

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN  
**HUDLAND**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số : 2022/ HUDLAND-KT  
V/v : Công bố thông tin BCTC bán niên năm 2020

Hà Nội, ngày 4 tháng 08 năm 2020

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

1. Tên công ty: **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND**
2. Mã chứng khoán: HLD
3. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 12, tòa nhà HUDLAND TOWER, , Lô ACC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội.
4. Điện thoại: (024) 3652 3862 Fax: (024) 3652 3864
5. Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Nguyễn Thanh Tú** – Giám đốc Công ty
6. Nội dung của thông tin công bố:

6.1 Báo cáo tài chính bán niên năm 2020 từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/06/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND được lập ngày 11/08/2020 bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh Báo cáo tài chính.

6.2 Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: [www.hudland.com.vn](http://www.hudland.com.vn)

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu KT;
- Lưu KTE;
- Lưu VP.

GIÁM ĐỐC CÔNG TY ✓



*Nguyễn Thanh Tú*



Hệ thống quản lý chất lượng phù hợp theo tiêu chuẩn ISO 9001: 2015



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
**Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020**

---

**Hà Nội - Tháng 8 năm 2020**

MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	7
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	8 - 32

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 16 tháng 04 năm 2018.

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

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tú	Ủy viên
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Ủy viên
Ông Vũ Tuấn Linh	Ủy viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên

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

#### **Ban giám đốc**

Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network.



**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc, 



**Nguyễn Thanh Tú**

**Giám đốc**

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2020



Số. 636/2020/BCSX-BCTC/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Về Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020  
của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland

**Kính gửi:** **Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland, được lập ngày 11 tháng 8 năm 2020, từ trang 04 đến trang 32, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/06/2020, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2020, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Bùi Thị Thủy****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2020/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2020 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM****Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Global Network**

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2020



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30/06/2020

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>634.045.890.248</b>	<b>598.438.856.725</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>183.901.736.227</b>	<b>223.855.394.398</b>
1. Tiền	111		24.665.736.227	94.455.394.398
2. Các khoản tương đương tiền	112		159.236.000.000	129.400.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>88.673.930.000</b>	<b>9.073.930.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	88.673.930.000	9.073.930.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>245.124.651.143</b>	<b>347.606.417.295</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	196.178.766.401	296.570.986.169
2. Trả trước cho người bán	132	5.4	43.368.180.077	47.523.989.161
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	5.577.704.665	3.511.441.965
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>115.910.783.680</b>	<b>17.903.115.032</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.6	115.910.783.680	17.903.115.032
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>434.789.198</b>	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.7	434.789.198	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>125.800.193.035</b>	<b>130.860.086.802</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>48.315.854.650</b>	<b>51.414.920.894</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	48.267.212.179	51.348.778.421
- Nguyên giá	222		74.643.745.771	74.531.505.771
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26.376.533.592)	(23.182.727.350)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	48.642.471	66.142.473
- Nguyên giá	228		200.000.000	200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(151.357.529)	(133.857.527)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.10	<b>74.509.633.120</b>	<b>76.299.339.172</b>
1. Nguyên giá	231		96.055.631.848	96.055.631.848
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(21.545.998.728)	(19.756.292.676)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>197.309.265</b>	<b>197.309.265</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	197.309.265	197.309.265
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>2.500.000.000</b>	<b>2.500.000.000</b>
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.12	2.500.000.000	2.500.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>277.396.000</b>	<b>448.517.471</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	277.396.000	448.517.471
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>759.846.083.283</b>	<b>729.298.943.527</b>



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

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

MẪU B 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30/06/2020

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)</b> <b>(300 = 310+330)</b>	<b>300</b>		<b>287.715.456.238</b>	<b>271.491.553.006</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>258.926.144.281</b>	<b>236.525.841.049</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	17.135.798.281	26.186.486.996
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	11.426.069.348	1.180.179.703
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	3.443.672.064	11.151.700.558
4. Phải trả người lao động	314		643.524.692	6.385.475.445
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	87.711.340.590	72.434.195.330
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	6.299.534.731	4.111.550.500
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	26.368.545.792	16.938.864.514
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	95.097.487.505	85.141.829.360
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.800.171.278	12.995.558.643
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>28.789.311.957</b>	<b>34.965.711.957</b>
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	28.789.311.957	34.965.711.957
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)</b>	<b>400</b>		<b>472.130.627.045</b>	<b>457.807.390.521</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.21	<b>472.130.627.045</b>	<b>457.807.390.521</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		80.832.092.113	80.832.092.113
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		191.298.534.932	176.975.298.408
- LNST chưa phân phối LK đến cuối kỳ trước	421a		176.853.858.408	101.110.494.259
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		14.444.676.524	75.864.804.149
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> <b>(440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>759.846.083.283</b>	<b>729.298.943.527</b>

