

BẢN CÁO BẠCH

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

Hà Nội, tháng 12 năm 2012



SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP

BẢN CÁO BẠCH

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



(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102340326 ngày 10 tháng 08 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Thay đổi lần thứ 3 ngày 03 tháng 03 năm 2010)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Giấy chứng nhận đăng ký niêm yết số do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày .../.../.....)



TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Bản cáo bạch này và các tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản HUDLAND

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà HUD BUILDING, số 430 Ngô Gia Tự, Long Biên, Hà Nội
Điện thoại: (84-4) 3652 3862 Fax: (84-4) 3652 3864
Website : www.hudland.com.vn

Công ty cổ phần Chứng khoán MB

Địa chỉ: 98 Nguyễn Như Kon Tum, Thanh Xuân, Hà Nội
Điện thoại: (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601
Website : www.mbs.com.vn
Bloomberg: MBSV<GO>

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: Phạm Cao Sơn Chức vụ: Giám đốc
Điện thoại: (84-4) 3652 3862 Fax: (84-4) 3652 3864



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102340326 ngày 10 tháng 08 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Thay đổi lần thứ 3 ngày 03 tháng 03 năm 2010)

**NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN
SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Tên Cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
Loại Cổ phiếu	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá	10.000 đồng
Tổng số lượng niêm yết	10.000.000 cổ phần
Tổng giá trị niêm yết (tính theo mệnh giá)	100.000.000.000 đồng

Tổ chức tư vấn

Công ty cổ phần Chứng khoán MB (MBS)

Điện thoại : (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601
Địa chỉ : 98 Ngụy Như Kon Tum, Thanh Xuân, Hà Nội
Website : www.mbs.com.vn
Bloomberg : MBSV<GO>

Tổ chức kiểm toán

Báo cáo Kiểm toán năm 2010 và năm 2011 được kiểm toán bởi:

Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam

Địa chỉ : Số 17, Lô 2C, Khu Đô thị Trung Yên, Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại : (84-4) 3783 2121 Fax : (84-4) 3783 2122
Website : www.cpvietnam.vn



MỤC LỤC

I. Các nhân tố rủi ro.....	7
1. Rủi ro về kinh tế.....	7
2. Rủi ro về cơ chế chính sách và pháp luật.....	10
3. Rủi ro đặc thù.....	10
4. Rủi ro khác.....	11
II. Những người chịu trách nhiệm đối với nội dung bản cáo bạch.....	12
1. Tổ chức niêm yết.....	12
2. Tổ chức tư vấn.....	12
III. Các khái niệm.....	13
IV. Tình hình và đặc điểm của tổ chức niêm yết.....	15
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	15
1.1 Một số thông tin cơ bản về Công ty.....	15
1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	16
1.3 Quá trình góp vốn thành lập của Công ty.....	16
2. Cơ cấu tổ chức Công ty.....	18
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	19
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 12/12/2012.....	26
4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty (tại thời điểm 12/12/2012).....	26
4.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ theo Giấy chứng nhận ĐKKD lần đầu ngày 10/08/2007...26	26
4.3 Cơ cấu cổ đông đến ngày 12/12/2012.....	27
5. Danh sách công ty mẹ và Công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết.	27
6. Hoạt động kinh doanh.....	28
6.1 Các hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm:.....	28
6.2 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm 2010, 2011 và 9 tháng đầu năm 2012.....	32
6.3 Nguyên vật liệu.....	33
6.4 Chi phí sản xuất.....	34
6.5 Trình độ công nghệ.....	35
6.6 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ.....	35
6.7 Hoạt động Marketing.....	36
6.8 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	36
6.9 Các dự án, hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết.....	37
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	38



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

7.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	38
7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo.....	39
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	40
8.1 Vị thế của Công ty trong ngành	40
8.2 Triển vọng phát triển của ngành	40
8.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới.....	40
9. Chính sách đối với người lao động.....	41
10. Chính sách cổ tức.....	41
11. Tình hình hoạt động tài chính	42
11.1 Các chỉ tiêu cơ bản	42
11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	49
12. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	50
13. Tài sản.....	62
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong những năm tiếp theo	64
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	66
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết.....	66
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu niêm yết.....	66
V. Chứng khoán niêm yết	67
1. Loại chứng khoán	67
2. Mệnh giá.....	67
3. Tổng số chứng khoán niêm yết.....	67
4. Tổng giá trị chứng khoán niêm yết	67
5. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng	67
6. Phương pháp tính giá	68
7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	69
8. Các loại thuế liên quan đến hoạt động giao dịch chứng khoán.....	69
VI. Các đối tác liên quan tới việc niêm yết.....	71
VII. Phụ lục	72



BẢNG

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty	26
Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ theo Giấy chứng nhận ĐKKD lần đầu ngày 10/08/2007.....	26
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông đến ngày 12/12/2012	27
Bảng 4: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty năm 2010, 2011 và 9 tháng đầu năm 2012	32
Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty năm 2010, năm 2011 và 9 tháng đầu năm 2012	33
Bảng 6: Danh sách một số nhà thầu chính	34
Bảng 7: Chi phí sản xuất kinh doanh năm 2010, 2011 và 9 tháng đầu năm 2012	34
Bảng 8: Một số dự án Công ty đã và đang thực hiện.....	37
Bảng 9: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	38
Bảng 10: Tình hình lao động trong Công ty	41
Bảng 11: Tỷ lệ trả cổ tức trong 2 năm gần đây:	42
Bảng 12: Thời gian khấu hao tài sản cố định	42
Bảng 13: Mức lương bình quân	42
Bảng 14: Các khoản phải nộp theo luật định.....	43
Bảng 15: Số dư các quỹ tại thời điểm 31/12/2010, 31/12/2011 và 30/09/2012	43
Bảng 16: Các khoản phải thu.....	43
Bảng 17: Các khoản phải trả	44
Bảng 18: Chi tiết chi phí phải trả	45
Bảng 19: Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp khác	45
Bảng 20: Chi tiết các khoản vay ngắn hạn	46
Bảng 21: Chi tiết các khoản vay dài hạn tại thời điểm 31/12/2010, 31/12/2011 và 30/09/2012	46
Bảng 22: Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 30/09/2012	47
Bảng 23: Chi tiết hàng tồn kho	47
Bảng 24: Các khoản đầu tư tài chính	48
Bảng 25: Các khoản đầu tư ngắn hạn.....	48
Bảng 26: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	49
Bảng 27: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2010.....	62
Bảng 28: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2011.....	63
Bảng 29: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 30/09/2012.....	63
Bảng 30: Tình hình sử dụng đất.....	64
Bảng 31: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2012 - 2013	64
Bảng 32: Giá trị các dự án mà công ty đã và đang thực hiện	65

HÌNH

Hình 1: Sơ đồ tổ chức của Công ty	18
Hình 2: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty.....	19



I. Các nhân tố rủi ro

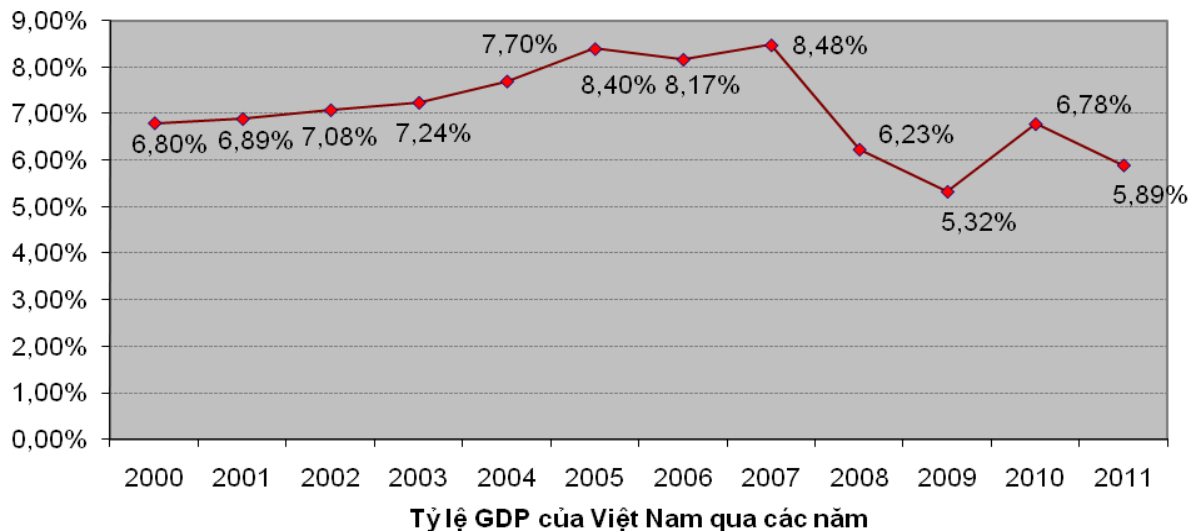
1. Rủi ro về kinh tế

Sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Chính phủ thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp.

Tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Tốc độ tăng trưởng GDP trung bình giai đoạn 2004-2007 đạt 8,16%, phản ánh những bước tiến vững chắc, đúng hướng của Việt Nam cũng như phần nào cho thấy tiềm năng phát triển của Việt Nam trong những năm tới.

Sau khi chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu với nền kinh tế thế giới. Sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam ngày càng gắn kết chặt chẽ với xu thế phát triển chung của thế giới. Năm 2008 chứng kiến nền kinh tế toàn cầu bị suy thoái nặng nề, khiến cho nền kinh tế Việt Nam cũng phải chịu những ảnh hưởng đáng kể: thâm hụt thương mại ở mức kỷ lục, thất nghiệp gia tăng, thị trường chứng khoán suy giảm mạnh và sự đóng băng của thị trường bất động sản. Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2008 của Việt Nam chỉ đạt 6,23%, thấp hơn nhiều so với mục tiêu đặt ra.



Tốc độ tăng trưởng kinh tế năm 2009 tuy vẫn thấp hơn tốc độ tăng 6,23% của năm 2008, nhưng đã vượt mục tiêu tăng 5% của kế hoạch. Trong bối cảnh kinh tế thế giới suy thoái, nhiều nền kinh tế tăng trưởng âm mà kinh tế nước ta đạt được tốc độ tăng trưởng dương tương đối cao như trên là một thành công.

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2010 tăng 6,78% so với năm 2009, vượt mục tiêu đề ra là tăng 6,5%. Tuy nhiên, tình hình kinh tế đến nay vẫn còn không ít khó khăn, thách thức, bao



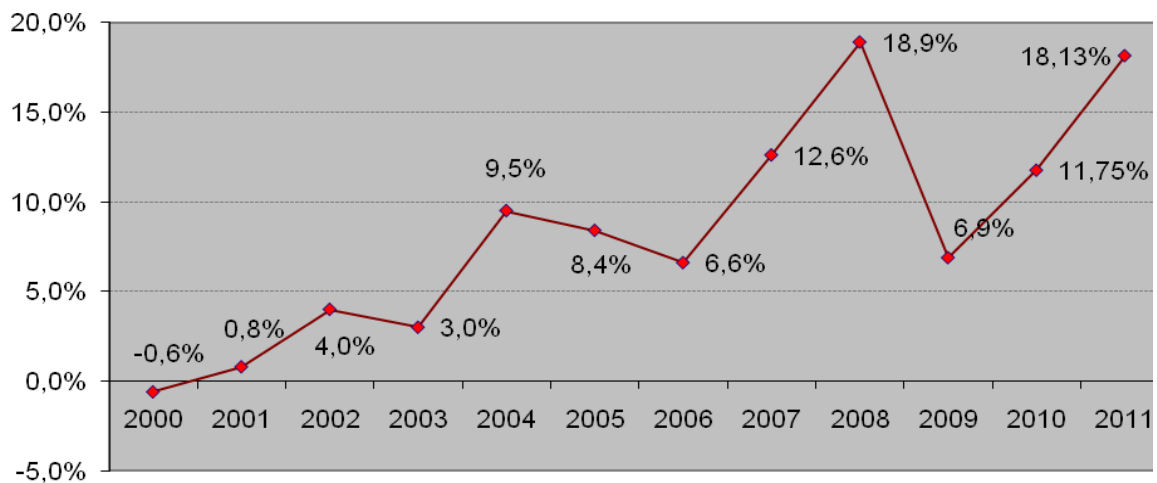
gồm những hạn chế về cân đối vĩ mô chứa đựng nhiều rủi ro tiềm ẩn; chỉ số giá tiêu dùng tăng ở mức cao; nhập siêu lớn cùng với sự suy giảm của dòng vốn đầu tư nước ngoài và những ảnh hưởng đến cân cân thanh toán, dự trữ ngoại hối...

Đến năm 2011, trong khi nền kinh tế thế giới đang có nguy cơ suy thoái kinh tế toàn cầu đặc biệt với những cuộc khủng hoảng nợ công ở Châu Âu, thì nền kinh tế Việt Nam cũng đã có những diễn biến phức tạp. Năm 2011, GDP ước tăng 5,89%, tuy thấp so với kế hoạch đưa ra nhưng đáng khích lệ khi đặt trong bối cảnh kinh tế thế giới hiện nay đang suy giảm từ 5,1% xuống 4% và các nước trong khu vực ASEAN trước đây tăng trưởng 6,9% nay chỉ còn 5,3%.

Bước sang năm 2012, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định đáng kể so với thời kỳ bất ổn đầu năm 2011, môi trường kinh tế vĩ mô ổn định nhờ lạm phát đang trên đà suy giảm, thâm hụt thương mại và ngân sách được kiểm chế và các chính sách quản lý tiền tệ tốt hơn, khả năng đạt được mục tiêu tăng trưởng GDP từ 6-6,5% được đánh giá là khả quan hơn. Điều này ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong nước nói chung cũng như doanh nghiệp trong ngành bất động sản nói riêng.

Lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tỷ lệ lạm phát giai đoạn 2000 - 2011 cụ thể như sau:



Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm

Trong quá trình phát triển kinh tế, lạm phát ở Việt Nam xảy ra với xu hướng tăng và biến động với biên độ khá lớn góp phần tạo ra những biến động bất thường của giá cả nguyên nhiên vật liệu đầu vào, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của doanh nghiệp.

Thời kỳ 1996-2003 được coi là thiếu phát, khi CPI tăng rất thấp. Thời kỳ từ 2004 đến nay là thời kỳ lạm phát cao trở lại, gần như lặp đi lặp lại, cứ 2 năm tăng cao mới có 1 năm tăng thấp hơn. Năm 2004 tăng 9,5%, năm 2005 tăng 8,4%, thì năm 2006 tăng 6,6%. Năm 2007 tăng 12,63%, năm 2008 tăng 19,89%, thì năm 2009 tăng 6,52%. Năm 2010 tăng 11,75%, năm 2011 tăng 18,13%. Nếu theo “quy luật” trong mấy năm qua thì khả năng năm 2012 sẽ tăng thấp hơn và từ đó có thể nhận thấy việc Chính phủ đưa ra chỉ tiêu dưới 10% của năm 2012 là có tính khả thi.



Bước sang năm 2012, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định đáng kể so với thời kỳ bất ổn đầu năm 2011. Lạm phát tính theo năm giảm còn 17,3% trong tháng 1 so với cùng kỳ năm ngoái, và chỉ số này được kỳ vọng sẽ về mức một con số vào cuối năm 2012. Đó là dấu hiệu đáng mừng cho các Doanh nghiệp trong nước nói chung và HUDLAND nói riêng. Mặt khác, với chính sách đảm bảo nguồn cung nguyên liệu đầu vào (sắt, thép, xi măng, xăng dầu...) ổn định thông qua hệ thống các nhà cung ứng nguyên vật liệu, ký kết các hợp đồng giữ giá với nhà cung cấp, Công ty có thể giảm thiểu tác động của lạm phát đối với hoạt động kinh doanh của mình.

Lãi suất

Đối với một doanh nghiệp sản xuất 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.

