



# **LƯU CPA VIETNAM**

**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 30/6/2021**

---

**Hà Nội - Tháng 08 năm 2021**

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

Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt,  
Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

---

**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
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	8 - 33

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

Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

### 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 30/6/2021.

#### 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 4 năm 2018.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY. Tên viết tắt là: HUDLAND., JSC.

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 7 ngày 16/4/2018, vốn điều lệ của Công ty là 200.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng).

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, TP. 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, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm:

##### Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tú	Thành viên
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Vũ Tuấn Linh	Thành viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên HĐQT độc lập

##### Ban Kiểm soát

Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng Ban
Ông Phạm Duy Long	Thành viên
Bà Ngô Thị Hạnh	Thành viên

##### 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 30/6/2021.



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

Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



**Nguyễn Thanh Tú**

**Giám đốc**

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2021



Số. 220 /2021/BCSX-CPA VIETNAM-NV3

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi:**            **Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát 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 2021, từ trang 4 đến trang 33, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/6/2021, 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 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 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, 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 30/6/2021, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

---

**Bùi Thị Thúy****Phó Tổng Giám đốc**

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

Giấy Ủy quyền số: 04/2021/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2021 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM****Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2021



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30/6/2021

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND  
 Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ  
 Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 Tổng hợp Linh Đàm, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN		MS	TM	VND		VND	
				30/06/2021	01/01/2021		
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>							
<b>(100 = 110+120+130+140+150)</b>							
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	118.459.166.771	130.605.755.848		
1.	Tiền	111		23.859.166.771	24.705.755.848		
2.	Các khoản tương đương tiền	112		94.600.000.000	105.900.000.000		
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		118.809.930.000	83.673.930.000		
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	118.809.930.000	83.673.930.000		
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		77.651.347.407	121.009.107.206		
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	48.619.229.911	82.051.022.222		
2.	Trả trước cho người bán	132	5.4	24.550.504.713	33.251.630.610		
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	4.481.612.783	5.706.454.374		
IV.	Hàng tồn kho	140		172.881.273.799	153.605.329.633		
1.	Hàng tồn kho	141	5.6	172.881.273.799	153.605.329.633		
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		17.307.608.200	2.675.984.197		
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	-	12.000.000		
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152	5.8	776.852.383	-		
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.8	16.530.755.817	2.663.984.197		
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>							
<b>(200 = 210+220+230+240+250+260)</b>							
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-		
II.	Tài sản cố định	220		41.963.872.952	45.153.837.067		
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	41.941.897.146	45.122.694.594		
-	Nguyên giá	222		74.677.234.862	74.677.234.862		
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(32.735.337.716)	(29.554.540.268)		
3.	Tài sản cố định vô hình	227	5.10	21.975.806	31.142.473		
-	Nguyên giá	228		200.000.000	200.000.000		
-	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(178.024.194)	(168.857.527)		
III.	Bất động sản đầu tư	230	5.11	70.930.221.009	72.719.927.061		
1.	Nguyên giá	231		96.055.631.848	96.055.631.848		
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(25.125.410.839)	(23.335.704.787)		
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		187.417.476	197.309.265		
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	187.417.476	197.309.265		
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	2.500.000.000		
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.13	-	2.500.000.000		
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		416.193.768	343.306.136		
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	416.193.768	343.306.136		
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>				<b>270</b>	<b>618.607.031.382</b>	<b>612.484.486.413</b>	




**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
 Tài ngày 30/6/2021

NGUỒN VỐN		MS	TM	Giảm độc	
				Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2021	
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)</b>	<b>300</b>			<b>VND</b>	<b>01/01/2021</b>
I. Nợ ngắn hạn	310			VND	30/06/2021
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	7.783.761.121	13.209.001.084	
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	1.430.990.158	906.977.899	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	116.727.296	579.104.895	
4. Phải trả người lao động	314		688.696.057	5.964.592.210	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	71.112.407.636	70.481.059.132	
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	6.317.064.078	1.314.991.004	
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	25.202.188.609	28.878.832.847	
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	30.799.612.536	17.772.427.069	
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		13.538.077.614	15.551.264.614	
II. Nợ dài hạn	330		15.143.000.000	21.319.400.000	
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	15.143.000.000	21.319.400.000	
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>			<b>436.506.835.659</b>	
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.21	446.474.506.277	436.506.835.659	
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000	
- Cổ phiếu phổ thông cơ 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		165.642.414.164	155.674.743.546	
- LNST chưa phân phối lũy kế	421a		155.564.583.546	81.412.458.408	
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10.077.830.618	74.262.285.138	
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>(440 = 300+400)</b>		<b>618.607.031.382</b>	<b>612.484.486.413</b>	