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Trần Thanh Thanh Huyền





Lê Quốc Chung

Nguyễn Thanh Tú



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

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

Mẫu B 02a - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020	6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.22	87.700.954.530	107.076.536.477
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.22	87.700.954.530	107.076.536.477
4. Giá vốn hàng bán	11	5.23	53.760.897.146	75.554.955.480
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>33.940.057.384</b>	<b>31.521.580.997</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.24	6.155.920.135	1.083.991.489
7. Chi phí tài chính	22	5.24	6.370.531.132	2.992.503.489
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>6.370.531.132</i>	<i>2.992.503.489</i>
8. Chi phí bán hàng	24	5.25	4.693.993.000	979.459.550
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.25	11.333.161.270	11.231.959.019
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	<b>30</b>		<b>17.698.292.117</b>	<b>17.401.650.428</b>
11. Thu nhập khác	31	5.26	155.806.023	12.522.494
12. Chi phí khác	32	5.26	783.575	84.746
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>		<b>155.022.448</b>	<b>12.437.748</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30+40)	<b>50</b>		<b>17.853.314.565</b>	<b>17.414.088.176</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.27	3.408.638.041	3.560.713.779
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>14.444.676.524</b>	<b>13.853.374.397</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.28	589	599
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-

Người lập



Trần Thanh Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2020

Giám đốc




Nguyễn Thanh Tú

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020	6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		209.959.834.826	139.037.860.841
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(152.033.151.221)	(89.879.339.173)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(9.250.692.104)	(9.500.000.984)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(6.578.739.624)	(10.943.462.679)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(14.605.196.040)	(15.737.283.967)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		9.182.931.850	7.425.286.792
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(4.481.117.438)	(9.470.916.995)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>32.193.870.249</b>	<b>10.932.143.835</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(112.240.000)	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(79.600.000.000)	(26.800.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	27.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.785.453.435	1.553.410.791
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(75.926.786.565)</b>	<b>1.753.410.791</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		41.594.262.673	81.677.933.793
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(37.815.004.528)	(91.218.872.753)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>3.779.258.145</b>	<b>(9.540.938.960)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(39.953.658.171)</b>	<b>3.144.615.666</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>223.855.394.398</b>	<b>76.451.169.467</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>5.1</b>	<b>183.901.736.227</b>	<b>79.595.785.133</b>

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2020

Người lập

Kê toán trưởng

Giám đốc

Trần Thanh Thanh Huyền

Lê Quốc Chung

Nguyễn Thanh Tú



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

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09a - DN

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 16 tháng 04 năm 2018.

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

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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

Số lao động tại ngày 30/06/2020 là: 44 người (tại ngày 31/12/2019 là: 44 người)

#### 1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

#### 1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2020, Công ty có công ty liên kết như sau:

	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
<b>Công ty liên kết</b>			
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	Cung cấp dịch vụ	30,5%	30,5%



**2. KỶ KẾ TOÁN, CÔNG TY TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**Năm tài chính/ Kỳ kế toán**

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được lập cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020.

**Công ty tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Thông tư số 53/2016/TT-BTC về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ**

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

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và Tiền đang chuyển.

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

Tiền đang chuyển: Dựa vào các lệnh chuyển tiền chưa có giấy báo Nợ và giấy nộp tiền chưa có giấy báo Có.

**Các khoản tương đương tiền**

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.



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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Tất cả các khoản đầu tư được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là Công ty độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.
- Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu các Công ty trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính giữa niên độ.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.



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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình**

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành, Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều thông tư 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ tài chính.

**a. Nguyên tắc kế toán**

**Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

**Tài sản cố định vô hình:** phần mềm kế toán được phản ánh theo giá gốc và trình bày theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

**b. Phương pháp khấu hao**

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

	<b>Thời gian khấu hao</b>
	<b>Số năm</b>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	07 - 25
Máy móc và thiết bị	05 - 07
Thiết bị văn phòng	05
Phương tiện vận tải	07

TSCĐ vô hình là phần mềm kế toán xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm.



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

**Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư**

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

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

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng, theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

**Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là Công ty độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác)
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.



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

**Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

**Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Trong kỳ chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty không phát sinh.

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau: Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Ban Giám đốc của Công ty

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

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

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



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

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng

Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

**Doanh thu bất động sản**

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và quyền sở hữu đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.