Chính sách thắt chặt tiền tệ được thực hiện xuyên suốt trong năm 2011 vừa qua nhằm đối phó với lạm phát. Thực tế trong thời gian đó, mức lãi suất trên thị trường ở mức cao và biến động mạnh. Với mức lãi suất vay từ 20 – 25%/năm đã gây khó khăn lớn cho các doanh nghiệp trong việc huy động vốn đáp ứng nhu cầu kinh doanh. Trên thị trường dân cư và tổ chức kinh tế, hiện tượng cạnh tranh huy động vốn giữa các ngân hàng và vượt trần lãi suất diễn ra phổ biến trong 8 tháng đầu năm. Tuy nhiên, ngay sau khi Ngân hàng nhà nước yêu cầu các Ngân hàng thực hiện nghiêm chỉnh trần lãi suất và xử phạt các tổ chức vi phạm, lãi suất huy động đã giảm về gần mức trần 14%.

Ngày 12/03/2012 vừa qua, Ngân hàng nhà nước vừa ban hành thông báo điều chỉnh giảm các mức lãi suất điều hành của NHNN và lãi suất tiền gửi tối đa đối với các tiền gửi bằng VND của tổ chức, cá nhân tại TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Theo đó, lãi suất áp dụng với tiền gửi không kỳ hạn và kỳ hạn dưới 01 tháng giảm từ 6%/năm xuống 5%/năm. Lãi suất tối đa áp dụng với tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng trở lên từ 14%/năm xuống 13%/năm. Riêng quỹ tín dụng ngân dân cơ sở ấn định mức lãi suất tối đa đối với tiền gửi kỳ hạn 1 tháng trở lên giảm từ 14,5%/năm xuống 13,5%/năm.

Ngân hàng nhà nước cho rằng sau khi lãi suất huy động xuống 13%/năm thì mặt bằng lãi suất cho vay ra trong thời gian tới kỳ vọng sẽ giảm xuống còn 14,5 - 16,5%/năm. Thị trường tiền tệ nói chung và lãi suất thị trường đã có dấu hiệu dần trở lại ổn định.

Tính đến thời điểm 31/12/2011, tổng vay và nợ ngắn và dài hạn của Công ty là 264,9 tỷ VND chiếm 39,4% nợ phải trả của Công ty, trong đó vay và nợ ngắn hạn chiếm 91,3% tổng vốn vay. Thị trường tiền tệ nói chung và lãi suất thị trường đã có dấu hiệu dần trở lại ổn định sẽ là yếu tố làm giảm chi phí vốn và rủi ro lãi suất của Công ty trong thời gian tới.

Tỷ giá hối đoái

Là rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp.

Trong năm 2011 với nhiều biến động của tình hình kinh tế trong nước, tỷ giá chính thức liên tục được điều chỉnh, tuy nhiên thời gian gần đây tỷ giá đã ổn định hơn rất nhiều. Tính đến thời điểm hiện tại, hơn sau 10 tuần tỷ giá 20.828 đồng/USD được Ngân hàng Nhà nước đưa ra từ ngày 24/12/2011 vẫn được giữ vững.

Ngân hàng Nhà nước đã định hướng biên độ điều hành tỷ giá khá ổn định trong năm 2012. Thêm nữa, lực đẩy can thiệp đã được cải thiện rất lớn, khi dự trữ ngoại tệ đã tăng tới 50% trong năm 2011 và tăng tiếp 20% vào đầu năm 2012 này.



Một số nguyên liệu đầu vào quan trọng của Công ty là sắt, thép, xi măng và các nhiên liệu để vận hành máy móc thiết bị nặng nhập khẩu từ các đối tác nước ngoài. Do đó, sự ổn định của tỷ giá trong năm 2012 được đánh giá ảnh hưởng không lớn tới doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

2. Rủi ro về cơ chế chính sách và 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 và các văn bản dưới luật liên quan khác. Khi Công ty tham gia niêm yết trên TTCK sẽ chịu sự tác động của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành.

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.

3. Rủi ro đặc thù

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. 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... Đặc biệt, khu vực Hà Nội và các tỉnh lân cận đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn như: Tổng công ty Đầu tư cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (Vinaconex), Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD), Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà (Sudico)... Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty. Do vậy, để giảm thiểu 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, đó là thị trường nhà chung cư có vị trí thuận lợi, chất lượng cao, giá bán hợp lý để đón đầu các cơ hội đầu tư.

Bên cạnh đó, đối với những doanh nghiệp trong nước đang hoạt động trong ngành xây dựng, rủi ro về nguồn nhân lực, rủi ro về chảy máu chất xám là một trong những rủi ro rất lớn khi Việt Nam gia nhập vào nền kinh tế thế giới. Những công ty sở hữu đội ngũ nhân sự có trình độ cũng như nhiều kinh nghiệm làm những công trình lớn với công nghệ tiên tiến sẽ có lợi thế rất lớn trong cạnh tranh. Bên cạnh đó, trong quá trình Việt Nam đang hội nhập sâu rộng với nền kinh tế thế giới, Công ty cũng chịu nhiều sức ép cạnh tranh từ các tổ chức nước ngoài có tiềm năng to lớn về tài chính, công nghệ và nhân lực đầu tư vào Việt Nam.

Tuy nhiên, với định hướng chiến lược phát triển rõ ràng, chủ động nghiên cứu và áp dụng những công nghệ tiên tiến cho xây dựng, tập trung đầu tư để thu hút nhân lực có trình độ chuyên môn và sức sáng tạo, Công ty tin tưởng vào tiềm năng và sức cạnh tranh của mình đối với các đơn vị trong ngành.

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.

4. 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 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 khá 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.



II. Những người chịu trách nhiệm đối với nội dung bản cáo bạch

1. Tổ chức niêm yết

Ông Bùi Đức Thịnh	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Phạm Cao Sơn	Giám đốc
Ông Hoàng Việt Hùng	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Lê Quốc Chung	Kế toán trưởng

Chúng tôi bảo đảm rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế về tài sản, tình hình, kết quả và triển vọng kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

2. Tổ chức tư vấn

Đại diện tổ chức tư vấn:	Ông Quách Mạnh Hào (*)
Chức vụ:	Phó Tổng Giám đốc, Đại diện của Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (<i>sau đây gọi tắt là Công ty Chứng khoán MB</i>)

() Theo Giấy ủy quyền số 92/2012/UQ-MBS do Chủ tịch HĐQT Công ty CP Chứng khoán MB ký ngày 03/07/2012*

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ niêm yết do Công ty Chứng khoán MB tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND. Chúng tôi bảo đảm rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND cung cấp.



III. Các khái niệm

Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- Tổ chức niêm yết: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
- Công ty kiểm toán: Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam là công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2010 và năm 2011 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
- Bản cáo bạch: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- Điều lệ: Điều lệ của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND thông qua.
- Vốn điều lệ: Là số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
- Cổ phần: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- Cổ phiếu: Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
- Người có liên quan: Cá nhân hoặc tổ chức có quan hệ với nhau trong các trường hợp sau đây:
- Công ty mẹ và công ty con (nếu có).
 - Công ty và người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định, hoạt động của công ty đó thông qua các cơ quan quản lý công ty.
 - Công ty và những người quản lý công ty.
 - Nhóm người thỏa thuận cùng phối hợp để thu tóm phần vốn góp, cổ phần hoặc lợi ích ở công ty hoặc để chi phối việc ra quyết định của Công ty.
 - Bố, bố nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, con nuôi, anh, chị em ruột của người quản lý công ty, thành viên công ty, cổ đông có cổ phần chi phối.

Ngoài ra, những thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ, có hiệu lực từ ngày 15/09/2012 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.



Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

BCTC:	Báo cáo tài chính
BKS:	Ban kiểm soát
CBNV:	Cán bộ nhân viên
Công ty/ HUDLAND:	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
CP:	Cổ phần
ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
ĐKKD:	Đăng ký kinh doanh
HĐ:	Hợp đồng
HĐQT:	Hội đồng quản trị
HNX:	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
KCN:	Khu công nghiệp
LNTT	Lợi nhuận trước thuế
Thuế TNDN:	Thuế thu nhập doanh nghiệp
TNCN	(thuế) Thu nhập cá nhân
TNDN	(thuế) Thu nhập Doanh nghiệp
TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn
TSCĐ:	Tài sản cố định
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
UBND:	Ủy ban nhân dân
USD	Đô la Mỹ
VĐL	Vốn điều lệ



IV. Tình hình và đặc điểm của tổ chức niêm yết

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Một số thông tin cơ bản về Công ty

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 5 - Toà nhà HUD BUILDING, số 430 đường Ngô Gia Tự - phường Đức Giang - quận Long Biên - 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 03 ngày 03/03/2010.

Vốn điều lệ hiện tại: 100.000.000.000 đồng (*Một trăm tỷ đồng*)

Lĩnh vực kinh doanh:

- Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới (Không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- 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;
- Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, buru chính viễn thông, công trình hạ tầng, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm điện dưới 35KV;
- Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng



1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

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). HUDLAND được chính thức thành lập vào tháng 08 năm 2007 với tổng số vốn điều lệ là 100 tỷ đồng. Sau giai đoạn chuẩn bị năm 2008, tới giai đoạn 2009 - 2010, HUDLAND đã nhanh chóng nhập cuộc vào thị trường bất động sản và gần như cùng lúc đưa ra thị trường các hạng mục đầu tư với tổng số vốn hàng ngàn tỷ đồng.

Thương hiệu HUDLAND đã bước đầu có chỗ đứng trên thị trường, gắn liền với nhiều dự án như dự án Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ - Thành phố Bắc Ninh - Bắc Ninh, dự án Khu đô thị mới Việt Hưng - Long Biên - Hà Nội, dự án BT08 và LK27 tại Khu đô thị mới Vân Canh - Hoài Đức - Hà Nội.v.v...

Với tiềm lực tài chính cùng đội ngũ nhân viên và chuyên gia có nhiều kinh nghiệm, năng lực trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, HUDLAND đang khẳng định thương hiệu của mình với những sản phẩm khác biệt và có sức cạnh tranh trên thị trường với chiến lược phát triển trở thành nhà đầu tư Bất động sản chuyên nghiệp tại Việt Nam.

Công ty HUDLAND cũng vinh dự nhận được những giải thưởng sau:

- Bằng khen của Bộ trưởng Bộ Xây dựng cho tập thể cán bộ công nhân viên công ty đã có thành tích xuất sắc tiêu biểu trong công tác góp phần phát triển ngành xây dựng năm 2010 (Quyết định số 370/QĐ-BXD ngày 15/4/2011).
- Giấy khen của Cục trưởng cục thuế Thành phố Hà Nội cho công ty đã có thành tích chấp hành tốt chính sách thuế năm 2011 (Quyết định số 13588/QĐ-CT ngày 05/6/2012).
- Bộ trưởng bộ Xây dựng tặng danh hiệu cho tập thể lao động xuất sắc năm 2011 (Quyết định số 169/QĐ-BXD ngày 28/02/2012).
- Là 1 trong 11 đơn vị được nhận bằng kiến trúc xanh Việt Nam năm 2012 cho công trình nhà ở thấp tầng NO 05B- Pam Garden Khu đô thị mới Việt Hưng do Hội kiến trúc sư Việt Nam – Hội đồng kiến trúc xanh Việt Nam trao tặng (theo quyết định số 09/KTX ngày 17/4/2012).

Trong hoạt động từ thiện, nhân đạo công ty luôn có những đóng góp tích cực cho các hoạt động này: cụ thể: Ủng hộ quỹ “Vì người nghèo” do ban chỉ đạo chương trình “Nối vòng tay nhân ái” tỉnh Bắc Ninh tổ chức; Ủng hộ quỹ “Trái tim nhân ái” của Báo Hà Nội mới cho đồng bào huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An khắc phục thiên tai.

1.3 Quá trình góp vốn thành lập của Công ty

Ngày 10/08/2007, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102340326 cho Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND với số vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh là 100 tỷ đồng với tỷ lệ vốn góp của các cổ đông như sau:

STT	Nội dung	Số cổ phần đăng ký	
		Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)
1	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	51%	51.000.000.000



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

STT	Nội dung	Số cổ phần đăng ký	
		Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	26%	26.000.000.000
3	Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam	18%	18.000.000.000
4	Các thể nhân của Công ty HUDS	5%	5.000.000.000
	Tổng cộng	100%	100.000.000.000

Đến thời điểm 31/12/2007 và 31/12/2008, số vốn thực đã góp của các cổ đông là:

STT	Nội dung	Số cổ phần đăng ký		Số vốn đã góp đến thời điểm 31/12/2007	Số vốn đã góp đến thời điểm 31/12/2008
		Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)		
1	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	51%	51.000.000.000	5.100.000.000	15.300.000.000
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	26%	26.000.000.000	-	2.700.000.000
3	Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam	18%	18.000.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000
4	Các thể nhân của Công ty HUDS	5%	5.000.000.000	504.500.000	1.503.500.000
	Tổng cộng	100%	100.000.000.000	7.404.500.000	21.303.500.000

Đến ngày 01/09/2009, Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam đã chuyển nhượng toàn bộ 18% cổ phần của mình cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (5%) và Công ty Dệt Hà Nam (13%) và được Đại hội đồng cổ đông ra nghị định số: 651/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 22/02/2010. Sau khi chuyển nhượng tỷ lệ cổ phần và số vốn góp đến ngày 31/12/2009 như sau:

STT	Nội dung	Số cổ phần đăng ký		Số vốn đã góp đến thời điểm 31/12/2009
		Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	
1	Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị (HUD) (*)	51%	51.000.000.000	25.500.000.000
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	31%	31.000.000.000	10.900.000.000



STT	Nội dung	Số cổ phần đăng ký		Số vốn đã góp đến thời điểm 31/12/2009
		Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	
3	Công ty TNHH Dệt Hà Nam	13%	13.000.000.000	1.300.000.000
4	Các thẻ nhân của Công ty HUDS	5%	5.000.000.000	2.593.000.000
	Tổng cộng	100%	100.000.000.000	40.293.000.000

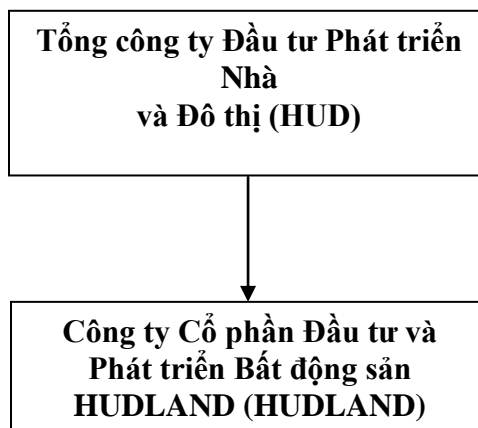
(*) Đến thời điểm tháng 4/2010 đã chuyển thành Tập đoàn HUD

Đến ngày 31/12/2010 cổ đông đã góp đủ 100% vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Số cổ phần đăng ký		Số vốn đã góp đến thời điểm 31/12/2010
		Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	
1	Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	51%	51.000.000.000	51.000.000.000
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	31%	31.000.000.000	31.000.000.000
3	Công ty TNHH Dệt Hà Nam	13%	13.000.000.000	13.000.000.000
4	Các thẻ nhân của Công ty HUDS	5%	5.000.000.000	5.000.000.000
	Tổng cộng	100%	100.000.000.000	100.000.000.000