Người lập

Trần Thanh Huyền



Kế toán trưởng

Le Quốc Chung



Nguyễn Thanh Tú

Giám đốc





**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

Kỳ kế toán 6	Kỳ kế toán 6
tháng kết thúc	tháng kết thúc
ngày 30/6/2020	ngày 30/6/2021
VND	VND

CHI TIẾT	M.S	TM	Ky kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021	Ky kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	47.129.980.865	87.700.954.530
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	47.129.980.865	87.700.954.530
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	19.917.531.315	53.760.897.146
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20	27.212.449.550	33.940.057.384	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	1.619.543.317	6.155.920.135
7. Chi phí tài chính	22	6.4	2.728.636.852	6.370.531.132
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	2.728.636.852	6.370.531.132	
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	1.333.747.136	4.693.993.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	12.949.421.544	11.333.161.270
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30	11.820.187.335	17.698.292.117	
11. Thu nhập khác	31	6.6	155.806.023	-
12. Chi phí khác	32	6.6	783.575	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	-	155.022.448	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50	11.820.187.335	17.853.314.565	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	1.694.656.717	3.408.638.041
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60	10.125.530.618	14.444.676.524	
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	349	589

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2021  
 Giám đốc



Nguyễn Thanh Tú

Le Quốc Chung

Người lập

Trần Thanh Huyền

Kế toán trưởng

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

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

CHỈ TIÊU	MS	TM	Kỳ kế toán 6	Kỳ kế toán 6
			tháng kết thúc ngày 30/6/2021	tháng kết thúc ngày 30/6/2020
			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		90.537.101.337	209.959.834.826
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(42.437.649.310)	(152.033.151.221)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10.608.740.502)	(9.250.692.104)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(2.808.379.207)	(6.578.739.624)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(15.458.579.243)	(14.605.196.040)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		6.160.358.638	9.182.931.850
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(12.595.471.793)	(4.481.117.438)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>12.788.639.920</b>	<b>32.193.870.249</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		(35.136.000.000)	(79.600.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.500.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.392.735.536	3.785.453.435
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(29.243.264.464)</b>	<b>(75.926.786.565)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		26.925.257.000	41.594.262.673
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(20.074.471.533)	(37.815.004.528)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(42.750.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>6.808.035.467</b>	<b>3.779.258.145</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(9.646.589.077)</b>	<b>(39.953.658.171)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>130.605.755.848</b>	<b>223.855.394.398</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>5.1</b>	<b>120.959.166.771</b>	<b>183.901.736.227</b>

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2021

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Trần Thanh Thanh Huyền

Lê Quốc Chung

Nguyễn Thanh Tú



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland 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 4 năm 2018.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY. Tên viết tắt là: HUDLAND., JSC.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 7 ngày 16/4/2018, vốn điều lệ của Công ty là 200.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng*).

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2021 là: 46 người (tại ngày 31/12/2020 là: 48 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, buru 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 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30/6/2021, Công ty đã thoái hết vốn tại có Công ty liên kết là Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

**1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và 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 do Bộ Tài chính ban hành. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ là có thể so sánh được.

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

**Kỳ kế toán năm**

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 30/6/2021.

**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**

**3.1 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 và 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 do Bộ Tài chính ban hành.

**3.2 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 30/6/2021.

**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.

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

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

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

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

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

**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, 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.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:

Đầu tư vào Công ty liên kết: 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, 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. 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.

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.

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

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

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****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 (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

TSCD vô hình là phần mềm kế toán xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

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

Bất động sản đầu tư bao gồm 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 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 cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<b>Thời gian khấu hao Số năm</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****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 phân bổ của từng khoản mục chi phí.

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, 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.

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

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

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

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

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

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 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:

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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 năm 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

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

**Doanh thu cho thuê mặt bằng**

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê.

**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 năm 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 năm (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 trong năm.

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.

**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 năm 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 áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường, và 10% với thu nhập từ Dự án nhà thu nhập thấp.

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****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 toán 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu*****Tài sản tài chính***

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

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

***Công nợ tài chính***

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

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

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

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

**Lãi cơ bản 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 năm.

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

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

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	18.099.362.467	15.670.488.301
Tiền gửi ngân hàng	5.759.804.304	9.035.267.547
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng) gửi tại:	94.600.000.000	105.900.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội	37.500.000.000	45.800.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	57.100.000.000	60.100.000.000
<b>Tổng</b>	<b>118.459.166.771</b>	<b>130.605.755.848</b>

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

	30/06/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>118.809.930.000</b>	<b>118.809.930.000</b>	<b>83.673.930.000</b>	<b>83.673.930.000</b>
<i>Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng tại:</i>				
Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội	46.041.930.000	46.041.930.000	31.673.930.000	31.673.930.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	72.768.000.000	72.768.000.000	52.000.000.000	52.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>118.809.930.000</b>	<b>118.809.930.000</b>	<b>83.673.930.000</b>	<b>83.673.930.000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