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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế.

Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

**Ước tính kế toán**

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

**Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

***Tài sản tài chính***

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

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

***Công nợ tài chính***

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

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

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

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



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

**Lãi trên cổ phiếu**

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

**Các bên liên quan**

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

**Báo cáo bộ phận**

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

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

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>30/06/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	16.448.956.434	10.663.675.005
Tiền gửi ngân hàng	8.216.779.793	83.791.719.393
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng) gửi tại:	159.236.000.000	129.400.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội</i>	<i>53.768.000.000</i>	<i>65.700.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội</i>	<i>105.468.000.000</i>	<i>63.700.000.000</i>
<b>Tổng</b>	<b>183.901.736.227</b>	<b>223.855.394.398</b>



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

MẪU B 09a - DN

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/06/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>88.673.930.000</b>	<b>88.673.930.000</b>	<b>9.073.930.000</b>	<b>9.073.930.000</b>
<i>Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 đến 9 tháng gửi tại:</i>			-	-
Ngân hàng TMCP Đại Chung - CN Hà Nội	75.673.930.000	75.673.930.000	9.073.930.000	9.073.930.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	13.000.000.000	13.000.000.000	-	-
<b>Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>88.673.930.000</b>	<b>88.673.930.000</b>	<b>9.073.930.000</b>	<b>9.073.930.000</b>

**5.3 Phải thu khách hàng**

	30/06/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>196.178.766.401</b>	<b>296.570.986.169</b>
Khách hàng thuê Tòa nhà Văn phòng làm việc lô A CC7 Linh Đàm	2.318.792.665	3.259.863.994
Khách hàng mua căn hộ Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	2.285.900.000	2.285.900.000
Khách hàng mua nhà Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	14.392.260.785	32.031.832.480
Khách hàng mua nhà Dự án CT17 Việt Hưng	11.292.280.911	13.049.186.048
Khách hàng mua nhà tại Dự án Khu B Bắc Ninh	165.234.530.969	245.244.367.671
Các khách hàng khác	655.001.071	699.835.976
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 6.1)</i>	<i>56.103.911</i>	<i>406.966.093</i>
<b>Tổng</b>	<b>196.178.766.401</b>	<b>296.570.986.169</b>

**5.4 Trả trước cho người bán**

	30/06/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>43.368.180.077</b>	<b>47.523.989.161</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	20.338.935.057	20.338.935.057
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	4.309.030.016	7.108.881.617
Công ty Cổ phần xây dựng COTANA	3.370.395.300	6.130.130.000
Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Thanh Hà	-	2.456.730.949
Công ty CP HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	4.591.970.658	2.172.205.358
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	10.757.849.046	9.317.106.180
<i>Trong đó trả trước cho các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 6.1)</i>	<i>30.528.850.651</i>	<i>30.487.987.511</i>
<b>Tổng</b>	<b>43.368.180.077</b>	<b>47.523.989.161</b>



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

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

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

MẪU B 09a - DN

**5.5 Phải thu khác**

	30/06/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>5.577.704.665</b>	-	<b>3.511.441.965</b>	-
Tiền phí dịch vụ khách hàng	355.260.001	-	375.060.001	-
Tiền số đo phải trả	124.146.700	-	124.146.700	-
Tạm ứng	55.000.000	-	339.404.000	-
Lãi dự thu ngân hàng	3.360.613.403	-	990.146.703	-
Các khoản phải thu khác	1.682.684.561	-	1.682.684.561	-
<b>Tổng</b>	<b>5.577.704.665</b>	-	<b>3.511.441.965</b>	-

**5.6 Hàng tồn kho**

	30/06/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	115.815.611.372	-	17.823.202.037	-
Giá mua hàng hóa	95.172.308	-	79.912.995	-
<b>Tổng</b>	<b>115.910.783.680</b>	-	<b>17.903.115.032</b>	-

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

	01/01/2020	Số được khấu trừ / Phải nộp trong kỳ	Số đã khấu trừ / thực nộp trong kỳ	30/06/2020 (VND)
	(VND)	VND	VND	(VND)
Thuế giá trị gia tăng	-	4.370.938.073	4.370.938.073	-
Thuế TNDN	-	434.789.198	-	434.789.198
<b>Tổng</b>	-	<b>4.805.727.271</b>	<b>4.370.938.073</b>	<b>434.789.198</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
 Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