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

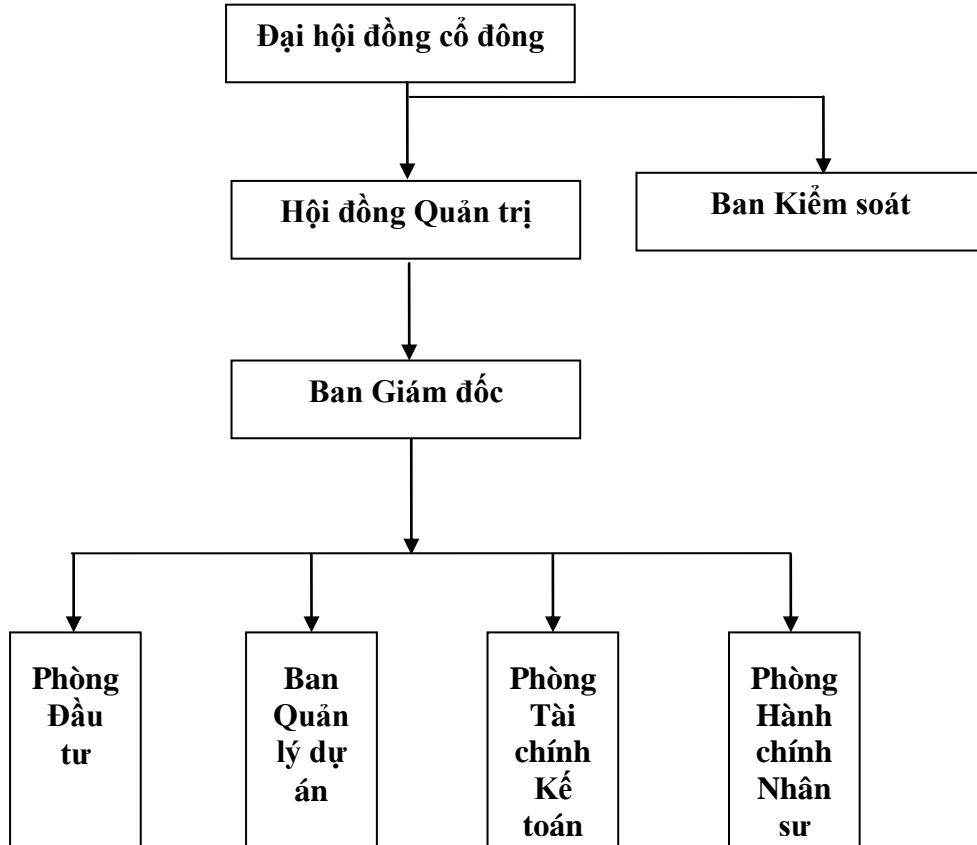
Hình 1: Sơ đồ tổ chức của Công ty





3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Hình 2: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty





Hiện tại, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Hudland đang áp dụng theo mô hình tổ chức của Công ty Cổ phần. Mô hình quản trị này được xây dựng dựa trên mục tiêu phát triển chiến lược kinh doanh của Công ty, tuân thủ theo các quy định của Pháp luật Việt Nam và các quy định tại Điều lệ Công ty. Qua quá trình phát triển và ngày càng kiện toàn bộ máy quản lý, hiện bộ máy quản lý của Công ty có cơ cấu tổ chức như sau:

Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, có thẩm quyền quyết định các vấn đề:

- Thông qua các báo cáo tài chính hàng năm;
- Mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần;
- Số lượng thành viên của Hội đồng quản trị;
- Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm giám đốc điều hành;
- Bổ sung và sửa đổi điều lệ Công ty;
- Các thẩm quyền khác theo Điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm;
- Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý công ty theo đề nghị của Giám đốc điều hành và quyết định mức lương của họ;
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty;
- Đề xuất các loại cổ phiếu có thể phát hành và tổng số cổ phiếu phát hành theo từng loại;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức Giám đốc điều hành hay cán bộ quản lý hoặc người đại diện của Công ty khi Hội đồng quản trị cho rằng đó là vì lợi ích tối cao của Công ty;
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời; tổ chức việc chi trả cổ tức;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty.

Ban Kiểm soát

Là cơ quan trực thuộc ĐHĐCĐ, do ĐHĐCĐ bầu ra. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Giám đốc.

Ban kiểm soát có quyền và nhiệm vụ sau:

- Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến sự rút lui hay bãi nhiệm của công ty kiểm toán độc lập;



- Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán;
- Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý và đảm bảo sự tham gia của những chuyên gia bên ngoài công ty với kinh nghiệm trình độ chuyên môn phù hợp vào công việc của công ty nếu thấy cần thiết;
- Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng quản trị;
- Thảo luận về những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc;
- Xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty.

Ban Giám đốc

Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, là người điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tổng Giám đốc có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Quyết định tất cả các vấn đề không cần phải có nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công ty;
- Vào ngày 31 tháng 10 hàng năm, Giám đốc điều hành phải trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp;
- Thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua;
- Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty.

Các Phòng, ban khác:

❖ Phòng Đầu tư:

Phòng Đầu tư có chức năng, tham mưu giúp Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty trong công tác xây dựng định hướng, kế hoạch phát triển và thực hiện các công tác đầu tư dự án theo từng giai đoạn phù hợp với thực tế và tình hình phát triển mở rộng sản xuất kinh doanh của công ty. Cụ thể:

- Công tác xây dựng kế hoạch:
 - Nghiên cứu và xây dựng dựng chiến lược đầu tư phát triển của Công ty phù hợp với định hướng phát triển và tình hình thực tế.
 - Đầu mối lập và tổng hợp kế hoạch sản xuất kinh doanh chung của Công ty.
 - Nghiên cứu vận dụng cơ chế chính sách, pháp luật của nhà nước, điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty trong công tác quản lý và thực hiện đầu tư.



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

- Soạn thảo và trình phê duyệt các quy định, quy trình quản lý và thực hiện theo chức năng nhiệm vụ của Phòng.
- Soạn thảo và trình phê duyệt các quy định, quy trình quản lý và thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ của Phòng.
- Công tác phê duyệt chủng loại và vật tư:
 - Kiểm tra và trình phê duyệt chủng loại vật tư sử dụng tại các dự án.
 - Đầu mối thực hiện công tác tổng hợp và phê duyệt giá vật tư.
- Công tác chuẩn bị đầu tư:
 - Nghiên cứu sự cần thiết phải đầu tư, quy mô phải đầu tư à lập hiệu quả đầu tư đề xuất lãnh đạo công ty việc tham gia các dự án đầu tư mới.
 - Thực hiện các thủ tục về đầu tư: Xin đầu tư, giao đất, thuê đất và xin chuyển giao dự án...
 - Tổ chức và đề xuất lựa chọn đơn vị tư vấn thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư: Thiết kế quy hoạch, khảo sát đại hình, địa chất; lập báo cáo đánh giá tác động môi trường...
 - Quản lý kiểm tra tiến độ, chất lượng thực hiện các hồ sơ tư vấn; trình duyệt các cấp có thẩm quyền phê duyệt các hồ sơ tư vấn.
 - Tổ chức thực hiện nghiệm thu, thanh quyết toán các hợp đồng tư vấn.
- Công tác thực hiện đầu tư:
 - Kiểm tra hồ sơ thanh quyết toán theo từng giai đoạn thực hiện đầu tư.
 - Phối hợp kiểm tra tiến độ, chất lượng thi công và hồ sơ liên quan công tác thực hiện đầu tư và tổng hợp báo cáo lãnh đạo công ty.
- Công tác thẩm định:
 - Thực hiện công tác thẩm định kế hoạch đấu thầu, kết quả đấu thầu.
- Thực hiện các công việc khác.

❖ Ban quản lý dự án:

Ban quản lý dự án có chức năng tham mưu, giúp việc Hội đồng quản trị, giám đốc công ty và trực tiếp thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, quản lý đầu tư, khai thác và bàn giao các dự án do công ty làm chủ đầu tư hoặc được ủy quyền thực hiện đầu tư. Cụ thể:

- Công tác đền bù giải phóng mặt bằng:
 - Phối hợp với chính quyền địa phương thành lập hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng và tổ chức công tác thuộc hội đồng.
 - Phối hợp với Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng và tổ chức đo đạc, thống kê diện tích đất đai, nhà cửa, công trình kiến trúc, các công trình chìm và nổi, cây cối hoa màu.
 - Lập kế hoạch, tiến độ kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng các dự án.
 - Lập phương án đền bù giải phóng mặt bằng trình Hội đồng đền bù thông qua và trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt.



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

- Phối hợp với các đơn vị chức năng, các phòng, ban trong công ty, trả tiền đền bù.
- Phối hợp với chính quyền địa phương và các cơ quan quản lý nhà nước nhận bàn giao mặt bằng.
- Bàn giao mốc giới đã giải phóng mặt bằng cho các phòng ban liên quan để phối hợp quản lý.
- Cập nhật các chế độ, chính sách liên quan đến công tác đền bù giải phóng mặt bằng cho tổ chức phổ biến tuyên truyền đến các đối tượng trong diện đền bù giải phóng mặt bằng.
- Lập hợp đồng, giám sát, nghiệm thu việc rà phá bom mìn trong phạm vi dự án.
- Lập hợp đồng đo đạc hồ sơ kỹ thuật thửa đất, bản đồ hiện trạng sử dụng đất phục vụ công tác giải phóng mặt bằng.
- Lập hợp đồng trích lục bản đồ, cắm mốc giao đất của cả dự án sau khi giải phóng mặt bằng.
- Công tác quản lý đầu tư, khai thác và bàn giao dự án.
 - Quản lý việc xây dựng các công trình trong khu vực dự án theo chỉ giới, bản vẽ thiết kế và các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.
 - Bàn giao mặt bằng, mốc giới cho các đơn vị thi công các công trình thuộc dự án.
 - Là đơn vị đầu mối chủ trì trong công tác lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng công trình lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu các công trình và hạng mục công trình thuộc dự án của công ty.
 - Tham gia thành phần tổ chuyên gia lựa chọn thầu, chỉ định thầu, xét chọn các đơn vị thi công công trình, hạng mục công trình trong các dự án.
 - Tổ chức quản lý chất lượng công trình, giám sát kỹ thuật đơn vị thi công đúng biện pháp và tiến độ thi công được duyệt, chủ động đề xuất các biện pháp xử lý kỹ thuật tại hiện trường; tổ chức nghiệm thu khối lượng, chất lượng công tác xây lắp, nghiệm thu từng phân, nghiệm thu theo giai đoạn, nghiệm thu bàn giao, đưa công trình vào khai thác sử dụng.
 - Kiểm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán thi công, kiểm tra hồ sơ hoàn công, xác nhận khối lượng và thanh quyết toán công trình theo quy định.
 - Triển khai công tác khảo sát địa chất phục vụ thiết kế.
 - Chịu trách nhiệm tổ chức, lập phương án kiểm tra, đơn đốc công tác an toàn lao động, phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường của dự án.
- Thực hiện các công tác khác.

❖ Phòng tài chính Kế toán:

Phòng Tài chính Kế toán có chức năng tham mưu, giúp việc Hội đồng quản trị, Ban giám đốc công ty trong lĩnh vực tài chính và kế toán, cụ thể như sau:

▪ Công tác tài chính:

- Tổ chức thực hiện, chỉ đạo và hướng dẫn toàn bộ hoạt động tài chính kế toán của công ty theo chế độ chính sách, pháp luật của Nhà nước.



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

- Xây dựng kế hoạch tài chính hàng năm theo kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty trình Hội đồng quản trị công ty.
 - Đề xuất các phương án huy động vốn theo kế hoạch, tiến độ đầu tư cho các dự án công trình của Công ty. Triển khai thực hiện thủ tục huy động các loại nguồn vốn, vay tín dụng, vay ngân hàng... khi phương án được phê duyệt.
 - Theo dõi tổng hợp các nguồn vốn và góp vào công ty liên kết với các Doanh nghiệp bên ngoài theo quyết định của hội đồng quản trị.
 - Quản lý tài chính theo ngành dọc các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính của công ty. Kiểm tra giám sát việc thực hiện chế độ chính sách, điều lệ, nội quy, quy chế về quản lý kinh tế của Công ty.
 - Xây dựng chương trình, kế hoạch và làm việc với các công ty tư vấn để đưa Công ty lên sàn chứng khoán khi có đủ điều kiện.
- **Công tác kế toán:**
- Mở sổ sách kế toán theo đúng quy định của pháp luật, phản ánh đầy đủ kịp thời, trung thực các nghiệp vụ kinh tế phát sinh theo đúng chuẩn mực kế toán. Luật kế toán và tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm:
 - Chứng từ phát sinh về thu, chi tiền mặt, tiền lương, bảo hiểm xã hội, chi phí quản lý doanh nghiệp v.v...
 - Các hợp đồng, khế ước vay, trả nợ Ngân hàng, các tổ chức tín dụng và đối chiếu thanh toán tiền vay, tiền gửi.
 - Hàng tháng kê khai thuế khấu trừ đầu vào, kê khai thuế đầu ra đối chiếu và quyết toán thuế.
 - Hàng quý, năm với các cơ quan thuế về thuế doanh thu, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp khác cho ngân sách nhà nước theo luật thuế quy định.
 - Kê khai và quyết toán thuế thu nhập cá nhân với cơ quan thuế cho CBCNV trong Công ty thuộc diện nộp thuế theo đúng quy định hiện hành.
 - Theo dõi đơn đốc việc thực hiện các hợp đồng kinh tế của Công ty với các nhà thầu của công ty (tạm ứng, thanh toán theo các giai đoạn, quyết toán các hạng mục công trình..) đối chiếu công nợ của từng dự án và các dự án có nguồn vốn ngân sách nhà nước.
 - Theo dõi đơn đốc việc thực hiện các hợp đồng kinh tế của công ty với các nhà thầu.
 - Cập nhật, theo dõi các hợp đồng bán hàng của Công ty; đối chiếu công nợ các khoản phải thu với các khách hàng.
 - Lập phương án và kiểm kê tài sản cố định, công cụ và sản phẩm dở dang theo định kỳ.; báo cáo hướng xử lý và phản ánh kết quả kiểm kê vào sổ sách kế toán.
 - Lên phương án và tổ chức kiểm kê, đánh giá tài sản của công ty trong trường hợp đột xuất theo quyết định của hội đồng quản trị hoặc nhà nước.
 - Lập báo cáo tài chính của công ty theo quy định của nhà nước.
 - Thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra của các cơ quan quản lý nhà nước theo quyết định.



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

- Định kỳ hoặc đột xuất tổng hợp báo cáo tài chính theo chức năng, nhiệm vụ của phòng cho các cơ quan quản lý nhà nước (Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Tổng Cục Thuế, ...) và báo cáo theo yêu cầu của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc công ty.
- Thực hiện công tác quyết toán thuế, công tác kiểm toán độc lập hàng năm và kiểm toán nhà nước theo quyết định.
- Thực hiện kịp thời nghĩa vụ nộp thuế và các chính sách về tài chính đối với nhà nước và công ty góp vốn cổ phần.
- Thực hiện thanh toán tài chính kịp thời và đúng quy chế như tiền lương hàng tháng, tiền thưởng, bảo hiểm và các khoản chi khác kịp thời, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả.
- Theo dõi và thực hiện xử lý các vấn đề liên quan đến chế độ chính sách về tài sản cố định, tổ chức kiểm kê định kỳ và thực hiện chế độ thanh toán tài sản cố định kịp thời.
- Hướng dẫn CBNV trong Công ty làm đúng các thủ tục chứng từ về tài chính, thông tin về các vấn đề kinh tế kịp thời nhằm phục vụ tốt cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- Lưu trữ, bảo quản chứng từ kế toán theo đúng quy định.

❖ Phòng Hành chính nhân sự

Phòng Hành chính nhân sự có chức năng chính là tham mưu giúp việc cho HĐQT và Ban Giám đốc để xử lý, quản lý các vấn đề thuộc lĩnh vực quản trị nhân sự và quản trị hành chính:

▪ Công tác quản trị nhân sự:

- Công tác tổ chức bộ máy, cán bộ.
- Công tác tuyển dụng nhân sự.
- Công tác đào tạo nguồn nhân sự
- Công tác quản lý nhân sự.

▪ Công tác quản lý hành chính:

- Công tác hành chính đơn thuần:
 - Quản lý công tác văn thư lưu trữ
 - Quản lý công tác thông tin liên lạc
 - Lễ tân, khánh tiết
 - Cập nhật văn bản pháp quy
 - Công tác hành chính khác.
- Công tác hành chính quản trị:
 - Quản lý thiết bị văn phòng
 - Quản lý mua hàng.
 - Quản lý hệ thống mạng máy tính nội bộ và website
 - Quản lý công tác bảo vệ, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh văn phòng công ty.