**5.3 Phải thu khách hàng**

	30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>48.619.229.911</b>	<b>82.051.022.222</b>
Khách hàng thuê Tòa nhà Văn phòng làm việc lô A CC7 Linh Đàm	3.006.112.326	2.104.149.686
Khách hàng mua căn hộ Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	1.814.146.130	1.814.146.130
Khách hàng mua nhà Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	11.629.572.893	11.574.648.932
Khách hàng mua nhà Dự án CT17 Việt Hưng	4.643.183.122	6.450.094.323
Khách hàng mua nhà tại Dự án Khu B Bắc Ninh	26.948.680.467	59.514.715.230
Các khách hàng khác	577.534.973	593.267.921
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>410.680.093</i>	<i>410.680.093</i>
<b>Tổng</b>	<b>48.619.229.911</b>	<b>82.051.022.222</b>

**5.4 Trả trước cho người bán**

	30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>24.550.504.713</b>	<b>33.251.630.610</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	13.086.091.569	13.086.091.569
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	-	4.888.830.078
Công ty Cổ phần xây dựng COTANA	168.784.150	3.669.936.150
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng COTANA	1.195.597.073	1.375.626.773
Công ty CP HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	3.470.151.147	2.593.815.691
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	6.629.880.774	7.637.330.349
<i>Trong đó trả trước cho các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>16.556.242.716</i>	<i>21.902.723.941</i>
<b>Tổng</b>	<b>24.550.504.713</b>	<b>33.251.630.610</b>

**5.5 Phải thu khác**

	30/06/2021 VND		01/01/2021 VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.481.612.783</b>	-	<b>5.706.454.374</b>	-
Tiền phí dịch vụ khách hàng	719.892.001	-	721.844.401	-
Tiền số đồ phải trả	413.214.242	-	315.161.193	-
Chi phí bảo trì 97 căn nhà thu nhập thấp	705.891.077	-	731.500.273	-
Tạm ứng	939.859.175	-	32.000.000	-
Lãi dự thu ngân hàng	-	-	2.223.192.219	-
Các khoản phải thu khác	1.702.756.288	-	1.682.756.288	-
<b>Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>4.481.612.783</b>	-	<b>5.706.454.374</b>	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

**5.6 Hàng tồn kho**

	30/06/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	172.801.360.804	-	153.525.416.638	-
Giá mua hàng hóa	79.912.995	-	79.912.995	-
<b>Tổng</b>	<b>172.881.273.799</b>	<b>-</b>	<b>153.605.329.633</b>	<b>-</b>

**Chi tiết các Dự án dở dang**

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
Dự án Bình Giang - Hải Dương	142.106.519.443	140.390.866.330
Dự án CT17 Việt Hưng	11.059.282.025	11.059.282.025
Dự án Khu đô thị Hợp Minh, Phường Hợp Minh, Thành Phố Yên Bái	1.457.517.190	886.773.354
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	15.926.000.000	-
Dự án Khu đô thị Yên Ninh	996.340.923	-
Các Dự án khác	1.255.701.223	1.188.494.929
<b>Tổng</b>	<b>172.801.360.804</b>	<b>153.525.416.638</b>

**5.7 Chi phí trả trước**

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	-	12.000.000
Chi phí thuê văn phòng chờ phân bổ	-	12.000.000
<b>Dài hạn</b>	416.193.768	343.306.136
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	158.537.568	266.149.936
Chi phí khác chờ phân bổ	257.656.200	77.156.200
<b>Tổng</b>	<b>416.193.768</b>	<b>355.306.136</b>

**5.8 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

	01/01/2021	Số được khấu trừ/ Phải nộp trong kỳ	Số đã khấu trừ/ thực nộp trong kỳ	30/06/2021
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	3.893.715.368	3.116.862.985	776.852.383
Thuế TNDN nộp thừa	2.663.984.197	15.458.579.243	1.694.656.717	16.427.906.723
Thuế thu nhập cá nhân	-	102.849.094	-	102.849.094
<b>Tổng</b>	<b>2.663.984.197</b>	<b>19.455.143.705</b>	<b>4.811.519.702</b>	<b>17.307.608.200</b>



Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại 30/6/2021 là: 65.000.000 đồng (tại 01/01/2021 là: 65.000.000 đồng).