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

MẪU B 09a - DN

**5.8 Tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng
<b><i>Nguyên giá</i></b>					
Tại ngày 01/01	65.776.677.456	127.272.727	7.479.053.988	1.148.501.600	74.531.505.771
Tăng trong kỳ	-	-	67.290.000	44.950.000	112.240.000
Mua trong kỳ	-	-	67.290.000	44.950.000	112.240.000
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06	<u>65.776.677.456</u>	<u>127.272.727</u>	<u>7.546.343.988</u>	<u>1.193.451.600</u>	<u>74.643.745.771</u>
<b><i>Hao mòn lũy kế</i></b>					
Tại ngày 01/01	16.994.486.632	127.272.727	5.259.758.749	801.209.242	23.182.727.350
Tăng trong kỳ	2.832.414.437	-	286.678.788	74.713.017	3.193.806.242
Trích khấu hao	2.832.414.437	-	286.678.788	74.713.017	3.193.806.242
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06	<u>19.826.901.069</u>	<u>127.272.727</u>	<u>5.546.437.537</u>	<u>875.922.259</u>	<u>26.376.533.592</u>
<b><i>Giá trị còn lại</i></b>					
Tại ngày 01/01	48.782.190.824	-	2.219.295.239	347.292.358	51.348.778.421
Tại ngày 30/06	<u>45.949.776.387</u>	<u>-</u>	<u>1.999.906.451</u>	<u>317.529.341</u>	<u>48.267.212.179</u>

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại 30/06/2020 là: 13.366.526.612 đồng.

Nguyên giá và giá trị còn lại của tài sản cầm cố thế chấp các khoản vay bao gồm cả Bất động sản đầu tư tại 30/06/2020 lần lượt là 166.877.285.662 đồng và 122.395.390.321 đồng.

**5.9 Tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Phần mềm kế toán	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Tại ngày 01/01	200.000.000	200.000.000
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Tại ngày 30/06	<u>200.000.000</u>	<u>200.000.000</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Tại ngày 01/01	133.857.527	133.857.527
Tăng trong kỳ	17.500.002	17.500.002
Khấu hao trong kỳ	17.500.002	17.500.002
Giảm trong kỳ	-	-
Tại ngày 30/06	<u>151.357.529</u>	<u>151.357.529</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01	66.142.473	66.142.473
Tại ngày 30/06	<u>48.642.471</u>	<u>48.642.471</u>



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

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

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

MẪU B 09a - DN

**5.10 Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu kỳ VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
<b>I. Nguyên giá BĐS đầu tư cho thuê</b>	<b>96.055.631.848</b>	-	-	<b>96.055.631.848</b>
Tòa nhà VP làm việc A-CC7 Linh Đàm	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>19.756.292.676</b>	<b>1.789.706.052</b>	-	<b>21.545.998.728</b>
Tòa nhà VP làm việc A-CC7 Linh Đàm	19.756.292.676	1.789.706.052	-	21.545.998.728
<b>III. Giá trị còn lại</b>	<b>76.299.339.172</b>	-	-	<b>74.509.633.120</b>
Tòa nhà VP làm việc A-CC7 Linh Đàm	76.299.339.172	-	-	74.509.633.120

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

**5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	30/06/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>		
Công trình Tòa nhà Văn phòng lô A - CC7	197.309.265	197.309.265
<b>Tổng</b>	<b>197.309.265</b>	<b>197.309.265</b>

**5.12 Đầu tư vào công ty liên kết***Đơn vị tính: VND*

	Tỷ lệ		30/06/2020			01/01/2020		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>2.500.000.000</b>			<b>2.500.000.000</b>		
Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ	30,50%	30,50%	2.500.000.000	(*)		2.500.000.000	(*)	
<b>Tổng</b>			<b>2.500.000.000</b>			<b>2.500.000.000</b>		

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên kết để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư của công ty liên kết.

**5.13 Chi phí trả trước**

	30/06/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>277.396.000</b>	<b>448.517.471</b>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	277.396.000	448.517.471
<b>Tổng</b>	<b>277.396.000</b>	<b>448.517.471</b>