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 12/12/2012

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty (tại thời điểm 12/12/2012)

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

TT	Tên cổ đông	Số ĐKKD/ CMTND	Địa chỉ	Số CP nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ / VĐL (%)
1	Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị <i>Người đại diện:</i> Bùi Đức Thịnh Phạm Cao Sơn Bùi Thị Việt Hoa	0106000404	91 Nguyễn Chí Thanh, Đống Đa, Hà Nội	5.100.000	51,00%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam <i>Người đại diện:</i> Đào Ngọc Thanh	0103003621	Lô CC5, bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội	1.406.000	14,06%
3	Công ty TNHH Dệt Hà Nam <i>Người đại diện:</i> Nguyễn Thanh Hương	0700101268	Vân Sơn, xã Châu Sơn, Phủ Lý, Hà Nam	950.000	9,50%
4	Nguyễn Thanh Hương	168008443	Tổ 3, Lê Hồng Phong, Phủ Lý, Hà Nam	1.000.000	10,00%
	Tổng cộng			8.456.000	84,56%

Nguồn: HUDLAND

4.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ theo Giấy chứng nhận ĐKKD lần đầu ngày 10/08/2007

Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ theo Giấy chứng nhận ĐKKD lần đầu ngày 10/08/2007

TT	Tên cổ đông	Số ĐKKD	Địa chỉ	Số CP nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ / VĐL (%)
1	Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị <i>Người đại diện:</i> Đương Văn Phúc	0106000404	Số 21 phố Kim Đồng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, Hà Nội	5.100.000	51,00%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam <i>Người đại diện:</i> Đào Ngọc Thanh	0103003621	Số 21 ngõ 199 đường Trường Chinh, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, Hà Nội	2.600.000	26,00%
3	Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam	0700101268	440 Trần Khát Chân, quận Hai Bà Trưng, Hà	1.800.000	18,00%



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

TT	Tên cổ đông	Số ĐKKD	Địa chỉ	Số CP nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ / VDL (%)
	<i>Người đại diện: Đậu Mạnh Hùng</i>		Nội		
	Tổng cộng			9.500.000	95,00%

Nguồn: HUDLAND

Ghi chú: Các cổ phiếu của cổ đông sáng lập chuyển nhượng có điều kiện trong vòng 03 năm kể từ ngày Công ty thành lập (ngày 10/08/2007) theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, số lượng cổ phần của cổ đông sáng lập đã hết thời gian hạn chế chuyển nhượng.

4.3 Cơ cấu cổ đông đến ngày 12/12/2012

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông đến ngày 12/12/2012

STT	Cổ đông	Số lượng (người)	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông trong nước	130	10.000.000	100.000.000.000	100%
1	Cổ đông tổ chức	3	7.456.000	74.560.000.000	74,56%
	<i>Trong đó: Nhà nước</i>	<i>1</i>	<i>5.100.000</i>	<i>51.000.000.000</i>	<i>51,00%</i>
2	Cổ đông cá nhân	127	2.544.000	25.440.000.000	25,44%
II	Cổ đông nước ngoài	0	0	0	0%
1	Cổ đông tổ chức	0	0	0	0%
2	Cổ đông cá nhân	0	0	0	0%
	Tổng cộng	130	10.000.000	100.000.000.000	100%

Nguồn: HUDLAND

5. Danh sách công ty mẹ và Công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết.

- Công ty mẹ của Công ty:

Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị

Địa chỉ: Tầng 5-6 tòa nhà M5 – 91 Nguyễn Chí Thanh – Đống Đa – Hà Nội

Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư phát triển và kinh doanh nhà, các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp

Vốn điều lệ: 4.992.000.000.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ tại HUDLAND: 51%, tương đương giá trị 51.000.000.000 đồng.



- Công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát/cổ phần chi phối: Không có
- Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết: Không có
- Công ty liên kết:

Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà HUDBUILDING, số 430 Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, TP Hà Nội

Ngành nghề kinh doanh: 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...

Vốn điều lệ đăng ký: 8.200.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 2.482.500.000 đồng (đến ngày 30/09/2012)

Vốn điều lệ thực góp: 4.889.000.000 đồng (đến ngày 15/12/2012)

Tỷ lệ cam kết nắm giữ đăng ký của HUDLAND: 30,5%

Vốn góp thực tế của HUDLAND: 1.250.000.000 đồng (đến ngày 30/09/2012)

Vốn góp thực tế của HUDLAND: 2.500.000.000 đồng (đến ngày 15/12/2012)

6. Hoạt động kinh doanh

6.1 Các hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm:

- Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới;
- 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.

Các dự án mà Công ty đã và đang thực hiện:

▪ **Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng LK27, BT08:**

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
- Địa điểm: Khu đô thị mới Vân Canh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.
- Quy mô dự án: 11.633 m².
- Diện tích đất kinh doanh: 11.633 m².
- Tổng số căn hộ: 72 căn.
- Tổng mức đầu tư: 195,9 tỷ đồng.
- Tổng doanh thu: 289,5 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án: Đến thời điểm hiện tại, dự án Khu đô thị mới Vân Canh đã hoàn thành và đang tiến hành bàn giao cho khách hàng.
- Hình ảnh về dự án:



▪ **Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng NO-05B:**

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
- Địa điểm: lô đất HH-05, Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
- Quy mô dự án: 27.555 m².
- Diện tích đất kinh doanh: 18.155 m².
- Tổng số căn hộ: 94 căn.
- Tổng mức đầu tư: 552,9 tỷ đồng.
- Tổng doanh thu: 786,9 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án: Dự án HH05 hiện đã hoàn thành, đang tiến hành bàn giao cho khách hàng.
- Một số hình ảnh về dự án:



▪ **Dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư cao tầng CT-17:**

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
- Địa điểm: Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

- Quy mô dự án: 32.156 m².
- Tổng số căn hộ: 654 căn.
- Tổng mức đầu tư: 900,6 tỷ đồng.
- Tổng doanh thu: 1.321,4 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án: Hiện dự án CT17 đã hoàn thành 2 khối nhà 5 tầng và đang tiến hành bàn giao cho khách hàng. Hai khối nhà 14 tầng đang tiến hành bàn giao cho khách hàng. Khối nhà 17 tầng đang trong quá trình xây thô đến tầng 16 và dự kiến sẽ hoàn thành trong cuối quý II năm 2013.
- Một số hình ảnh về dự án:



▪ **Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Biệt thự:**

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
- Địa điểm: Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.
- Quy mô dự án: 22.169 m².
- Tổng diện tích đất kinh doanh: 22.169 m².
- Tổng số căn hộ: 100 căn.
- Tổng mức đầu tư: 219,6 tỷ đồng.
- Tổng doanh thu: 284,6 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án: Tính đến hết tháng 11 năm 2012, dự án biệt thự Bắc Ninh đã hoàn thành đến 95%, dự kiến sẽ hoàn thành trong quý I năm 2013.
- Một số hình ảnh về dự án:



▪ **Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Liên kề:**

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
- Địa điểm: Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.
- Quy mô dự án: 49.631 m².
- Tổng diện tích đất kinh doanh: 49.631 m².
- Tổng số căn hộ: 552 căn.
- Tổng mức đầu tư: 621,2 tỷ đồng.
- Tổng doanh thu: 799,5 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án: Dự án liên kế Bắc Ninh đã triển khai hoàn thành đến 80%, dự kiến sẽ hoàn thành toàn bộ trong quý II năm 2013.
- Một số hình ảnh về dự án:



▪ **Dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư cao tầng C (khối 2):**

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
- Địa điểm: lô đất CT3, khu đô thị mới Tây nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

- Quy mô dự án: 3.174,5 m².
- Tổng số căn hộ: 126 căn.
- Tổng mức đầu tư (dự kiến): 250 tỷ đồng.
- Tổng doanh thu (dự kiến): 309 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án: Hiện nay dự án Tây nam hồ Linh Đàm đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục đầu tư, dự kiến sẽ được triển khai trong năm 2013.
- Một số hình ảnh về dự án:



6.2 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm 2010, 2011 và 9 tháng đầu năm 2012

Bảng 4: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty năm 2010, 2011 và 9 tháng đầu năm 2012

TT	Diễn giải	Năm 2010		Năm 2011		% Tăng/giảm doanh thu năm 2011 so với 2010	9 tháng đầu năm 2012	
		Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)		Doanh thu (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu dự án	345.640	99,96%	802.321	99,98%	132,13%	318.142	99,93%
2	Doanh thu khác	139	0,04%	195	0,02%	40,41%	210	0,07%
	Tổng cộng	345.779	100%	802.516	100%	132,09%	318.352	100%

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2010, 2011 và 9 tháng đầu năm 2012 của HUDLAND)

Trong năm 2010, do Công ty bắt đầu triển khai kinh doanh tại một số dự án nên trong năm đầu doanh thu là 345 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 99,96% trong tổng doanh thu của cả năm, đây là khoản doanh thu chủ yếu của cả năm 2010, số doanh thu còn lại 138 triệu đồng chủ yếu là thu từ tiền điện tại các dự án và nguồn thu từ các hồ sơ đấu thầu.

Năm 2011, doanh thu của Công ty đạt 802 tỷ đồng, tăng 132,13% so với năm 2010, sự gia tăng này là do trong năm 2011 Công ty đã triển khai kinh doanh tại tất cả các dự án, và kinh



doanh có hiệu quả nên mặc dù thị trường bất động sản trong nước nói chung gặp nhiều khó khăn nhưng doanh thu trong năm 2011 tăng cao.

Chín tháng đầu năm 2012, do những khó khăn chung của nền kinh tế đã ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả kinh doanh của Công ty. Vì vậy, trong 9 tháng đầu năm 2012, doanh thu của Công ty đạt được 318 tỷ đồng, chỉ đạt 37% so kế hoạch doanh thu 2012. Khoản doanh thu này vẫn chủ yếu là từ kinh doanh tại các dự án, doanh thu khác là rất nhỏ và chỉ chiếm 0,07%.

Như vậy, nhìn một cách tổng quát có thể thấy doanh thu từ năm 2010 đến hết 2011 của Công ty tăng nhanh, trong đó doanh thu chủ yếu là từ việc kinh doanh tại các dự án, điều đó chứng tỏ Công ty đã lựa hướng đi đúng phù hợp với ngành nghề chính mà Công ty đã đăng ký kinh doanh.

Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty năm 2010, năm 2011 và 9 tháng đầu năm 2012

TT	Diễn giải	Năm 2010			Năm 2011			%	9 tháng đầu năm 2012		
		Lợi nhuận gộp (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Lợi nhuận gộp/ DTT (%)	Lợi nhuận gộp (triệu VND)	Tỷ trọng (%)	Lợi nhuận gộp/ DTT (%)		Tăng/giảm lợi nhuận gộp năm 2011 so với 2010	Lợi nhuận gộp (triệu VND)	Tỷ trọng (%)
1	Lợi nhuận gộp từ hoạt động dự án	91.621	100%	26,50%	168.596	100%	21,01%	84,02%	80.717	100%	25,35%
2	Lợi nhuận gộp từ hoạt động khác	0	0%	0%	0	0%	0%	0%	0	0%	0%
	Tổng cộng	91.621	100%	26,50%	168.596	100%	21,01%	84,02%	80.717	100%	25,35%

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2010, 2011 và 9 tháng đầu năm 2012 của HUDLAND)

Lợi nhuận gộp của Công ty đều tăng trong các năm 2010, 2011, trong đó lợi nhuận gộp từ kinh doanh dự án là chủ yếu. Do trong năm 2011, tình hình kinh doanh tại các dự án đạt hiệu quả cao nên kéo theo lợi nhuận gộp của Công ty tăng mạnh trong năm 2011, điều đó cho thấy được hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Chín tháng đầu năm 2012, mặc dù chịu nhiều khó khăn từ khủng hoảng kinh tế và thị trường bất động sản trầm lắng nhưng Công ty vẫn tìm mọi cách để nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, vì vậy lợi nhuận gộp của Công ty trong 9 tháng đầu năm 2012 đã đạt được là trên 80 tỷ đồng.

6.3 Nguyên vật liệu

Nguyên vật liệu đầu vào

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, mặc dù công tác triển khai đầu tư xây lắp các dự án đều thông qua các nhà thầu tuy nhiên sự biến động về giá cả vật liệu xây dựng chủ yếu là sắt, thép, xi măng, nhiên liệu, đều có ảnh hưởng gián tiếp đến hiệu quả kinh doanh và tiến độ của các dự án... Sự biến động giá cả nguyên vật liệu theo chiều hướng gia tăng trong thời gian ngắn, sẽ làm cho kinh phí đầu tư của các chủ đầu tư tăng theo. Điều này có thể làm cho số lượng và quy mô các dự án đầu tư giảm xuống, ảnh hưởng đến doanh số của ngành xây dựng nói chung và của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND nói riêng. Những diễn biến của thị trường vật liệu xây dựng nhanh chóng tác động đến giá cả các yếu tố đầu vào của Công ty, đẩy chi phí đầu tư xây dựng lên cao nên ảnh



hưởng đến lợi nhuận.

Bảng 6: Danh sách một số nhà thầu chính

STT	Tên các nhà thầu chính	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Thành Nam	Lô CC5A, bán đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội	Xây dựng dân dụng, công nghiệp
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1	168 Giải Phóng – Thanh Xuân – Hà Nội	Thi công xây lắp công trình dân dụng, CN, hạ tầng KĐT, CN,....
3	Công ty Cổ phần xây dựng số 1	Số 108 – Cao Thắng - Quận 3 – Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3	Số 40 Lê Hồng Phong, phường Hà Cầu, Quận Hà Đông, Hà Nội	Thi công xây lắp công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông,
5	Công ty Cổ phần xây dựng số 2 - Tổng công ty Đầu tư xây dựng Hà Nội	31 Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội	Xây dựng cơ bản, đầu tư phát triển hạ tầng khu đô thị và công nghiệp

(Nguồn : HUDLAND)

Sự ổn định của các nhà cung cấp

Các dự án do Công ty tiến hành triển khai đều có sự chuẩn bị đầy đủ và kỹ lưỡng về mọi mặt, theo đó các nhà thầu phục vụ cho mỗi dự án đều được lựa chọn trên cơ sở các nhà thầu thi công truyền thống, khả năng tài chính ổn định, năng lực thi công đã được kiểm chứng qua các dự án. Chính vì vậy tiến độ thi công tại các dự án đều được đảm bảo theo đúng kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

Ảnh hưởng của các yếu tố đầu vào tới doanh thu, lợi nhuận

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu nhiều ảnh hưởng của thị trường các yếu tố đầu vào đã làm cho các chi phí sản xuất kinh doanh luôn luôn biến động. Tuy nhiên sự biến động của các khoản chi phí này luôn được kiểm soát và điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế nhằm đảm bảo hiệu quả sản xuất kinh doanh của mỗi dự án.

6.4 Chi phí sản xuất

Bảng 7: Chi phí sản xuất kinh doanh năm 2010, 2011 và 9 tháng đầu năm 2012

TT	Chi phí sản xuất kinh doanh	Năm 2010		Năm 2011		9 tháng đầu năm 2012	
		Giá trị (VND)	%/DTT	Giá trị (VND)	%/DTT	Giá trị (VND)	%/DTT
1	Giá vốn hàng bán	254.158.024.294	73,50%	633.919.746.158	78,99%	237.634.416.853	74,65%
2	Chi phí tài chính	14.373.333	0,00%	314.731.179	0,04%	1.361.700.143	0,43%
3	Chi phí bán hàng	-	0,00%	-	0,00%	20.000.000	0,01%



TT	Chi phí sản xuất kinh doanh	Năm 2010		Năm 2011		9 tháng đầu năm 2012	
		Giá trị (VND)	%/DTT	Giá trị (VND)	%/DTT	Giá trị (VND)	%/DTT
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.310.537.289	1,83%	8.543.642.527	1,06%	7.801.183.216	2,45%
	Tổng cộng	260.482.934.916	75,33%	642.778.119.864	80,10%	246.817.300.212	77,53%

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2010, 2011 và 9 tháng đầu năm 2012 của HUDLAND)

Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty qua các năm được duy trì ổn định. Từ năm 2010, tính trên doanh thu thuần, chi phí sản xuất kinh doanh chiếm tỷ trọng bình quân khoảng 78%. Trong tổng chi phí của Công ty thì chi phí về giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn nhất (trung bình 75%), tiếp đó là đến chi phí về quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính. Chi phí bán hàng chỉ phát sinh trong 9 tháng đầu năm, chiếm tỷ trọng rất nhỏ so với doanh thu thuần(0,01%).