Nguyên giá	200.000.000	200.000.000
Số dư tại 01/01/2021	200.000.000	200.000.000
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/06/2021	200.000.000	200.000.000
GIA TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ	168.857.527	168.857.527
Số dư tại 01/01/2021	9.166.667	9.166.667
Tăng trong kỳ	9.166.667	9.166.667
Khấu hao trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/06/2021	178.024.194	178.024.194
GIA TRỊ CÒN LẠI	31.142.473	31.142.473
Số dư tại 01/01/2021	31.142.473	31.142.473
Số dư tại 30/06/2021	21.975.806	21.975.806

Đơn vị tính: VND

5.10 Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại 30/6/2021 là: 4.283.470.270 đồng (tại 01/01/2021 là: 4.283.470.270 đồng)  
 Giá trị còn lại của tài sản cầm cố thế chấp các khoản vay tại 30/6/2021 là 41.654.299.773 đồng (tại ngày 01/01/2021 là: 44.770.028.493 đồng)

Nguyên giá	127.272.727	127.272.727	127.272.727	127.272.727
Số dư tại 01/01/2021	127.272.727	127.272.727	127.272.727	127.272.727
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/06/2021	127.272.727	127.272.727	127.272.727	127.272.727
GIA TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ	22.659.315.495	5.837.038.972	930.913.074	29.554.540.268
Số dư tại 01/01/2021	2.832.414.432	293.392.200	54.990.816	3.180.797.448
Tăng trong kỳ	2.832.414.432	293.392.200	54.990.816	3.180.797.448
Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/06/2021	25.491.729.927	6.130.431.172	985.903.890	32.735.337.716
GIA TRỊ CÒN LẠI	43.117.361.961	1.742.794.107	262.538.526	45.122.694.594
Số dư tại 01/01/2021	40.284.947.529	1.449.401.907	207.547.710	41.941.897.146
Số dư tại 30/06/2021	40.284.947.529	-	-	-

Đơn vị tính: VND

5.9 Tài sản cố định hữu hình

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDDLAND  
 Tầng 12, Tòa nhà HUDDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ  
 Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 Tổng hợp Linh Đàm, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Mẫu số B09a - DN



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

**5.11 Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu kỳ VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
- Nguyên giá	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
- Giá trị hao mòn lũy kế	23.335.704.787	1.789.706.052	-	25.125.410.839
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	23.335.704.787	1.789.706.052	-	25.125.410.839
- Giá trị còn lại	72.719.927.061	(1.789.706.052)	-	70.930.221.009
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	72.719.927.061	(1.789.706.052)	-	70.930.221.009

Bất động sản đầu tư của Công ty là các tầng từ tầng 1 đến tầng 10, hội trường tại tầng 15 của tòa nhà HUDLAND TOWER tại Lô A-CC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 7.078.755.490 VND và 2.583.028.821 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2021 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ.

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2021 là 70.930.221.008 đồng (tại 01/01/2021 là 72.719.927.061 đồng) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2021 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là: 9.018.056.342 đồng (tại 01/01/2021 là: 9.018.056.342 đồng).

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

	30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (chưa quyết toán hoàn thành)</b>		
Thi công sàn tầng 1 Tòa nhà Văn phòng làm việc A - CC7 Linh Đàm	187.417.476	197.309.265
<b>Tổng</b>	<b>187.417.476</b>	<b>197.309.265</b>

**5.13 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Tỷ lệ		Đơn vị tính: VND					
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	30/06/2021		01/01/2021			
			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>								
Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ	30,50%	30,50%	-	-	2.500.000.000	-	-	-
<b>Tổng</b>					<b>2.500.000.000</b>			

Các giao dịch giữa doanh nghiệp và Công ty con, liên doanh, liên kết trong kỳ được trình bày tại thuyết minh số 7.1.

Nghị Quyết 370/NQ-HĐQT ngày 17/3/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án thoái vốn tại Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ, tổng số cổ phần chào bán là 250.000 cổ phần thông qua hình thức chào bán cạnh tranh riêng lẻ. Giá trúng thầu 11.800 đồng/cổ phần toàn bộ số cổ phần đã được bán hết cho 23 nhà đầu tư cá nhân.

(\*) 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 giữa niên độ 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.



**THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

**5.14 Phải trả người bán**

01/01/2021		30/06/2021	
Số có khả năng trả nợ	Gia trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Gia trị ghi sổ
13.209.001.084	13.209.001.084	7.783.761.121	7.783.761.121
3.288.704.057	3.288.704.057	400.000	400.000
1.742.481.128	1.742.481.128	-	-
-	-	2.526.226.950	2.526.226.950
8.177.815.899	8.177.815.899	5.257.134.171	5.257.134.171
2.255.299.781	2.255.299.781	2.255.299.781	2.255.299.781
13.209.001.084	13.209.001.084	7.783.761.121	7.783.761.121