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

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

MẪU B 09a - DN

**5.14 Phải trả người bán**

	30/06/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>17.135.798.281</b>	<b>17.135.798.281</b>	<b>26.186.486.996</b>	<b>26.186.486.996</b>
Công ty cổ phần Tập đoàn COTANA	2.053.869.756	2.053.869.756	2.053.869.756	2.053.869.756
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.5	3.288.704.057	3.288.704.057	3.288.704.057	3.288.704.057
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Hưng Thịnh	2.488.469.222	2.488.469.222	2.488.469.222	2.488.469.222
Công ty Cổ phần Thương mại Tuấn Thành	525.901.820	525.901.820	5.126.760.642	5.126.760.642
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Bắc Ninh	935.435.252	935.435.252	1.442.617.793	1.442.617.793
Các nhà cung cấp khác	7.843.418.174	7.843.418.174	11.786.065.526	11.786.065.526
<b><i>Trong đó phải trả các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 6.1)</i></b>	<b>2.367.558.345</b>	<b>2.367.558.345</b>	<b>2.367.558.345</b>	<b>2.367.558.345</b>
<b>Tổng</b>	<b>17.135.798.281</b>	<b>17.135.798.281</b>	<b>26.186.486.996</b>	<b>26.186.486.996</b>

**5.15 Người mua trả tiền trước**

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>11.426.069.348</b>	<b>1.180.179.703</b>
DACT17 - Dự án CT17 Việt Hưng	298.182.323	429.215.773
Dự án khu B Bắc Ninh	10.072.817.167	866
DALKBN - Dự án nhà Liên kế KĐT Lê Thái Tô, TP Bắc Ninh	545.930.288	710.762.471
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	325.978.052	-
Các khách hàng khác	183.161.518	40.200.593
<b>Tổng</b>	<b>11.426.069.348</b>	<b>1.180.179.703</b>

**5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2020	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2020
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	367.731.975	7.910.774.669	5.029.419.260	3.249.087.384
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.761.768.801	3.408.638.041	14.170.406.842	-
Thuế thu nhập cá nhân	22.199.782	934.217.076	899.628.109	56.788.749
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	137.795.931	-	137.795.931
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>11.151.700.558</b>	<b>12.394.425.717</b>	<b>20.102.454.211</b>	<b>3.443.672.064</b>



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

MẪU B 09a - DN

**5.17 Chi phí phải trả**

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>87.711.340.590</b>	<b>72.434.195.330</b>
Dự án Liên kề Bắc Ninh	663.964.611	663.964.611
Dự án Biệt thự Bắc Ninh	327.023.543	327.023.543
Dự án Vân Canh	-	204.226.355
Dự án HH05	2.118.200.366	2.118.200.366
Dự án Khu B Bắc Ninh	74.488.045.903	54.579.010.872
Dịch vụ của tòa nhà VP làm việc lô A CC7 Linh Đàm	-	71.750.000
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	10.114.106.167	14.468.516.469
Chi phí văn phòng phải trả	-	1.503.114
<b>Dài hạn</b>	-	-
<b>Tổng</b>	<b>87.711.340.590</b>	<b>72.434.195.330</b>

**5.18 Doanh thu chưa thực hiện**

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.299.534.731</b>	<b>4.111.550.500</b>
Giá trị hợp đồng ghi nhận theo tiến độ bán hàng	6.299.534.731	4.111.550.500
<b>Tổng</b>	<b>6.299.534.731</b>	<b>4.111.550.500</b>

**5.19 Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>26.368.545.792</b>	<b>16.938.864.514</b>
Kinh phí công đoàn	39.406.313	117.245.031
Tiền Cổ tức phải trả	168.387.500	168.387.500
Phải trả quỹ bảo trì	3.017.263.629	1.059.366.081
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà	10.746.268.415	8.707.334.726
Phí dịch vụ khách hàng	9.635.082.182	6.247.878.182
Tiền làm sổ đỏ của dân	2.579.003.301	455.518.542
Phải trả khác	183.134.452	183.134.452
<b>Dài hạn</b>	-	-
<b>Tổng</b>	<b>26.368.545.792</b>	<b>16.938.864.514</b>



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

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020.

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

Mẫu B 09a - DN

**5.20 Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	30/06/2020		Trong kỳ		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>95.097.487.505</b>	<b>95.097.487.505</b>	<b>41.594.262.673</b>	<b>31.638.604.528</b>	<b>85.141.829.360</b>	<b>85.141.829.360</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	72.103.801.349	72.103.801.349	28.269.055.201	26.533.132.802	70.367.878.950	70.367.878.950
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (2)	22.993.686.156	22.993.686.156	13.325.207.472	5.105.471.726	14.773.950.410	14.773.950.410
<b>Vay dài hạn</b>	<b>28.789.311.957</b>	<b>28.789.311.957</b>	-	<b>6.176.400.000</b>	<b>34.965.711.957</b>	<b>34.965.711.957</b>
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (3)	27.495.800.000	27.495.800.000	-	6.176.400.000	33.672.200.000	33.672.200.000
Vay cá nhân (4)	1.293.511.957	1.293.511.957	-	-	1.293.511.957	1.293.511.957
<b>Tổng</b>	<b>123.886.799.462</b>	<b>123.886.799.462</b>	<b>41.594.262.673</b>	<b>37.815.004.528</b>	<b>120.107.541.317</b>	<b>120.107.541.317</b>