Tỷ lệ chi phí trên doanh thu của năm 2011 so với năm 2010 tăng 4,77%, sự gia tăng này chủ yếu là do Công ty đã triển khai kinh mở rộng kinh doanh thêm một số dự án nên giá vốn hàng bán tăng lên, điều đó cũng phản ánh hàng hóa bán được nhiều hơn và được thị trường chấp nhận, mức độ hiệu quả kinh doanh tăng lên. Bên cạnh đó, tỷ lệ chi phí quản lý doanh nghiệp trên doanh thu thuần năm 2011 so với năm 2010 giảm 0,77%, điều này chứng tỏ rằng hoạt động quản lý của Công ty đã hiệu quả hơn, tiết kiệm được chi phí và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

Chín tháng đầu năm 2012, do những tác động của suy thoái kinh tế đã ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình kinh doanh của Công ty nên doanh thu thuần chưa đạt được kết quả như mong muốn. Tuy nhiên tỷ lệ chi phí trên doanh thu thuần của 9 tháng đầu năm 2012 chỉ phản ánh được những ảnh hưởng của suy thoái kinh tế đến tình hình kinh doanh của Công ty chứ chưa phản ánh được hiệu quả kinh doanh của Công ty.

6.5 Trình độ công nghệ

Với mục tiêu phát triển ổn định, bền vững, giữ vững tốc độ tăng trưởng, không ngừng nâng cao năng lực cạnh tranh, từng bước vươn lên chiếm lĩnh và mở rộng thị trường, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND luôn tìm kiếm đổi mới công nghệ, ứng dụng các thành tựu về khoa học quản lý cũng như công nghệ. Sau đây là một số cơ sở vật chất, phương tiện, trang thiết bị đặc trưng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND hiện đang phục vụ sản xuất kinh doanh.

6.6 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Chất lượng sản phẩm luôn là yếu tố then chốt trong sự thành công của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND. Do đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND cung cấp dịch vụ cho khách hàng với chất lượng tốt nhất, cụ thể:

- Từ khâu lập dự án đầu tư, thiết kế bản vẽ thi công đến khi triển khai ngoài hiện trường, Công ty luôn chú trọng đến việc nghiên cứu thị trường, xem xét những nhu cầu của khách hàng để mong muốn mang đến những sản phẩm tốt nhất phù hợp với đa số nhu cầu về nhà ở của khách hàng;
- Việc xây dựng các quy trình ISO và áp dụng thành công vào các Phòng/ban trong Công ty thể hiện mong muốn rằng các sản phẩm do Công ty HUDLAND đầu tư được kiểm soát đồng bộ, chặt chẽ từ khâu thiết kế, thi công đến khi bàn giao sản phẩm cho khách hàng.



- Chế độ bảo trì, bảo hành và dịch vụ sau bán hàng luôn được quan tâm đúng mức, là yếu tố then chốt giúp khách hàng yên tâm, tin tưởng khi sử dụng các sản phẩm của Công ty đầu tư.

6.7 Hoạt động Marketing

Để tiếp tục quảng bá rộng khắp hình ảnh thương hiệu, Công ty đã chủ động thực hiện các biện pháp tiếp thị như:

- Tổ chức các sự kiện phục vụ cho công tác khởi công, khánh thành cho mỗi dự án.
- In các bản áp phích màu giới thiệu về mẫu căn hộ tại nhà mẫu của các dự án phục vụ khách hàng tham khảo và đánh giá.
- Kết hợp với ngân hàng BIDV để hỗ trợ công tác phục vụ khách hàng vay vốn mua nhà tại các dự án.
- Đăng ký tham gia các cuộc thi về thiết kế, kiến trúc dành cho các dự án.
- Đăng quảng cáo trên các tạp chí chuyên về đầu tư, bất động sản, xây dựng như: Báo Đầu tư, Báo xây dựng,
- Quảng cáo trên một các trang web có liên kết với website của Công ty.

6.8 Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

- Biểu tượng logo của Công ty:



- Website của Công ty: www.hudland.com.vn

Biểu tượng logo của HUDLAND đã được Cục Sở hữu trí tuệ - Bộ khoa học Công nghệ cấp giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu hàng hóa.

- Ý nghĩa logo:

Được thiết kế trên nền tảng là logo của Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị HUD; logo của HUDLAND thể hiện khởi nguồn và nhờ đó được hưởng trọn vẹn những lợi thế về khả năng tạo lòng tin với đối tác. Biểu tượng thương hiệu của HUDLAND đã chọn một con đường tắt để đến với khách hàng do logo của HUD đã trở thành quen thuộc từ lâu.

Phần đồ họa cho cụm Land JSC được đặt hòa nhập cùng vòng xoay của hình elip, tạo cảm giác về một sự vận động tiếp nối.

Logo HUDLAND được thể hiện một cách chính xác, chi tiết và thống nhất. Những đường chỉ dẫn khoảng cách và kích thước của từng thành tố phải được đảm bảo giúp logo luôn dễ nhận biết và thống nhất trong mọi trường hợp sử dụng.

Màu sắc cũng là một yếu tố quan trọng không kém hình dáng của logo đối với việc nhận biết thương hiệu và tăng cường nhận thức của người tiêu dùng đối với thương hiệu. Màu của logo HUDLAND được xác định theo tỷ lệ (xanh tím, đỏ, xanh dương, đỏ đen) và được tuân thủ nghiêm ngặt trong mọi trường hợp để duy trì tính nhất quán của thương hiệu.



6.9 Các dự án, hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 8: Một số dự án Công ty đã và đang thực hiện

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Tiến độ thực hiện dự án
1	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng LK27, BT08	HUDLAND	Khu đô thị mới Vân Canh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội	195,9	Hiện đã hoàn thành và đang tiến hành bàn giao cho khách hàng.
2	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng NƠ-05B	HUDLAND	Khu đô thị mới Vân Canh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội	552,9	Hiện đã hoàn thành và đang tiến hành bàn giao cho khách hàng.
3	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư cao tầng CT-17	HUDLAND	Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	900,6	Hiện đã hoàn thành 2 khối nhà 5 tầng và đang tiến hành bàn giao cho khách hàng. Trong đó, hai khối nhà 14 tầng đang tiến hành bàn giao cho khách hàng. Khối nhà 17 tầng đang trong quá trình xây thô đến tầng 16 và dự kiến sẽ hoàn thành trong cuối quý II năm 2013
4	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Biệt thự	HUDLAND	Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	219,6	Hiện đã hoàn thành đến 95%, dự kiến sẽ hoàn thành trong quý I năm 2013
5	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Liên kê	HUDLAND	Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	621,2	Hiện đã triển khai hoàn thành đến 80%, dự kiến sẽ hoàn thành toàn bộ trong quý II năm 2013
6	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư cao tầng C (khối 2)	HUDLAND	lô đất CT3, khu đô thị mới Tây nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội	250	Hiện đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục đầu tư, dự kiến sẽ được triển khai trong năm 2013

(Nguồn: HUDLAND)



7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Bảng 9: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm 2010 (VND)	Năm 2011 (VND)	% Tăng/giảm của năm 2011 so với 2010	9 tháng đầu năm 2012 (VND)
Tổng giá trị tài sản	1.039.506.492.217	934.018.672.771	-10,15%	967.350.740.413
Doanh thu thuần	345.778.684.769	802.515.619.791	132,09%	318.351.866.267
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	91.620.660.475	168.595.873.633	84,02%	80.717.449.414
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	86.505.942.872	165.545.399.087	91,37%	76.566.779.262
Lợi nhuận khác	21.324.500	151.177.749	608,94%	(109.705.369)
Lợi nhuận trước thuế	86.527.267.372	165.696.576.836	91,5%	76.457.073.893
Lợi nhuận sau thuế	64.895.450.527	124.272.437.203	91,5%	57.342.805.419
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	38,52%	20,12%	-18,4%	-

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2010, 2011 và 9 tháng đầu năm 2012 của HUDLAND)

Sau một thời gian tiến hành triển khai đầu tư các dự án, Công ty đã đạt được những kết quả nhất định. Theo đó, doanh thu thuần năm 2011 của Công ty tăng 132% so với năm 2010 và lợi nhuận sau thuế năm 2011 cũng tăng 91,5% so với năm 2010. Nguyên nhân chủ yếu của việc tăng trưởng mạnh về doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2011 so với năm 2010 là do Công ty đã nắm bắt được nhu cầu của thị trường, đã có những quyết định đầu tư hợp lý, đúng thời điểm, công tác kinh doanh thu hồi vốn triển khai kịp thời. Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện quản lý tốt các khoản chi phí, góp phần tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh. Nếu như doanh thu, lợi nhuận của Công ty trong năm 2010 chủ yếu đến từ dự án: Biệt thự Bắc Ninh và Liên kề Bắc Ninh thì doanh thu, lợi nhuận của Công ty trong năm 2011 đến từ tất cả các dự án nhà ở Biệt thự Bắc Ninh; nhà ở Liên kề Bắc Ninh; Chung cư cao tầng CT17 Việt Hưng; nhà ở thấp tầng Nơ – 05B Việt Hưng; nhà ở thấp tầng Lk27, BT8 Vân Canh.

Bên cạnh đó, tổng tài sản của Công ty năm 2011 giảm 10,15% so với năm 2010. Sự biến động này chủ yếu là do trong năm 2011 các khoản phải thu của khách hàng giảm và hàng tồn kho của Công ty cũng biến động giảm. Điều đó cho thấy trong năm 2011 công tác kinh doanh thu hồi vốn của Công ty đã có được kết quả tốt.

Chín tháng đầu năm 2012, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt lần lượt 318 tỷ đồng và 57,3 tỷ đồng, tương ứng đạt 57,71% kế hoạch về doanh thu thuần và 64,75% kế hoạch về lợi nhuận sau thuế của năm 2012. Chủ yếu doanh thu trong 9 tháng đầu năm tiếp tục



đến từ các dự án: nhà ở Biệt thự Bắc Ninh; nhà ở Liên kề Bắc Ninh; Chung cư cao tầng CT17 Việt Hưng; nhà ở thấp tầng Nơ – 05B Việt Hưng.

7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

Thuận lợi:

- Các dự án do HUDLAND đầu tư đều không phải tiến hành giải phóng mặt bằng nên các dự án đều sớm hoàn thành và thu hồi vốn nhanh.
- Luôn nhận được sự hỗ trợ kịp thời về vốn của các Tổ chức tín dụng.
- Các dự án do HUDLAND đầu tư đều nắm đúng phân khúc của thị trường nên các sản phẩm do HUDLAND cung cấp đều được thị trường đón nhận.
- Thị trường Bất động sản còn tiếp tục khó khăn trong năm 2012. Tuy nhiên, cũng đã có những cơ sở để dự báo một triển vọng tốt hơn cho thời gian những tháng cuối năm, liên quan tới việc có hay không nới lỏng phần nào về chính sách tiền tệ, giá tiêu dùng đang giảm mạnh, lạm phát đang được khống chế và nhiều khả năng sẽ quanh mức 10%.
- Chính phủ sẽ ưu tiên thực hiện chủ động việc tái cấu trúc thị trường tiền tệ và hệ thống các ngân hàng thương mại, tạo giải pháp vốn hợp lý cho thị trường bất động sản trong tương lai. Quá trình lột xác này chính là quá trình tái cấu trúc thị trường do các nhà đầu tư thực hiện để đưa thị trường bất động sản vượt qua khó khăn. Hoạt động đầu cơ cũng giảm dần vì nguồn tín dụng khó khăn, đầu cơ không còn khả năng sinh lời lớn.
- Khi vấn đề cơ cấu thị trường Bất động sản được giải quyết, cùng với các điều kiện kinh tế vĩ mô tốt lên thì thị trường Bất động sản sẽ ấm lên và mở ra nhiều cơ hội cho các doanh nghiệp về Bất động sản nói chung cũng như HUDLAND nói riêng.
- Sự đoàn kết nhất trí, tâm huyết của Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty cùng với việc tổ chức ổn định bộ máy quản lý điều hành của Công ty sẽ đảm bảo cho việc điều hành hoạt động hiệu quả và chủ động sáng tạo trong công việc.

Khó khăn:

Bên cạnh những thuận lợi, Công ty cũng phải đối mặt với những khó khăn trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh như:

- Ngành Xây dựng đang phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Suy thoái kinh tế thế giới do khủng hoảng nợ công ở châu Âu có diễn biến phức tạp, khó lường. Ở trong nước, lạm phát cao, giá cả nguyên vật liệu tăng cao, thị trường chứng khoán sụt giảm, thị trường bất động sản trầm lắng, lãi suất cao... đã tác động tiêu cực đến hoạt động của ngành Xây dựng.
- Do tình hình kinh tế vĩ mô trong nước biến động kèm theo các chính sách thắt chặt tiền tệ ban hành đã siết chặt nguồn tín dụng đối với nhóm ngành bất động sản khiến cho thanh khoản thị trường sụt giảm mạnh, hàng loạt dự án ngưng trệ do thiếu vốn. Lãi suất tín dụng duy trì ở mức cao làm tăng chi phí vốn của doanh nghiệp, giảm hiệu suất đầu tư, khiến DN gặp nhiều khó khăn trong hoạt động.
- Lĩnh vực xây dựng, kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng cũng gặp nhiều khó khăn là do sự ảm đạm của thị trường xây dựng và bất động sản khiến nhu cầu sụt giảm. doanh nghiệp phải đối mặt với nhiều khó khăn như nguyên liệu đầu vào và chi phí lãi vay tăng cao.



- Cũng như các doanh nghiệp khác trong ngành Xây dựng và Bất động sản, Công ty phải đối mặt với biến động nguồn nhân lực lớn, tuy nhiên doanh nghiệp đã áp dụng các giải pháp tài chính và phi tài chính hợp lý để hạn chế rủi ro này.

8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND được thành lập tháng 8 năm 2007 với số vốn điều lệ là 100 tỷ đồng, trong đó Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị chiếm tỷ lệ chi phối là 51%. Đây là Tổng công ty Đầu tư kinh tế có tổ chức quy mô lớn, đa sở hữu, trong đó Nhà nước giữ vai trò chi phối về vốn, có trình độ công nghệ hiện đại, chuyên môn hóa cao, kinh doanh đa ngành, trong đó đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới cùng những lĩnh vực liên quan là ngành kinh doanh mũi nhọn; gắn kết chặt chẽ giữa sản xuất, kinh doanh và nghiên cứu, áp dụng khoa học công nghệ để đủ sức cạnh tranh, hội nhập kinh tế quốc tế đạt hiệu quả cao.

Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản, đầu tư và kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị mới, ... Đặc biệt, khu vực Hà Nội và các tỉnh lân cận đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn như: Tổng công ty cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (Vinaconex), Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội (Handico), Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà (Sudico)... Tuy nhiên, trong những năm vừa qua, với sự hỗ trợ của Tổng công ty Đầu tư, Công ty đã thực hiện thành công các dự án đầu tư khu nhà ở, khu dân cư với quy mô vừa và nhỏ. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục phát huy các thế mạnh trong việc đầu tư phát triển các dự án với quy mô vừa và nhỏ, đồng thời nghiên cứu phát triển các dự án với quy mô trung bình và lớn hơn. Trong thời gian tới, định hướng phát triển của Công ty là đầu tư phát triển khu đô thị mới, khu dân cư mới. Điều này là phù hợp với định hướng phát triển của Tổng công ty Đầu tư.

8.2 Triển vọng phát triển của ngành

Với tốc độ tăng trưởng dân số của Việt Nam như hiện nay cộng với sự phát triển lạc quan về kinh tế trong tương lai thì nhu cầu nhà ở sẽ tăng lên. Do đó yếu tố đầu ra của thị trường bất động sản còn tiềm năng rất lớn.

Hơn nữa, theo báo cáo về chiến lược phát triển nhà ở đến 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Bộ Xây dựng, trong 10 năm qua cả nước đã xây dựng mới và cải tạo được khoảng 700 triệu m² sàn nhà ở, mỗi năm xây dựng mới được khoảng 70 triệu m² sàn. Hiện tại số m² tính theo đầu người khoảng 16m². Định hướng phát triển đến năm 2020, số m² nhà ở bình quân trên đầu người là 25m² với số dân dự kiến là 100 triệu dân. Như vậy, đến năm 2020 chúng ta cần khoảng 2,5 tỷ m² sàn nhà ở, trong khi đó hiện tại có khoảng 1,5 tỷ m² sàn, trong 10 năm tới Việt Nam cần xây dựng 1 tỷ m² sàn nhà ở nữa (mỗi năm 100 triệu m²).