**Ngân hàng**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.5

Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Thanh Hà

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10

Các số dư nhỏ dưới 10% tổng dư nợ phải trả

*Trong đó phải trả các bên liên quan (chỉ tiết tại thuyết minh số 7.1)*

**Tổng**

**5.15 Người mua trả tiền trước**

01/01/2021		30/06/2021	
VND	VND	VND	VND
906.977.899	906.977.899	1.430.990.158	1.430.990.158
307.830.969	307.830.969	736.930.941	736.930.941
545.930.288	545.930.288	545.930.288	545.930.288
906.977.899	906.977.899	1.430.990.158	1.430.990.158

**Ngân hàng**

DALKBN - Dự án nhà Liên kế KĐT Lê Thái

TỔ, TP Bắc Ninh

Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh

Các khách hàng khác

**Tổng**

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

01/01/2021		Số phải nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ		30/06/2021	
VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
554.793.323	1.242.222.970	1.694.656.717	1.797.016.293	1.694.656.717	1.797.016.293	-	-
24.311.572	888.081.071	912.392.643	912.392.643	912.392.643	912.392.643	-	-
-	-	1.694.656.717	1.694.656.717	1.694.656.717	1.694.656.717	-	-
-	-	888.081.071	888.081.071	888.081.071	888.081.071	-	-
-	-	116.727.296	116.727.296	116.727.296	116.727.296	-	-
579.104.895	3.941.688.054	4.404.065.653	4.404.065.653	4.404.065.653	4.404.065.653	116.727.296	116.727.296

Thuế giá trị gia tăng

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập cá nhân

Thuế nhà đất và

tiền thuê đất

**Tổng**



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

5.17 Chi phí phải trả	
30/06/2021	VND
01/01/2021	VND
71.112.407.636	70.481.059.132
Dự án Liên kết Bắc Ninh	577.020.975
Dự án Biệt thự Bắc Ninh	327.023.543
Dự án HH05	1.351.815.275
Dự án Khu B Bắc Ninh	68.276.690.085
Dịch vụ của tòa nhà VP làm việc	-
16 A CCT Linh Đàm	217.765.800
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	6.574.780.871
Chi phí lãi vay và chi phí văn phòng phải trả	579.857.758
-	526.203.882
<b>Tổng</b>	<b>71.112.407.636</b>
5.18 Doanh thu chưa thực hiện	
30/06/2021	VND
01/01/2021	VND
6.317.064.078	1.314.991.004
Gia trị hợp đồng ghi nhận theo tiến độ bán hàng	-
Doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước	1.314.991.004
<b>Tổng</b>	<b>6.317.064.078</b>
5.19 Các khoản phải trả, phải nộp khác	
30/06/2021	VND
01/01/2021	VND
25.202.188.609	28.878.832.847
Kinh phí công đoàn	46.443.482
Tiền cổ tức phải trả	202.587.500
Phải trả quy bảo tri	4.178.461.751
Tiền đất cọc hoàn thiện nhà	11.652.219.212
Phi dịch vụ khách hàng	8.061.570.582
Tiền làm sổ đỏ của dân	821.647.116
Phải trả khác	239.258.966
<b>Tổng</b>	<b>25.202.188.609</b>
28.878.832.847	28.878.832.847



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ  
tổng hợp Linh Đàm, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội**Mẫu số B09a - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

**5.20 Vay và nợ thuê tài chính**

	30/06/2021		Trong kỳ		Đơn vị tính: VND 01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>30.799.612.536</b>	<b>30.799.612.536</b>	<b>26.925.257.000</b>	<b>13.898.071.533</b>	<b>17.772.427.069</b>	<b>17.772.427.069</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	12.169.191.033	12.169.191.033	10.109.205.990	11.242.163.871	13.302.148.914	13.302.148.914
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (2)	18.630.421.503	18.630.421.503	16.816.051.010	2.655.907.662	4.470.278.155	4.470.278.155
<b>Vay dài hạn</b>	<b>15.143.000.000</b>	<b>15.143.000.000</b>	-	<b>6.176.400.000</b>	<b>21.319.400.000</b>	<b>21.319.400.000</b>
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (3)	15.143.000.000	15.143.000.000	-	6.176.400.000	21.319.400.000	21.319.400.000
<b>Tổng</b>	<b>45.942.612.536</b>	<b>45.942.612.536</b>	<b>26.925.257.000</b>	<b>20.074.471.533</b>	<b>39.091.827.069</b>	<b>39.091.827.069</b>

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/1906164/HĐTD ngày 09/09/2020. Hạn mức cấp tín dụng 100.000.000.000 đồng; mục đích vay: Bổ sung thiếu hụt vốn, bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thanh toán, mở L/C phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án có nguồn thu trong ngắn hạn của khách hàng bao gồm: dự án CT17 Việt Hưng, dự án Nhà vườn khu B Bắc Ninh và một số dự án khác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư. 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 dự án CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội; thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư Dự án nhà vườn Khu B Bắc Ninh và hoặc thế chấp quyền phát sinh từ phần Dự án Nhà vườn Khu B Bắc Ninh được BIDV tài trợ; thế chấp xe ô tô Toyota Camry BKS 31F- 6178 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/HĐTCTS, số công chứng 271/2014/HĐTC, ngày 24/2/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo; thế chấp các khoản phải thu sẽ hình thành trong tương lai phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà ở sẽ ký giữa khách hàng và người mua nhà tại dự án CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội.