- (1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/1906164/HĐTĐ ngày 09/9/2019. Hạn mức cấp tín dụng 175.000.000.000 đồng; mục đích vay: cho vay hỗ trợ tài chính tạm thời để bổ sung vốn lưu động đầu tư các dự án: đầu tư xây dựng KĐT mới đường Lê Thái Tổ, Bắc Ninh (Biệt thự và liền kề), đầu tư xây dựng công trình nhà ở chung cư cao tầng CT17 KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo HĐ mua bán nhà tại DA CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội; thế chấp xe ô tô Toyota Camry BKS 31F- 6178 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/HĐTCTS, số công chứng 271/2014/HĐTCTC, ngày 24/02/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.
- (2) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 386/2019/HĐHMTD /PVB-HAN-HUDLAND ngày 30/12/2019. Hạn mức tín dụng 100.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của HUDLAND. Thời hạn của hạn mức tín dụng: 12 tháng, quy định cụ thể trong Khế ước nhận nợ. Lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng và điều chỉnh 1 tháng/ lần. Biện pháp bảo đảm: Cầm cố hợp đồng tiền, lợi ích phát sinh từ dự án khu nhà ở TNT tại DA Bắc Ninh, dự án tòa nhà Linh Đàm, quyền đòi nợ còn lại từ dự án HH05; các biện pháp tài sản bảo đảm khác theo thỏa thuận giữa Ngân hàng và khách hàng hoặc bên thứ 3 (nếu có).
- (2) Hợp đồng cho vay dự án số 2906/2015/HĐCVDA-DN.HN ngày 26/06/2015. Hạn mức tín dụng 83.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: thực hiện hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê số công chứng 543/2015/HĐMB, quyển số 1/TP/CC/HĐGD ký ngày 19/5/2015 tại Văn phòng công chứng Ba Đình giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Hud2 và Công ty CP Đầu tư Kinh doanh bất động sản Hudland. Thời hạn cho vay: 8 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay: theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân theo từng khế ước cụ thể. Biện pháp bảo đảm: thế chấp toàn bộ dự án Tòa nhà văn phòng làm việc tại lô đất A - CC7 thuộc Khu du lịch tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm được hình thành trong tương lai.
- (3) Các khoản vay cá nhân với thời hạn 36 tháng, lãi suất 10%/năm.



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

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

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

MẪU B 09a - DN

**5.21 Vốn chủ sở hữu****a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>80.832.092.113</b>	<b>127.179.268.255</b>	<b>408.011.360.368</b>
Tăng trong kỳ	-	-	13.853.374.397	13.853.374.397
Lợi nhuận sau thuế	-	-	13.853.374.397	13.853.374.397
Giảm trong kỳ	-	-	3.824.399.997	3.824.399.997
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	71.399.997	71.399.997
Trích lập các quỹ	-	-	3.753.000.000	3.753.000.000
<b>Tại ngày 30/06/2019</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>80.832.092.113</b>	<b>137.208.242.655</b>	<b>418.040.334.768</b>
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>80.832.092.113</b>	<b>176.975.298.408</b>	<b>457.807.390.521</b>
Tăng trong kỳ	-	-	14.444.676.524	14.444.676.524
Lợi nhuận sau thuế	-	-	14.444.676.524	14.444.676.524
Giảm trong kỳ	-	-	121.440.000	121.440.000
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	121.440.000	121.440.000
<b>Tại ngày 30/06/2020</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>80.832.092.113</b>	<b>191.298.534.932</b>	<b>472.130.627.045</b>

Theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 12/06/2020, Các Cổ đông đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2019 và giao cho Hội đồng Quản trị Công ty thực hiện, tính đến thời điểm 30/06/2020 do ảnh hưởng của dịch Covid 19 Công ty chưa thực hiện xong việc phân chia lợi nhuận này.