8.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới

Do định hướng phát triển của HUDLAND là đầu tư phát triển khu đô thị mới, khu dân cư mới được đánh giá là phù hợp với định hướng phát triển của ngành, của nền kinh tế và đáp ứng được các yêu cầu định hướng phát triển trong chính sách của Nhà nước nhằm tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị.



9. Chính sách đối với người lao động

Tình hình 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 xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Tính thời điểm 31/10/2012 tổng số lao động trong Công ty là 47 người. Cơ cấu lao động cụ thể như sau:

Bảng 10: Tình hình lao động trong Công ty

Loại lao động	Số lượng(người)
Phân theo giới tính	47
▪ Nam	37
▪ Nữ	10
Phân theo trình độ học vấn	47
▪ Trình độ trên đại học	1
▪ Trình độ đại học	40
▪ Trình độ cao đẳng	0
▪ Trình độ trung cấp	3
▪ Lao động phổ thông	3

(Nguồn: HUDLAND)

Chính sách đối với người lao động

- Xây dựng đội ngũ; luôn cải thiện môi trường làm việc, quy tụ, đào tạo và xây dựng đội ngũ cán bộ đoàn kết; có trình độ nhiệt tình; làm việc có hiệu quả; tạo dựng được văn hóa mang bản sắc HUDLAND và ngày càng chuyên nghiệp.
- 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.

10. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động



kinh doanh của các năm tới.

Bảng 11: Tỷ lệ trả cổ tức trong 2 năm gần đây:

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011
Tỷ lệ trả cổ tức (% vốn điều lệ)	25% (bằng tiền mặt)	25% (bằng tiền mặt)

(Nguồn: HUDLAND)

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản

❖ Trích khấu hao tài sản

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và khấu hao lũy kế:

- Nguyên giá tài sản cố định được phản ánh theo giá trị thực tế.
- Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với tỷ lệ khấu hao quy định tại Thông tư 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính. Cụ thể:

Bảng 12: Thời gian khấu hao tài sản cố định

Nhóm tài sản cố định	Số năm khấu hao
Nhà cửa vật kiến trúc	07
Máy móc thiết bị	05-07
Phương tiện vận tải	07
Thiết bị dụng cụ quản lý	05

Nguồn: HUDLAND

❖ Mức lương bình quân:

Bảng 13: Mức lương bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012
Mức lương bình quân (triệu VND/người/tháng)	10,2	10,6

Nguồn: HUDLAND

Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động tăng trưởng đều qua các năm và ở mức tương đối cao so với các doanh nghiệp cùng ngành.

❖ Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

Công ty luôn thực hiện tốt các khoản nợ đến hạn. Căn cứ vào báo cáo tài chính đã kiểm toán 2011, Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.



❖ **Các khoản phải nộp theo luật định:**

Bảng 14: Các khoản phải nộp theo luật định

Năm	31/12/2010 (VND)	31/12/2011 (VND)	30/09/2012 (VND)
Thuế Giá trị gia tăng	0	259.293.935	2.166.256.703
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	21.631.816.845	10.136.438.378	5.303.690.650
Thuế Thu nhập cá nhân	82.917.213	161.272.318	67.574.426
Tổng cộng	21.714.734.058	10.557.004.631	7.537.521.779

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, 2011 và BCTC 9 tháng đầu năm 2012 của HUDLAND

Hiện tại, Công ty đã thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản phải nộp theo luật định đúng quy định của Nhà nước.

❖ **Trích lập các quỹ theo luật định**

Công ty thực hiện chia cổ tức và trích lập các quỹ dựa trên cơ sở lợi nhuận hàng năm và kế hoạch phát triển của Công ty theo đúng Điều lệ Công ty và luật định. Mức trích cho từng quỹ được các thành viên Hội đồng quản trị thống nhất và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Công ty thực hiện trích lập các quỹ như: quỹ dự phòng tài chính, quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng và phúc lợi.

Bảng 15: Số dư các quỹ tại thời điểm 31/12/2010, 31/12/2011 và 30/09/2012

Nội dung	31/12/2010 (VND)	31/12/2011 (VND)	30/09/2012 (VND)
Quỹ đầu tư phát triển	-	31.505.905.474	116.137.052.487
Quỹ dự phòng tài chính	-	6.489.545.053	18.916.816.943
Quỹ khen thưởng phúc lợi	(111.336.000)	1.630.952.000	3.598.452.000
Tổng cộng	(111.336.000)	39.626.402.527	138.652.321.430

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, 2011 và BCTC 9 tháng đầu năm 2012 của HUDLAND

❖ **Tình hình công nợ hiện nay**

- *Các khoản phải thu*

Bảng 16: Các khoản phải thu

CHỈ TIÊU	31/12/2010 (VND)	31/12/2011 (VND)	30/09/2012 (VND)
I. Các khoản phải thu ngắn hạn	282.136.455.838	226.798.834.888	199.311.250.615
1. Phải thu của khách hàng	210.057.583.134	144.497.504.268	131.312.277.204



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

CHỈ TIÊU	31/12/2010 (VND)	31/12/2011 (VND)	30/09/2012 (VND)
2. Trả trước cho người bán	70.299.605.215	80.270.330.573	63.990.418.901
3. Các khoản phải thu khác	1.779.267.489	2.031.000.047	4.008.554.510
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	0	0	0
II. Các khoản phải thu dài hạn	0	0	0
1. Phải thu dài hạn khác	0	0	0

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, 2011 và BCTC 9 tháng đầu năm 2012 của HUDLAND

Các khoản phải thu hiện có của Công ty dựa trên các Hợp đồng đã được ký kết, khách hàng đã nộp tiền thực hiện hợp đồng, việc thanh toán của khách hàng căn cứ vào hợp đồng đã ký. Nguyên nhân khoản công nợ phải thu lớn chủ yếu là do các khoản phải thu đã được ghi nhận doanh thu nhưng chưa đến thời điểm thanh toán theo hợp đồng (doanh thu của Công ty được ghi nhận theo tiến độ). Mặt khác trong điều khoản hợp đồng có ghi rõ nếu trong trường hợp khách hàng không tiếp tục thực hiện hợp đồng, chủ đầu tư là HUDLAND chỉ thanh toán số tiền khách hàng đã nộp khi đã bán được sản phẩm ghi trên hợp đồng của khách hàng đó. Vì vậy các khoản khoản phải thu của HUDLAND không có nợ xấu.

▪ *Các khoản phải trả*

Bảng 17: Các khoản phải trả

STT	Khoản mục	31/12/2010 (VND)	31/12/2011 (VND)	30/09/2012 (VND)
I	Nợ ngắn hạn	836.993.668.842	648.750.803.341	651.954.065.564
1	Vay và nợ ngắn hạn	177.464.123.832	241.956.212.790	133.597.594.766
2	Phải trả người bán	520.104.319.627	72.360.071.044	81.181.350.717
3	Người mua trả tiền trước	1.055.600.874	116.780.790.120	16.338.540.135
4	Thuế và các khoản phải nộp NN	21.714.734.058	10.557.004.631	7.537.521.779
5	Phải trả công nhân viên	0	0	0
6	Chi phí phải trả	115.383.645.710	203.675.895.858	209.465.544.139
7	Phải trả nội bộ	0	0	0
8	Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.382.580.741	1.789.876.898	200.235.062.028
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(111.336.000)	1.630.952.000	3.598.452.000



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

STT	Khoản mục	31/12/2010 (VND)	31/12/2011 (VND)	30/09/2012 (VND)
II	Nợ dài hạn	37.617.372.848	23.000.000.000	23.000.000.000
1	Vay và nợ dài hạn	37.617.372.848	23.000.000.000	23.000.000.000
	Tổng cộng	874.611.041.690	671.750.803.341	674.954.065.564

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, 2011 và BCTC 9 tháng đầu năm 2012 của HUDLAND

Các khoản phải trả người bán vào thời điểm cuối quý 3/2012 khoảng 81 tỉ đồng bao gồm 4 dự án lớn công đang triển khai thực hiện từ năm 2008 đến nay với tổng mức đầu tư khoảng 2.470 tỉ đồng. Các khoản phải trả trên là số tiền Công ty giữ lại trong điều khoản bảo hành công trình của hợp đồng (có giá trị chiếm từ 5% đến 10% tổng giá trị hợp đồng). Hiện tại, công tác thanh toán nợ phải trả của Công ty vẫn đang được thực hiện tốt, không có nợ quá hạn thanh toán theo hợp đồng.

- *Chi tiết chi phí phải trả*

Bảng 18: Chi tiết chi phí phải trả

STT	Khoản mục	31/12/2010 (VND)	31/12/2011 (VND)	30/09/2012 (VND)
1	Dự án nhà liền kề khu đô thị Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh	73.458.951.108	132.138.464.404	132.138.464.404
2	Dự án khu đô thị Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh khu biệt thự	39.869.230.084	39.996.724.650	39.996.724.650
3	Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	2.055.464.518	2.541.177.418	2.541.177.418
4	Dự án Vân Canh	0	28.999.529.386	34.789.177.667
	Tổng cộng	115.383.645.710	203.675.895.858	209.465.544.139

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, 2011 và BCTC 9 tháng đầu năm 2012 của HUDLAND

Chi phí phải trả của Công ty cuối quý 3 năm 2012 là 209.465.544.139 đồng nguyên nhân là do công ty xác định doanh thu và chi phí theo thông tư 18/2011/TT-BTC, trích trước chi phí tương ứng với doanh thu đã ghi nhận để xác định thuế TNDN.

- *Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp khác*

Bảng 19: Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp khác

STT	Khoản mục	31/12/2010 (VND)	31/12/2011 (VND)	30/09/2012 (VND)
1	Doanh thu chưa thực hiện DACT17	0	0	194.026.631.991



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

STT	Khoản mục	31/12/2010 (VND)	31/12/2011 (VND)	30/09/2012 (VND)
2	Chi phí dịch vụ, tiền đặt cọc, bảo trì	0	0	5.979.162.767
3	Chi phí lãi vay trả cho các cá nhân	1.375.000.000	0	0
4	Các khoản khác	7.580.741	1.789.876.898	229.267.270
	Tổng cộng	1.382.580.741	1.789.876.898	200.235.062.028

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, 2011 và BCTC 9 tháng đầu năm 2012 của HUDLAND

- Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2010, 31/12/2011 và 30/09/2012:

Bảng 20: Chi tiết các khoản vay ngắn hạn

TT	Đối tượng cho vay	31/12/2010 (VND)	31/12/2011 (VND)	30/09/2012 (VND)
1	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Nội	27.376.361.000	150.000.000.000	100.000.000.000
2	Tổng công ty Đầu tư Tài chính cổ phần Dầu khí VN	83.504.898.082	37.876.212.790	13.047.594.766
3	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Thành Đô	6.422.864.750		
4	Vay cá nhân	27.000.000.000	10.000.000.000	9.550.000.000
	Tổng cộng	144.304.123.832	197.876.212.790	122.597.594.766

Nguồn: HUDLAND

- Chi tiết các khoản vay dài hạn tại thời điểm 31/12/2010, 31/12/2011 và 30/09/2012

Bảng 21: Chi tiết các khoản vay dài hạn tại thời điểm 31/12/2010, 31/12/2011 và 30/09/2012

TT	Đối tượng cho vay	31/12/2010 (VND)	31/12/2011 (VND)	30/09/2012 (VND)
1	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - CN Thành Đô	240.000.000	80.000.000	0
2	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Nội	70.537.372.848	67.000.000.000	34.000.000.000
	Tổng cộng	70.777.372.848	67.080.000.000	34.000.000.000

Nguồn: HUDLAND



- Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 30/09/2012

Bảng 22: Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 30/09/2012

Đối tượng cho vay	Mục đích cho vay	Số tiền vay	Thời hạn vay	Lãi suất cho vay %/năm
Vay ngắn hạn				
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Nội	Thanh toán tại dự án KĐT mới Liên kế Bắc Ninh	100.000.000.000	12 tháng	15,5%
Tổng công ty Đầu tư Tài chính cổ phần Dầu khí Việt Nam	Thanh toán tại dự án HH05	10.524.335.016	12 tháng	13,2%
Tổng công ty Đầu tư Tài chính cổ phần Dầu khí Việt Nam	Thanh toán tại dự án HH05	2.523.259.750	12 tháng	15%
Vay cá nhân	Thanh toán chung các dự án	9.550.000.000	03 tháng	16%
Vay dài hạn				
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Nội	Thanh toán tại dự án CT17	34.000.000.000	36 tháng	15,5%

Nguồn: HUDLAND

❖ **Hàng tồn kho**

Bảng 23: Chi tiết hàng tồn kho

STT	Khoản mục	31/12/2010 (VND)	31/12/2011 (VND)	30/09/2012 (VND)
1	Dự án nhà CT17 Khu đô thị Việt Hưng	105.960.861.372	218.404.755.601	309.611.622.766
2	Dự án HH05 Khu đô thị Việt Hưng	288.571.580.149	220.817.075.770	96.432.244.966
3	Dự án nhà liền kề Lê Thái Tổ, Bắc Ninh	136.990.069.401	108.709.502.311	212.792.822.551
4	Dự án Lê Thái Tổ, Bắc Ninh	28.636.445.177	56.713.677.557	49.764.422.782
5	Dự án LK27 và BT08 Khu đô thị Vân Canh	138.459.013.898	154.727.908	0
6	Dự án Tây Nam Linh Đàm	0	20.100.880.982	20.100.880.982



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

STT	Khoản mục	31/12/2010 (VND)	31/12/2011 (VND)	30/09/2012 (VND)
7	Khác	181.085.047	372.454.596	196.085.047
	Tổng cộng	698.799.055.044	625.273.074.725	688.898.079.094

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, 2011 và BCTC 9 tháng đầu năm 2012 của HUDLAND

Trong BCTC kiểm toán năm 2010, 2011 và BCTC 9 tháng đầu năm 2011 của Công ty, giá trị hàng tồn kho của Công ty chiếm một tỷ trọng lớn. Nguyên nhân là do trong giai đoạn này, Công ty thực hiện cùng lúc nhiều dự án, giá trị hàng tồn kho của Công ty thể hiện sản lượng thực tế đã thực hiện và đã nghiệm thu với các nhà thầu nhưng chưa kết chuyển giá vốn do dự án chưa ghi nhận hết doanh thu. Hơn nữa, phần lớn giá trị hàng tồn kho đã được ký hợp đồng mua bán, nên việc khối lượng tồn kho trong thời gian dài cũng không ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Việc kết chuyển từ hàng tồn kho sang giá vốn sẽ được tiến hành khi khách hàng và Công ty thực hiện xong các nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký.