(2) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 426/2020/HĐHMTD/PVB.HAN- HUDLAND ngày 30/12/2020. Hạn mức tín dụng 60.000.000.000 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. Thời hạn tối đa cho từng hợp đồng cho vay: 11 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong từng hợp đồng cho vay. Ngân hàng chỉ giải ngân cho các dự án/ công trình cũ, dự án do ngân hàng tài trợ: Dự án nhà thu nhập thấp Bắc Ninh, Dự án CC7 Linh Đàm và dự án HH 05 Việt Hưng. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp toà nhà văn phòng CC7 theo hợp đồng thế chấp số 180/2017/HĐBĐ-PVB.HAN.

(3) Hợp đồng cho vay dự án số 2906/2015/HĐCVDA-DN.HN ngày 26/06/2015. Hạn mức tín dụng 83.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: thực hiện hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê số công chứng 543/2015/HĐMB, quyền số 1/TP/CC/HĐGD ký ngày 19/5/2015 tại Văn phòng công chứng Ba Đình giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Hud2 và Công ty CP Đầu tư Kinh doanh bất động sản Hudland. Thời hạn cho vay: 8 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay: theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân theo từng khế ước cụ thể. Biện pháp đảm bảo: thế chấp toàn bộ dự án Tòa nhà văn phòng làm việc tại lô đất A - CC7 thuộc Khu du lịch tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm được hình thành trong tương lai.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

**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 01/01/2020</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>
<b>Tăng trong năm</b>	-	-	<b>74.262.285.138</b>	<b>74.262.285.138</b>
Lợi nhuận sau thuế	-	-	74.262.285.138	74.262.285.138
<b>Giảm trong năm</b>	-	-	<b>95.562.840.000</b>	<b>95.562.840.000</b>
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	216.840.000	216.840.000
Trích lập các quỹ	-	-	5.346.000.000	5.346.000.000
Trả cổ tức 2019	-	-	90.000.000.000	90.000.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>80.832.092.113</b>	<b>155.674.743.546</b>	<b>436.506.835.659</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>80.832.092.113</b>	<b>155.674.743.546</b>	<b>436.506.835.659</b>
<b>Tăng trong kỳ</b>	-	-	<b>10.125.530.618</b>	<b>10.125.530.618</b>
Lợi nhuận sau thuế	-	-	10.125.530.618	10.125.530.618
<b>Giảm trong kỳ</b>	-	-	<b>157.860.000</b>	<b>157.860.000</b>
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	157.860.000	157.860.000
<b>Tại ngày 30/06/2021</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>80.832.092.113</b>	<b>165.642.414.164</b>	<b>446.474.506.277</b>

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 14/4/2021 về việc Thông qua các nội dung trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phân phối lợi nhuận, các cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận như sau:

1. Chia cổ tức (25%/cổ phần): 50 tỷ đồng.
2. Trích lập quỹ thưởng người quản lý: 459 triệu đồng.
3. Trích lập quỹ khen thưởng người lao động: 2,91 tỷ đồng.
4. Trích lập quỹ phúc lợi: 2,91 tỷ đồng.
5. Lợi nhuận sau thuế để lại chưa phân phối: 17,983 tỷ đồng.

Đến thời điểm 30/6/2021, Hội đồng Quản trị công ty vẫn chưa chốt thời điểm phân phối lợi nhuận.