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

Cổ đông	Cổ phần SL	Số tiền VND	Tỷ lệ %	Vốn đã ghi nhận	
				30/06/2020 VND	01/01/2020 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	10.200.000	102.000.000.000	51,00%	102.000.000.000	102.000.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	248.000	2.480.000.000	1,24%	2.480.000.000	2.480.000.000
Ông Kenneth Ruby Kamon	1.250.300	12.503.000.000	6,25%	12.503.000.000	12.503.000.000
Các cổ đông khác	7.672.300	76.723.000.000	38,36%	76.723.000.000	76.723.000.000
<b>Tổng</b>	<b>20.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>

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

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020 VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 30 tháng 6	200.000.000.000	200.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>-</b>	<b>3.753.000.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
 Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

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

MẪU B 09a - DN

**5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**d. Cổ phiếu**

	30/06/2020	01/01/2020
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000

*Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP*

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	80.832.092.113	80.832.092.113
<b>Tổng</b>	<b>80.832.092.113</b>	<b>80.832.092.113</b>

**5.22 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản	82.258.589.139	100.937.185.081
Doanh cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	5.442.365.391	6.139.351.396
<b>Tổng</b>	<b>87.700.954.530</b>	<b>107.076.536.477</b>

**5.23 Giá vốn hàng bán**

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản	50.971.809.829	71.567.137.460
Giá vốn cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	2.789.087.317	3.987.818.020
<b>Tổng</b>	<b>53.760.897.146</b>	<b>75.554.955.480</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
 Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

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

MẪU B 09a - DN

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

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020 VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>		
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	6.155.920.135	1.083.991.489
<b>Tổng</b>	<b>6.155.920.135</b>	<b>1.083.991.489</b>
<i>Chi phí hoạt động tài chính</i>		
Chi phí lãi vay	6.370.531.132	2.992.503.489
<b>Tổng</b>	<b>6.370.531.132</b>	<b>2.992.503.489</b>
<b>Lãi (lỗ) hoạt động tài chính</b>	<b>(214.610.997)</b>	<b>(1.908.512.000)</b>

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

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020 VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>4.693.993.000</b>	<b>979.459.550</b>
Chi phí nhân viên bán hàng trực tiếp theo sản phẩm	52.602.091	806.069.014
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.641.390.909	173.390.536
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>11.333.161.270</b>	<b>11.231.959.019</b>
Chi phí nhân viên quản lý	3.917.503.211	5.342.282.328
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.211.306.244	3.497.915.678
Thuế, phí, lệ phí	245.171.282	426.941.216
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.959.180.533	1.964.819.797
<b>Tổng</b>	<b>16.027.154.270</b>	<b>12.211.418.569</b>

**5.26 Thu nhập khác / Chi phí khác**

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020 VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Xử lý công nợ và khác	155.806.023	12.522.494
<b>Tổng</b>	<b>155.806.023</b>	<b>12.522.494</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí khác	783.575	84.746
<b>Tổng</b>	<b>783.575</b>	<b>84.746</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>155.022.448</b>	<b>12.437.748</b>

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

MẪU B 09a - DN

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

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020 VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>17.853.314.565</b>	<b>17.414.088.176</b>
<b>Tổng thu nhập tính thuế</b>	<b>17.853.314.565</b>	<b>17.414.088.176</b>
<i>Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Dịch vụ</i>	<i>1.737.332.546</i>	<i>(389.210.721)</i>
<i>Lợi nhuận tính thuế từ KD Bất động sản</i>	<i>14.495.733.318</i>	<i>17.803.568.897</i>
Thuế suất áp dụng hiện hành	20%	20%
<i>Thuế TNDN từ kinh doanh khác</i>	<i>347.466.508</i>	-
<i>Thuế TNDN từ kinh doanh Bất động sản</i>	<i>2.899.146.663</i>	<i>3.560.713.779</i>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>3.246.613.171</b>	<b>3.560.713.779</b>
<b>Lợi nhuận từ việc kinh doanh</b>	<b>1.620.248.701</b>	-
<b>Dự án nhà thu nhập thấp</b>		
<i>Thuế suất áp dụng hiện hành</i>	<i>10%</i>	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>162.024.870</b>	-
<b>Chi phí thuế TNDN năm hiện hành</b>	<b>3.408.638.041</b>	<b>3.560.713.779</b>

**5.28 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020 VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>14.444.676.524</b>	<b>13.853.374.397</b>
<b>Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)</b>	<b>2.673.000.000</b>	<b>1.876.500.000</b>
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>11.771.676.524</b>	<b>11.976.874.397</b>
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	20.000.000	20.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>589</b>	<b>599</b>

(\*) Tính lại lãi cơ bản trên cổ phiếu khi loại trừ ½ số dư trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Tờ trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên hàng năm.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
 Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