❖ **Các khoản đầu tư tài chính**

Bảng 24: Các khoản đầu tư tài chính

STT	Khoản mục	31/12/2010 (VND)	31/12/2011 (VND)	30/09/2012 (VND)
I	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	33.430.000.000	64.200.000.000	57.800.000.000
1	Đầu tư ngắn hạn	33.430.000.000	64.200.000.000	57.800.000.000
II	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	0	1.250.000.000	1.250.000.000
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	0	1.250.000.000	1.250.000.000
	Tổng cộng	33.430.000.000	65.450.000.000	59.050.000.000

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, 2011 và BCTC 9 tháng đầu năm 2012 của HUDLAND

Bảng 25: Các khoản đầu tư ngắn hạn

STT	Khoản mục	31/12/2010 (VND)	31/12/2011 (VND)	30/09/2012 (VND)
	Tiền gửi có kỳ hạn			
1	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển CN Thành Đô	3.000.000.000	5.000.000.000	0
2	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển CN Bắc Ninh	3.350.000.000	0	0



STT	Khoản mục	31/12/2010 (VND)	31/12/2011 (VND)	30/09/2012 (VND)
3	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển CN Hà Nội	22.900.000.000	0	19.000.000.000
4	Ngân hàng Habubank	0	59.200.000.000	18.300.000.000
5	Tổng công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam	4.000.000.000	0	20.500.000.000
	Tổng cộng	33.430.000.000	64.200.000.000	57.800.000.000

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, 2011 và BCTC 9 tháng đầu năm 2012 của HUDLAND

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 26: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2010	Năm 2011
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,19	1,32
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,30	0,43
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	86,43%	78,36%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	636,72%	362,01%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,45	0,96
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	45,75%	81,33%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	18,77%	15,49%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	63,25%	58,18%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	8,59%	12,59%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	25,02%	20,63%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010 và 2011 của HUDLAND



12. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ %/Tổng CP
			Cá nhân	Đại diện	
Hội đồng quản trị					
1	Bùi Đức Thịnh	Chủ tịch HĐQT	0	2.500.000 (*)	25,00%
2	Đào Ngọc Thanh	Phó chủ tịch HĐQT	0	2.406.000	24,06%
3	Phạm Cao Sơn	Thành viên HĐQT	0	1.600.000 (*)	16,00%
4	Bùi Thị Việt Hoa	Thành viên HĐQT	0	1.000.000(*)	10,00%
5	Nguyễn Thanh Hương	Thành viên HĐQT	1.000.000	950.000	19,50%
Ban Kiểm soát					
1	Hoàng Việt Hùng	Trưởng Ban Kiểm soát	16.000	0	0,16%
2	Nguyễn Đình Thắng	Thành viên BKS	0	0	0%
3	Nguyễn Thu Yến	Thành viên BKS	0	0	0%
Ban Giám đốc					
1	Phạm Cao Sơn	Tổng giám đốc	0	1.600.000 (*)	16%
2	Nguyễn Thanh Tú	Phó Tổng Giám đốc	0	0	0%
3	Vũ Tuấn Linh	Phó Tổng Giám đốc	0	0	0%
4	Nguyễn Nam Cường	Phó Tổng Giám đốc	0	0	0%
Kế toán trưởng					
1	Lê Quốc Chung	Kế toán trưởng	0		0%

(*) Đại diện phần vốn Nhà nước của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà đô thị

Sơ yếu lý lịch Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

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

Họ và tên: **BÙI ĐỨC THỊNH**
 Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 23/11/1957
 Nơi sinh: Thái Bình
 CMND: 011550087 Ngày cấp: 12/3/2011 Nơi cấp: Hà Nội
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Thái Bình
 Địa chỉ thường trú: Số 6 hẻm 267/2/115 đường Hoàng Hoa Thám – Ba Đình – Hà Nội
 Điện thoại: 0913041369



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

Trình độ văn hóa:	Lớp 10 phổ thông (cũ)
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư giao thông
Quá trình công tác:	
+ Từ 1976 - 08/1980:	Tham gia quân đội
+ Từ 10/1980 - 09/1985:	Theo học trường Đại học Kiến trúc Hà Nội
+ Từ 03/1986 - 02/2007:	Công tác tại Viện quy hoạch xây dựng Hà Nội
+ Từ 02/2007 - 08/2012:	Công tác tại Tập đoàn phát triển nhà và đô thị (HUD)
+ Từ 07/2008 - 08/2012:	Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
+ Từ 08/2012 - nay:	Chủ tịch HĐQT chuyên trách tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
Chức vụ hiện nay:	Chủ tịch Hội đồng quản trị – Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	2.500.000 cổ phần, chiếm 25% vốn điều lệ
<i>Trong đó:</i>	
+ Sở hữu cá nhân:	<i>0 số cổ phần (tương ứng 0 % vốn điều lệ) 2.500.000 cổ phần (tương ứng 25% vốn điều lệ), đại diện phần vốn của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị</i>
+ Được ủy quyền đại diện:	
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không

❖ **Ông Đào Ngọc Thanh - Thành viên HĐQT**

Họ và tên:	ĐÀO NGỌC THANH
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	30/12/1946
Nơi sinh:	Hồng Thái – Ninh Giang – Hải Dương
CMND:	011028056 Ngày cấp: 11/06/2002 Nơi cấp: Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hồng Thái – Ninh Giang – Hải Dương



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

Địa chỉ thường trú: P114 – B3 Giảng Võ – Phường Giảng Võ – Quận Ba Đình - HN

Điện thoại: 0983905646

Trình độ văn hóa: Tốt nghiệp đại học

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

+ Từ 1971 - 2004: Giảng viên Chính, Chủ nhiệm bộ môn Vật lý Trường Đại học Xây dựng

+ Từ 2004 - 2007: Chủ tịch HĐQT – Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam

+ Từ 2007 - nay: Chủ tịch HĐQT – Công ty CP 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

Chức vụ hiện nay: Phó CT HĐQT – Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT – Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 1.406.000 cổ phần, chiếm 14,06% vốn điều lệ

Trong đó:

+ *Sở hữu cá nhân:* 0 cổ phần (tương ứng 0% vốn điều lệ)
1.406.000 cổ phần (tương ứng 14,06% vốn điều lệ),
đại diện phần vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam

+ *Được ủy quyền đại diện:*

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

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

Họ và tên: **PHẠM CAO SƠN**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 01/05/1971

Nơi sinh: Văn Tố - Tứ Kỳ - Hải Dương

CMND: 012788078, Ngày cấp: 20/3/2010, Nơi cấp: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

Dân tộc: Kinh
Quê quán: Phượng Kỳ - Tứ Kỳ - Hải Dương
Địa chỉ thường trú: 14/30/179 Vĩnh Hưng – Hoàng Mai – Hà Nội
Điện thoại: 043.644 5377
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác:
+ Từ 1995 - 2002: Cán bộ kỹ thuật – Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
+ Từ 2002 - 2008: Phó TGD Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
+ Từ 10/2008 - nay: Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty CP đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty CP đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty CP đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
Hành vi vi phạm pháp luật: Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
Các khoản nợ đối với Công ty: Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 1.600.000 , chiếm 16% vốn điều lệ
Trong đó:
+ *Sở hữu cá nhân:* 0 cổ phần (tương ứng 0% vốn điều lệ)
1.600.000 số cổ phần (tương ứng 16 % vốn điều lệ),
+ *Được ủy quyền đại diện:* đại diện phần vốn của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

❖ **Bà Bùi Thị Việt Hoa - Thành viên HĐQT**

Họ và tên: **BÙI THỊ VIỆT HOA**
Giới tính: Nữ
Ngày tháng năm sinh: 17/04/1960
Nơi sinh: Kiến An – Hải Phòng
CMND: 010153670 Ngày cấp: 12/7/2004 Nơi cấp: Hà Nội
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

Quê quán: Hải Phòng
Địa chỉ thường trú: Số 6, ngõ 34, Hoàng Cầu, Ô chợ Dừa, Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại: 0945808488
Trình độ văn hóa: Lớp 10
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác:
+ Từ 1985 - 1987: Kế toán tại nhà máy sơn Tổng hợp – Hà Nội
+ Từ 1987 - 1997: Kế toán tại Công ty Tu tạo và Phát triển nhà
+ Từ 1997 - 06/2007: Trưởng phòng Kế toán Công ty Tu tạo và Phát triển nhà
+ Từ 06/2007 - nay: Kế toán tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị
+ Từ 08/2008 - nay: Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty HUD8
+ Từ 07/2009 - nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản HUDLAND
Chức vụ hiện nay: Ủy viên Hội đồng Quản trị Công ty CP đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán tại Kế toán tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty HUD8
Hành vi vi phạm pháp luật: Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
Các khoản nợ đối với Công ty: Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 1.000.000 cổ phần, chiếm 10% vốn điều lệ
Trong đó:
+ *Sở hữu cá nhân:* 0 số cổ phần (tương ứng 0% vốn điều lệ)
1.000.000 số cổ phần (tương ứng 10% vốn điều lệ), đại diện phần vốn của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị
+ *Được ủy quyền đại diện:*
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

❖ Bà Nguyễn Thanh Hương - Thành viên HĐQT

Họ và tên: NGUYỄN THANH HƯƠNG
Giới tính: Nữ
Ngày tháng năm sinh: 13/08/1967
Nơi sinh: Phủ Lý, Hà Nam
CMND: 168008443 Ngày cấp: 06/8/2002 Nơi cấp: Hà Nam
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

Quê quán: Lê Hồng Phong - Phú Lý - Hà Nam
Địa chỉ thường trú: Tổ 3 phường Lê Hồng Phong - Phú Lý - Hà Nam
Điện thoại: 0913202314
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Trung cấp y
Quá trình công tác:
+ Từ 1996 - nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Dệt Hà Nam
+ Từ 02/2010 - nay Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản HUDLAND
Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty CP đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc Công ty Dệt Hà Nam
Hành vi vi phạm pháp luật: Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
Các khoản nợ đối với Công ty: Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 1.950.000 cổ phần, chiếm 19,5% vốn điều lệ
Trong đó:
+ *Sở hữu cá nhân:* 1.000.000 cổ phần (tương ứng 10% vốn điều lệ)
+ *Được ủy quyền đại diện:* 950.000 cổ phần (tương ứng 9,5% vốn điều lệ), đại diện của phần vốn của Công ty TNHH Dệt Hà Nam
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

❖ **Ông Hoàng Việt Hùng - Trưởng Ban kiểm soát**

Họ và tên: **HOÀNG VIỆT HÙNG**
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 09/10/1974
Nơi sinh: Thượng Đổ - Thượng Vũ – Kim Thành – Hải Dương
CMND: 012910617 Ngày cấp: 13/06/2009 Nơi cấp: Hà Nội
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Thượng Đổ - Thượng Vũ – Kim Thành – Hải Dương P1402 CT3A Khu Đô thị Văn Quán – Hà Đông – Hà Nội
Địa chỉ thường trú: Hà Nội
Điện thoại: 0983577574
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính – kế toán
Quá trình công tác:



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

+ Từ 1996 - 2004:	Làm kế toán tại Tổng công ty Đầu tư Sông Đà
+ Từ 2005 - nay:	Làm kế toán tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
+ Từ 12/2007- nay:	Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
Chức vụ hiện nay:	Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Làm kế toán tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	16.000 cổ phần, chiếm 0,16% vốn điều lệ
<i>Trong đó:</i>	
+ Sở hữu cá nhân:	16.000 cổ phần (tương ứng 0,16% vốn điều lệ)
+ Được ủy quyền đại diện:	0 cổ phần (tương ứng 0% vốn điều lệ)
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không

❖ **Ông Nguyễn Đình Thắng - Thành viên Ban kiểm soát**

Họ và tên:	NGUYỄN ĐÌNH THẮNG
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	06/05/1968
Nơi sinh:	Kiến Hưng – Hà Đông – Hà Nội
CMND:	112148830 Ngày cấp: 18/12/2003 Nơi cấp: Hà Tây
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Kiến Hưng – Hà Đông – Hà Nội
Địa chỉ thường trú:	Khu Đô thị Văn Quán – Hà Đông – Hà Nội
Điện thoại:	0913515259
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Đại học – Cử nhân kinh tế, Thạc sĩ – Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:	
+ Từ 1987 - 1999:	Trợ lý tài vụ Kế toán – Sư đoàn 565
+ Từ 1999 - 2000:	Trưởng phòng Kế toán Công ty Thương mại, Du lịch, Dịch vụ – Sở Thương mại Hà Nội



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

+ Từ 2000 - 2005:	Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1
+ Từ 2005 - 2006:	Kế toán trưởng Công ty Cầu Hàn
+ Từ 2007 - nay:	Chuyên viên Ban TCKT – Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị HUD Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
Chức vụ hiện nay:	Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chuyên viên Ban TCKT – Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị HUD
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
<i>Trong đó:</i>	
+ Sở hữu cá nhân:	0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)
+ Được ủy quyền đại diện:	0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không

❖ **Bà Nguyễn Thu Yến - Thành viên Ban Kiểm soát**

Họ và tên:	NGUYỄN THU YẾN
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	16/2/1974
Nơi sinh:	Châu Sơn – Phú Lý – Hà Nam
CMND:	013578246 Ngày cấp : 23/8/2012 Nơi cấp : Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Nhật Tân – Kim Bảng – Hà Nam
Địa chỉ thường trú:	Số nhà 80, tổ 4, Khương Thượng, Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại:	0979 851 727
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Quản trị công/ Cử nhân Luật
Quá trình công tác:	
Từ 1997 – 2008:	Chuyên viên Bộ Tài chính



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

Từ 2008 đến nay:	Giám đốc nhân sự - Công ty Dệt Hà Nam, Thành viên ban kiểm soát - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
Chức vụ hiện nay:	Thành viên ban kiểm soát - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Giám đốc nhân sự - Công ty Dệt Hà Nam
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Trong đó:	
+ Sở hữu cá nhân:	0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)
+ Được ủy quyền đại diện:	0 cổ phần (chiếm 0% vốn điều lệ)
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không

❖ **Ông Nguyễn Thanh Tú - Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên:	NGUYỄN THANH TÚ
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	10/09/1973
Nơi sinh:	Xã Hạnh Lâm, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An
CMND:	013003312, Ngày cấp: 5/9/2007, Nơi cấp: Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Xã Hạnh Lâm, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An Số 33/116 ngõ Trại Cá, Trương Định, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Địa chỉ thường trú:	
Điện thoại:	0913248911
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác:	
+ Từ 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
+ Từ 2004 - 2007:	Công tác tại Tổng công ty Đầu tư Đầu tư Phát triển nhà và đô thị
+ Từ 2007 -2010:	Trưởng phòng Đầu tư Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

+ Từ 2010 - nay	Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
Chức vụ hiện nay:	Phó Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần HUDLAND thương mại và dịch vụ.
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
<i>Trong đó:</i>	
+ Sở hữu cá nhân:	0 cổ phần (tương ứng 0 % vốn điều lệ)
+ Được ủy quyền đại diện:	0 cổ phần (tương ứng 0 % vốn điều lệ)
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không
❖ Ông Vũ Tuấn Linh – Phó Tổng Giám đốc	
Họ và tên:	VŨ TUẤN LINH
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	11/12/1976
Nơi sinh:	Thanh Hóa
CMND:	171700774 Ngày cấp: 02/03/2005 Nơi cấp: Thanh Hóa
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Thụy Dân, Thái Thụy, Thái Bình
Địa chỉ thường trú:	P718 CT8A Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội
Điện thoại:	0913213638
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Đại học – Chuyên ngành Kế toán
Quá trình công tác:	
+ Từ 2004 - 6/2007:	Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1
+ Từ 6/2007 - 10/2007:	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Xây dựng HUD101
+ Từ 11/2007 – 11/2012:	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND
+ Từ 11/2012 đến nay	Phó Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

Chức vụ hiện nay:	Phó Giám đốc Công ty CPĐT và PT Bất động sản HUDLAND
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Trong đó:	
+ Sở hữu cá nhân:	0 cổ phần (tương ứng 0% vốn điều lệ)
+ Được ủy quyền đại diện:	0 cổ phần (tương ứng 0% vốn điều lệ)
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không

❖ **Ông Nguyễn Nam Cường – Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên:	NGUYỄN NAM CƯỜNG
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	09/11/1979
Nơi sinh:	Hà Nội
CMND:	012227433 Ngày cấp: 08/08/2012 Nơi cấp: Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Thôn Phụng Vũ, Xã Phụng Dục, Huyện Phú Xuyên, Hà Nội
Địa chỉ thường trú:	Số nhà 36 Ngõ 2, Đường Giảng Võ, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa Hà Nội
Điện thoại:	0984009999
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Kiến Trúc
Quá trình công tác:	
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



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

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
Chức vụ hiện nay:	Phó Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (tương ứng 0% vốn điều lệ)

+ Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phần (tương ứng 0% vốn điều lệ)

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

❖ **Ông Lê Quốc Chung – Kế toán trưởng**

Họ và tên: **LÊ QUỐC CHUNG**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 24/01/1983

Nơi sinh: Hà Nam

CMND: 013019234 Ngày cấp: 17/11/2007 Nơi cấp: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Đức Lý, Lý Nhân, Hà Nam

Địa chỉ thường trú: P203, Chung cư CT2, Xuân Đình, Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: 0973.979.688

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Đại học – Chuyên ngành Kế toán



Quá trình công tác:

- + Từ 9/2006 - 8/2009: Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1
 - + Từ 9/2009 - 7/2011: Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
 - + Từ 8/2011 – 7/2012: Kế toán trưởng Công ty cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ
 - + Từ 8/2012 – 10/2012: Phó phòng Tài chính Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
 - + Từ 11/2012 đến nay: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
- Chức vụ hiện nay: Kế toán trưởng Công ty CP ĐT và PT Bất động sản HUDLAND