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

Cổ đông	Cổ phần SL	Số tiền VND	Tỷ lệ %	Vốn đã ghi nhận	
				30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	10.200.000	102.000.000.000	51,00%	102.000.000.000	102.000.000.000
Bà Phạm Thị Linh	1.361.300	13.613.000.000	6,81%	13.613.000.000	-
Ông Kenneth Ruby Kamon	1.250.300	12.503.000.000	6,25%	12.503.000.000	12.503.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	629.400	6.294.000.000	3,15%	6.294.000.000	6.294.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	248.000	2.480.000.000	1,24%	2.480.000.000	2.480.000.000
Các cổ đông khác	6.311.000	63.110.000.000	31,56%	63.110.000.000	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>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

**5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020 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>	-	-

**d. Cổ phiếu**

	30/06/2021 Cổ phiếu	01/01/2021 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**

	30/06/2021 VND	01/01/2021 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>

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ****6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND
Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản	40.013.685.930	82.258.589.139
Doanh cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	7.116.294.935	5.442.365.391
<b>Tổng</b>	<b>47.129.980.865</b>	<b>87.700.954.530</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND
Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản	17.334.502.494	50.971.809.829
Giá vốn cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	2.583.028.821	2.789.087.317
<b>Tổng</b>	<b>19.917.531.315</b>	<b>53.760.897.146</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	1.169.543.317	6.155.920.135
Lãi do bán cổ phần thoái vốn tại Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	450.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>1.619.543.317</b>	<b>6.155.920.135</b>

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND
Chi phí lãi vay	2.728.636.852	6.370.531.132
<b>Tổng</b>	<b>2.728.636.852</b>	<b>6.370.531.132</b>

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

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>1.333.747.136</b>	<b>4.693.993.000</b>
Chi phí nhân viên bán hàng trực tiếp theo sản phẩm	303.755.455	52.602.091
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.029.991.681	4.641.390.909
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>12.949.421.544</b>	<b>11.333.161.270</b>
Chi phí nhân viên quản lý	5.679.355.283	3.917.503.211
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.279.731.466	3.211.306.244
Thuế, phí, lệ phí	76.467.599	245.171.282
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.913.867.196	3.959.180.533
<b>Tổng</b>	<b>14.283.168.680</b>	<b>16.027.154.270</b>



Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

6.6	Thu nhập khác / Chi phí khác		
	Thu nhập khác	155.806,023	
	Xử lý công nợ và khác	-	
	Tổng	155.806,023	
	Chi phí khác	783,575	
	Chi phí khác	-	
	Tổng	783,575	
	Lợi nhuận khác	-	155.022,448

6.7	Chi phí sản xuất kinh doanh theo yêu tố		
	Chi phí nhân công	5.983.110.738	
	Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.979.670.167	
	Chi phí trích trước	20.525.052.530	
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.842.447.968	
	Tổng	72.330.281.403	
	Kỳ kế toán 6	ngày 30/6/2021	VND
	tháng kết thúc		
	Kỳ kế toán 6	ngày 30/6/2020	VND
	tháng kết thúc		

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Lợi nhuận kế toán trước thuế	11.820.187.335	
	Tổng thu nhập tính thuế	11.820.187.335	
	Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Dịch vụ	597.367.859	
	Lợi nhuận tính thuế từ KD Bất động sản	4.529.011.974	
	Thuế suất áp dụng hiện hành	20%	
	Thuế TNDN từ kinh doanh khác	119.473.572	
	Thuế TNDN từ kinh doanh Bất động sản	905.802.395	
	Chi phí thuế TNDN (a)	1.025.275.967	
	Lợi nhuận từ việc kinh doanh Dự án nhà thu nhập thấp	6.693.807.502	
	Thuế suất áp dụng hiện hành	10%	
	Chi phí thuế TNDN (b)	669.380.750	
	Chi phí thuế TNDN hiện hành (a+b)	1.694.656.717	
	Lợi nhuận kế toán trước thuế	17.853.314.565	
	Tổng thu nhập tính thuế	17.853.314.565	
	Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Dịch vụ	1.737.332.546	
	Lợi nhuận tính thuế từ KD Bất động sản	14.495.733.318	
	Thuế suất áp dụng hiện hành	20%	
	Thuế TNDN từ kinh doanh khác	347.466.508	
	Thuế TNDN từ kinh doanh Bất động sản	2.899.146.663	
	Chi phí thuế TNDN (a)	3.246.613.171	
	Lợi nhuận từ việc kinh doanh Dự án nhà thu nhập thấp	1.620.248.701	
	Thuế suất áp dụng hiện hành	10%	
	Chi phí thuế TNDN (b)	162.024.870	
	Chi phí thuế TNDN hiện hành (a+b)	3.408.638.041	



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.125.530.618	14.444.676.524
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	3.139.500.000	2.673.000.000
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.986.030.618	11.771.676.524
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>349</b>	<b>589</b>

(\*) Tính lãi cơ bản trên cổ phiếu sau khi loại trừ ½ số dư trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Ban điều hành theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

**7. THÔNG TIN KHÁC**

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

Giao dịch với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND
<b>Giao dịch mua hàng</b>				
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Dịch vụ	5.029.032.660	59.157.686
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành	13.986.542.050	4.650.208.395
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Dịch vụ	2.632.478.679	1.126.403.426
<b>Giao dịch bán hàng</b>				
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Tiền điện và dịch vụ	-	28.612.500
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Tiền điện	-	3.376.364
<b>Giao dịch khác</b>				
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Thoái vốn đầu tư	2.500.000.000	-
		Lãi do thoái vốn	450.000.000	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