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

MẪU B 09a - DN

**5.29 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020 VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND
Chi phí nhân công	4.267.026.467	6.753.540.340
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.001.012.296	5.287.621.730
Chi phí trích trước	21.896.320.821	12.015.318.153
Chi phí dịch vụ mua ngoài	142.212.487.459	98.551.341.186
Chi phí khác	296.569.094	507.913.304
<b>Tổng</b>	<b>173.673.416.137</b>	<b>123.115.734.713</b>

**6. THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 Giao dịch với các bên liên quan**

**Giao dịch với các bên liên quan:**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020 VND</b>	<b>Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND</b>
<b><u>Giao dịch mua hàng</u></b>				
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Thành viên góp vốn	Khối lượng hoàn thành	-	1.222.492.727
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Dịch vụ	59.157.686	32.819.530
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành	4.650.208.395	11.150.472.727
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Dịch vụ	1.126.403.426	2.997.452.451
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên góp vốn	Khối lượng hoàn thành	-	1.391.684.388
<b><u>Giao dịch bán hàng</u></b>				
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Tiền điện và dịch vụ	28.612.500	811.550
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành và tiền điện	-	16.239.352
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên cùng TCT	Tiền điện	-	1.187.402
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Tiền điện	3.376.364	28.196.752
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Thành viên góp vốn	Tiền điện	-	4.212.123

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
 Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

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

MẪU B 09a - DN

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

*Số dư với các bên liên quan tại ngày 30/06/2020:*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Các khoản phải trả</b>				
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Thành viên góp vốn	Phải trả người bán	2.053.869.756	2.053.869.756
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	313.688.589	313.688.589

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Các khoản phải thu</b>				
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Trả trước người bán	20.338.935.057	20.338.935.057
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Trả trước người bán	4.591.970.658	1.751.255.917
		Phải thu khách hàng	-	350.862.182
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	33.149.464	33.149.464
		Trả trước người bán	4.309.030.016	7.108.881.617
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	1.288.914.920	1.288.914.920
		Phải thu khách hàng	21.657.800	21.657.800
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	1.296.647	1.296.647

**Thu nhập của các nhân sự chủ chốt:**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020 VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc	Thù lao và thu nhập	2.279.155.629	2.572.832.652



**6.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro****Quản lý rủi ro vốn**

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

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

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

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

**Các loại công cụ tài chính**

	30/06/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	183.901.736.227	223.855.394.398
Phải thu khách hàng và phải thu khác	201.756.471.066	300.082.428.134
Đầu tư ngắn hạn	88.673.930.000	9.073.930.000
Đầu tư dài hạn	2.500.000.000	2.500.000.000
<b>Tổng</b>	<b>476.832.137.293</b>	<b>535.511.752.532</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	123.886.799.462	120.107.541.317
Phải trả người bán và phải trả khác	43.504.344.073	43.125.351.510
Chi phí phải trả	87.711.340.590	72.434.195.330
<b>Tổng</b>	<b>255.102.484.125</b>	<b>235.667.088.157</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

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

**Rủi ro thị trường**

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

**Quản lý rủi ro lãi suất**

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



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

MẪU B 09a - DN

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

**Rủi ro tín dụng**

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

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

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

	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1- 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>30/06/2020</b>			
Các khoản vay	95.097.487.505	28.789.311.957	123.886.799.462
Phải trả người bán và phải trả khác	43.504.344.073	-	43.504.344.073
Chi phí phải trả	87.711.340.590	-	87.711.340.590
	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1- 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>01/01/2020</b>			
Các khoản vay	85.141.829.360	34.965.711.957	120.107.541.317
Phải trả người bán và phải trả khác	43.125.351.510	-	43.125.351.510
Chi phí phải trả	72.434.195.330	-	72.434.195.330

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

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

	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1- 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>30/06/2020</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	183.901.736.227	-	183.901.736.227
Phải thu khách hàng và phải thu khác	201.756.471.066	-	201.756.471.066
Đầu tư ngắn hạn	88.673.930.000	-	88.673.930.000
Đầu tư dài hạn	-	2.500.000.000	2.500.000.000
	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1- 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>01/01/2020</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	223.855.394.398	-	223.855.394.398
Phải thu khách hàng và phải thu khác	300.082.428.134	-	300.082.428.134
Đầu tư ngắn hạn	9.073.930.000	-	9.073.930.000
Đầu tư dài hạn	-	2.500.000.000	2.500.000.000



**6.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network.

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2020

**Người lập**

**Kế toán trưởng**

**Giám đốc**



**Trần Thanh Thanh Huyền**

**Lê Quốc Chung**

**Nguyễn Thanh Tú**