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (tương ứng 0% vốn điều lệ)

+ Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phần (tương ứng 0% vốn điều lệ)

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

13. Tài sản

Giá trị tài sản theo báo cáo tài chính kiểm toán tại thời điểm 31/12/2010, 31/12/2011 và 30/09/2012 như sau:

Bảng 27: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2010

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Tài sản cố định hữu hình	2.967.679.053	518.090.086	2.449.588.967
Nhà cửa, vật kiến trúc	531.273.636	164.530.839	366.742.797
Máy móc thiết bị	172.015.807	72.773.405	99.242.402
Phương tiện vận tải	2.079.577.624	260.254.848	1.819.322.776
Thiết bị, dụng cụ quản lý	184.811.986	20.530.994	164.280.992



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Tài sản cố định thuê tài chính	0	0	0
Tài sản cố định vô hình	0	0	0

Nguồn: HUDLAND

Bảng 28: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2011

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Tài sản cố định hữu hình	3.480.992.962	1.013.526.802	2.467.466.160
Nhà cửa, vật kiến trúc	727.255.454	249.400.372	477.855.082
Máy móc thiết bị	475.761.534	122.622.904	353.138.630
Phương tiện vận tải	2.079.577.624	550.106.241	1.529.471.383
Thiết bị, dụng cụ quản lý	198.398.350	91.397.285	107.001.065
Tài sản cố định thuê tài chính	0	0	0
Tài sản cố định vô hình	0	0	0

Nguồn: HUDLAND

Bảng 29: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 30/09/2012

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Tài sản cố định hữu hình	3.762.274.781	1.381.752.356	2.380.522.425
Nhà cửa, vật kiến trúc	727.255.454	330.556.369	396.699.085
Máy móc thiết bị	475.761.534	183.132.091	292.629.443
Phương tiện vận tải	2.348.023.079	758.405.400	1.589.617.679
Thiết bị, dụng cụ quản lý	211.234.714	109.658.496	101.576.218
Tài sản cố định thuê tài chính	0	0	0
Tài sản cố định vô hình	0	0	0

Nguồn: HUDLAND



Bảng 30: Tình hình sử dụng đất

STT	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Hình thức sở hữu
1	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng LK27, BT08 – Vân Canh – Hoài Đức – Hà Nội	11.633	Sở hữu lâu dài
2	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng Nơ 05B – Việt Hưng – Long Biên – Hà Nội	27.555	Sở hữu lâu dài
3	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng CT17 – Việt Hưng – Long Biên – Hà Nội	32.156	Sở hữu lâu dài
4	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng Biệt thự Bắc Ninh – TP Bắc Ninh	22.169	Sở hữu lâu dài
5	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng Liên kề Bắc Ninh – TP Bắc Ninh	49.631	Sở hữu lâu dài
6	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng C(khối 2) lô CT3 – KĐT Tây Nam Linh Đàm – Hoàng Mai – Hà Nội	3.175	Sở hữu lâu dài

Nguồn: HUDLAND

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong những năm tiếp theo

Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2012 – 2013

Bảng 31: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2012 - 2013

Chỉ tiêu	Năm 2012			Năm 2013	
	Kế hoạch ban đầu (tỷ VND) (*)	Kế hoạch điều chỉnh (tỷ VND) (**)	% tăng giảm so với năm 2011	Kế hoạch (tỷ VND)	% tăng giảm so với năm 2012
Vốn điều lệ	100	100	0%	100	0%
Doanh thu thuần	858	551	- 31%	606	10%
Lợi nhuận trước thuế	173	118	-28,5%	130	10,2%
Lợi nhuận sau thuế	130	88,5	-28,6%	97,5	9,2%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	15,2%	16,1%	0,6%	16,1%	0%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	130%	88,5%	-33,8%	97,5%	9%
Cổ tức	25%	25%	0%	25%	0%

(Nguồn: HUDLAND)



(*) Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 556/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2012 của Công ty
(**) Điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012: Theo Nghị quyết số 1319/NQ - HĐQT ngày 03/10/2012, Công ty đã thực hiện điều chỉnh các chỉ tiêu về kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012. Nguyên nhân của việc điều chỉnh: Do thực trạng suy thoái của nền kinh tế, bất động sản đóng băng.

Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong giai đoạn 2012 - 2013

Do cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu có tác động rất lớn đến thị trường bất động sản. Theo dự báo bất động sản còn trầm lắng kéo dài, điều này dẫn đến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của Công ty Hudland phải điều chỉnh kế hoạch năm 2012 giảm so với năm 2011. Đến năm 2013 doanh thu và lợi nhuận của Công ty theo dự kiến sẽ phục hồi và tăng trở lại do nền kinh tế đã có dấu hiệu phục hồi.

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty được lập căn cứ vào dự đoán và ước tính dựa trên các thông tin giả định tại thời điểm lập kế hoạch. Các ước tính này có thể được điều chỉnh khi tình hình thực tế có nhiều thay đổi.

Căn cứ vào tình hình thực hiện thi công dứt điểm và đưa vào kinh doanh tại các dự án: Khu nhà ở chung cư cao tầng CT17, khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, tiếp tục triển khai kinh doanh tại dự án HH05 – Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội.

Chín tháng đầu năm 2012, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt lần lượt 318 tỷ đồng và 57,3 tỷ đồng, tương ứng đạt 57,71% kế hoạch về doanh thu thuần và 64,75% kế hoạch về lợi nhuận sau thuế của năm 2012.

Căn cứ vào tình hình thực tế về tiến độ bán hàng và thu tiền tại các dự án của Công ty đến thời điểm hiện tại, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND tin tưởng sẽ đạt được kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận năm 2012.

Bảng 32: Giá trị các dự án mà công ty đã và đang thực hiện

TT	Dự án	Giá trị hợp đồng (triệu đồng)	Giá trị thực hiện (triệu đồng)	Giá trị còn lại (triệu đồng)	Thời gian thực hiện
I	Công trình đang thi công	2.471.717	1.736.773	734.944	
1	Dự án HH05 - Khu đô thị Việt Hưng	542.984	470.040	72.944	2009-2012
2	Dự án Khu đô thị mới Bắc Ninh - Khu A	775.527	657.527	118.000	2009-2013
3	Dự án Chung cư cao tầng CT17 - Khu đô thị Việt Hưng	900.651	356.651	544.000	2009-2014
4	DA Khu đô thị Vân Canh - Hoài Đức	252.555	252.555	-	2009-2011
II	Công trình dự kiến ký hợp đồng	1.272.000		1.272.000	



TT	Dự án	Giá trị hợp đồng (triệu đồng)	Giá trị thực hiện (triệu đồng)	Giá trị còn lại (triệu đồng)	Thời gian thực hiện
1	Dự án Tây Nam Linh Đàm	250.000		250.000	2012-2014
2	Dự án Khu đô thị mới Bình Giang- Hải Dương	338.000		338.000	2012-2014
3	Dự án Khu đô thị mới Bắc Ninh - Khu B	401.000		401.000	2012-2014
4	Dự án khác	283.000		283.000	2012-2014
	Tổng cộng	3.743.717	1.736.773	2.006.944	

(Nguồn: HUDLAND)

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là một tổ chức tư vấn tài chính chuyên nghiệp, Công ty cổ phần chứng khoán MB đã tiến hành thu thập các thông tin; nghiên cứu, phân tích và đánh giá một cách cẩn trọng và hợp lý về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND. Căn cứ trên năng lực hiện tại và triển vọng phát triển trong tương lai, nếu không có những biến động bất thường gây ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong những năm tới là phù hợp và khả thi, kế hoạch trả cổ tức cho cổ đông của Công ty trong năm 2012, 2013 có thể được đảm bảo thực hiện.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, căn cứ vào những thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính - chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những nhận xét nêu trên chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư. Nhà đầu tư cần tự mình phân tích và đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp với mục đích, chiến lược đầu tư của mình.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết

Không có.

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu niêm yết

Không có.



V. Chứng khoán niêm yết

1. Loại chứng khoán

Cổ phần phổ thông

2. Mã chứng khoán

HLD

3. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần

4. Tổng số chứng khoán niêm yết

10.000.000 cổ phần

5. Tổng giá trị chứng khoán niêm yết

100.000.000.000 VND

6. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng

Theo mục d khoản 1 điều 54 Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định: Cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty; cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu Nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ.

Tổng số cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo cam kết trên là **8.472.000 cổ phiếu**, chiếm **84,72%** vốn điều lệ đã đăng ký.

STT	Cổ đông	Chức vụ tại HUDLAND	Số lượng CP hạn chế chuyển nhượng (CP)
1	Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị		5.100.000
	Người đại diện:		
	Bùi Đức Thịnh	Chủ tịch HĐQT	
	Phạm Cao Sơn	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	
	Bùi Thị Việt Hoa	Thành viên HĐQT	
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam		1.406.000
	Người đại diện:		
	Đào Ngọc Thanh	Phó chủ tịch HĐQT	
3	Công ty TNHH Dệt Hà Nam		950.000
	Người đại diện:		
	Nguyễn Thanh Hương	Thành viên HĐQT	



STT	Cổ đông	Chức vụ tại HUDLAND	Số lượng CP hạn chế chuyển nhượng (CP)
4	Nguyễn Thanh Hương	Thành viên HĐQT	1.000.000
5	Hoàng Việt Hùng	Trưởng Ban Kiểm soát	16.000
	Tổng cộng		8.472.000

6. Phương pháp tính giá

6.1 Giá trị sổ sách

Giá trị sổ sách của Cổ phiếu cũng là một trong những căn cứ làm cơ sở để cùng với các yếu tố khác để nhà đầu tư tham khảo tính toán mức giá phù hợp cho cổ phiếu của Công ty.

Tại thời điểm 31/12/2011: Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 10.000.000 cổ phiếu.

Tổng vốn chủ sở hữu tại 31/12/2011 là 262.267.869.430 VND.

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phần}} = \frac{262.267.869.430}{10.000.000} = 26.227 \text{ VND/cổ phần}$$

Tại thời điểm 30/09/2012: Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 10.000.000 cổ phiếu.

Tổng vốn chủ sở hữu tại 31/12/2010 là 292.396.674.849 VND.

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phần}} = \frac{292.396.674.849}{10.000.000} = 29.240 \text{ VND/cổ phần}$$

6.2 Phương pháp tính giá

6.2.1 Tính giá theo phương pháp P/E

Theo phương pháp này, giá trị 1 cổ phiếu của Công ty được tính bằng công thức:

$$P = EPS * P/Ebqn$$

Trong đó;

P: Giá trị 1 cổ phiếu (theo phương pháp P/E)

EPS: Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu

P/Ebqn: được tính toán dựa trên tổng hợp P/E cơ bản của một số công ty ngành xây dựng, bất động sản có nhiều sự tương đồng nhất với HUDLAND đang niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

6.2.2 Tính giá theo phương pháp P/B

Theo phương pháp này, giá trị 1 cổ phiếu của Công ty tính bằng công thức:

$$P = BV * P/Bbqn$$

Trong đó:

P: Giá trị 1 cổ phiếu (theo phương pháp P/B)

BV: Giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu



P/Bbqn được tính toán dựa trên tổng hợp P/B cơ bản của một số công ty ngành xây dựng, bất động sản có nhiều sự tương đồng nhất với HUDLAND đang niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

6.2.3 Tính giá theo phương pháp chiết khấu dòng cổ tức

Theo phương pháp này, giá trị 1 cổ phiếu của Công ty tính bằng công thức:

$$P_0 = [D1/(1+r)^1] + [D2/(1+r)^2] + \dots + [Dn/(1+r)^n] + [Pn/(1+r)^n]$$

Trong đó:

P₀: Giá trị cổ phiếu thường;

D_t: Cổ tức mỗi cổ phiếu nhận được ở cuối năm n;

r: Lãi suất chiết khấu (Lãi suất đòi hỏi của nhà đầu tư)

n: Số năm nắm giữ cổ phiếu của nhà đầu tư

D_n / (1+r)ⁿ: Là giá trị hiện tại của cổ tức nhận được cuối năm thứ n.

P_n: Giá bán cổ phiếu dự tính ở cuối năm n

Trên cơ sở kết hợp các phương pháp định giá trên, mức giá dự kiến trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND sẽ do Hội đồng quản trị thông báo bằng văn bản phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm niêm yết.

7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Sau khi niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân theo quy định tại Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15 tháng 04 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên Thị trường chứng khoán Việt Nam thì tổ chức, cá nhân nước ngoài mua bán trên SGDCK được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu phát hành ra công chúng. Trong trường hợp cổ đông nước ngoài đã nắm giữ vượt tỷ lệ 49% tổng số cổ phiếu phát hành ra công chúng trước khi cổ phiếu được niêm yết thì phải thực hiện bán cổ phiếu đó để đảm bảo tỷ lệ nắm giữ của bên nước ngoài tối đa là 49%.

Hiện nay, Công ty không có cổ đông là nước ngoài sở hữu cổ phiếu và Điều lệ Công ty không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu của người nước ngoài.

8. Các loại thuế liên quan đến hoạt động giao dịch chứng khoán

Đối với nhà đầu tư cá nhân

Theo Luật Thuế Thu nhập Cá nhân số 04/2007/QH12, ban hành ngày 21/11/2007 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009 thì:

Thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm: Thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán).

Mức thuế suất đối với từng loại như sau:

- Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.
- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán) được xác định như sau:
 - Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% tính trên lãi chuyển nhượng.



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

- Trường hợp người chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài.
- Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Kỳ tính thuế:

- Kỳ tính thuế đối với cá nhân không cư trú được tính theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với tất cả thu nhập chịu thuế.
- Kỳ tính thuế đối với cá nhân cư trú được quy định như sau: Kỳ tính thuế theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với thu nhập từ đầu tư vốn; thu nhập từ chuyển nhượng vốn. Kỳ tính thuế theo từng lần chuyển nhượng hoặc theo năm đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

Đối với nhà đầu tư tổ chức

Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất

Trong đó:

- Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu.
- Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư.

Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng x 0,1%.



VI. Các đối tác liên quan tới việc niêm yết

Tổ chức tư vấn

Công ty cổ phần Chứng khoán MB

Điện thoại : (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601
Địa chỉ : 98 Nguyễn Như Kon Tum, Thanh Xuân, Hà Nội
Website : www.mbs.com.vn
Bloomberg : MBSV<GO>

Tổ chức kiểm toán

Báo cáo Kiểm toán năm 2010 và năm 2011 được kiểm toán bởi:

Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam

Địa chỉ : Số 17, Lô 2C, Khu Đô thị Trung Yên, Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại : (84-4) 3783 2121 Fax : (84-4) 3783 2122
Website : www.cpvietnam.vn



VII. Phụ lục

1. Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
2. Phụ lục 2: Điều lệ công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết;
3. Phụ lục 3: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2010 và 2011;
4. Phụ lục 4: Danh sách thành viên chủ chốt;
5. Phụ lục 5: Danh sách người liên quan;
6. Phụ lục 6: Sổ theo dõi cổ đông của tổ chức đăng ký niêm yết (Danh sách cổ đông tính đến ngày 12/12/2012);
7. Phụ lục 7: Cam kết của cổ đông nội bộ nắm giữ 100% cổ phiếu mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo;
8. Phụ lục 8: Cam kết không chuyển nhượng của cổ đông nội bộ, cổ đông lớn trong thời gian Sở giao dịch chứng khoán xem xét hồ sơ đăng ký niêm yết;
9. Phụ lục 9: Quy chế quản trị công ty;
10. Phụ lục 10: Quy trình công bố thông tin nội bộ;
11. Phụ lục 11: Sơ yếu lý lịch các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng;
12. Các phụ lục khác.



Bản cáo bạch Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

Hà Nội, ngày ... tháng năm 2012

Đại diện tổ chức tư vấn

**Công ty cổ phần Chứng khoán
MB**

Phó Tổng Giám đốc

Quách Mạnh Hào

Đại diện tổ chức đăng ký niêm yết

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất
động sản HUDLAND**

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Bùi Đức Thịnh

Giám đốc

Phạm Cao Sơn

Trưởng Ban kiểm soát

Hoàng Việt Hùng

Kế toán trưởng

Lê Quốc Chung