**7.1 Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

*Số dư với các bên liên quan tại ngày 30/6/2021:*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Các khoản phải thu</b>			<b>16.966.922.809</b>	<b>22.313.404.034</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Trả trước người bán	13.086.091.569	13.086.091.569
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Trả trước người bán	3.470.151.147	2.593.815.691
		Phải thu khách hàng	354.576.182	354.576.182
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	-	4.888.830.078
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	-	1.333.986.603
		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
<b>Các khoản phải trả</b>			<b>4.935.764.643</b>	<b>2.255.299.781</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Thành viên góp vốn	Phải trả người bán	1.941.611.192	1.941.611.192
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
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	154.237.912	-
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	2.526.226.950	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

**7.1 Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

*Thù lao, thu nhập của các nhân sự chủ chốt:*

Họ tên	Chức vụ	Kỳ kế toán 6	Kỳ kế toán 6
		tháng kết thúc ngày 30/6/2021	tháng kết thúc ngày 30/6/2020
		VND	VND
<b>Thù lao của Hội đồng Quản Trị</b>			
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch	-	-
Ông Nguyễn Thanh Tú	Ủy viên	-	-
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Ủy viên	30.000.000	30.000.000
Ông Vũ Tuấn Linh	Ủy viên	-	-
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên	24.000.000	24.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>54.000.000</b>	<b>54.000.000</b>
<b>Thù lao của Ban Kiểm soát</b>			
Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng ban	24.000.000	24.000.000
Ông Phạm Duy Long	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Bà Ngô Thị Hạnh	Thành viên	12.000.000	12.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>48.000.000</b>	<b>48.000.000</b>
<b>Tiền lương của TGD và người quản lý khác</b>			
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch - Người được ủy quyền công bố thông tin	569.634.413	610.747.348
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc	575.213.266	545.785.445
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc	560.816.130	530.802.958
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc	554.875.526	518.877.751
Ông Lê Quốc Chung	Kế toán trưởng	507.855.860	480.489.229
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.768.395.195</b>	<b>2.686.702.731</b>

**7.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro**

**Quản lý rủi ro vốn**

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

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

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

**7.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro (Tiếp theo)****Các loại công cụ tài chính**

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	118.459.166.771	130.605.755.848
Phải thu khách hàng và phải thu khác	53.100.842.694	87.757.476.596
Đầu tư ngắn hạn	118.809.930.000	83.673.930.000
Đầu tư dài hạn	-	2.500.000.000
<b>Tổng</b>	<b>290.369.939.465</b>	<b>304.537.162.444</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	45.942.612.536	39.091.827.069
Phải trả người bán và phải trả khác	32.985.949.730	42.087.833.931
Chi phí phải trả	71.112.407.636	70.481.059.132
<b>Tổng</b>	<b>150.040.969.902</b>	<b>151.660.720.132</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.

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

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

**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 năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm 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 VND</b>	<b>Từ 1- 5 năm VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>30/06/2021</b>			
Các khoản vay	30.799.612.536	15.143.000.000	45.942.612.536
Phải trả người bán và phải trả khác	32.985.949.730	-	32.985.949.730
Chi phí phải trả	71.112.407.636	-	71.112.407.636
	<b>Dưới 1 năm VND</b>	<b>Từ 1- 5 năm VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>01/01/2021</b>			
Các khoản vay	17.772.427.069	21.319.400.000	39.091.827.069
Phải trả người bán và phải trả khác	42.087.833.931	-	42.087.833.931
Chi phí phải trả	70.481.059.132	-	70.481.059.132

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 VND</b>	<b>Từ 1- 5 năm VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>30/06/2021</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	118.459.166.771	-	118.459.166.771
Phải thu khách hàng và phải thu khác	53.100.842.694	-	53.100.842.694
Đầu tư ngắn hạn	118.809.930.000	-	118.809.930.000
Đầu tư dài hạn	-	-	-
	<b>Dưới 1 năm VND</b>	<b>Từ 1- 5 năm VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>01/01/2021</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	130.605.755.848	-	130.605.755.848
Phải thu khách hàng và phải thu khác	87.757.476.596	-	87.757.476.596
Đầu tư ngắn hạn	83.673.930.000	-	83.673.930.000
Đầu tư dài hạn	-	2.500.000.000	2.500.000.000



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2021

**7.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020 đã được soát xét.

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2021

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Trần Thanh Thanh Huyền

Lê Quốc Chung



Nguyễn Thanh Tú

