

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

Số ~~479~~ / HUDLAND-KT
V/v : Công bố thông tin BCTC năm 2020

Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2021

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 năm 2020 từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND được lập ngày 01/03/2021 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

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.

GIÁM ĐỐC CÔNG TY ✓

Nơi nhận:

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



Nguyễn Thanh Tú

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**

Công ty
CPĐT và
PT bất
động sản
HUDLAND

Digitally signed
by Công ty CP
ĐT và PT bất
động sản
HUDLAND
Date:
2021.03.02
15:36:44
+07'00'

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 34

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

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 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, 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, 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 năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm:

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

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 NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 được kiểm toán 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 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Nguyễn Thanh Tú

Giám đốc

Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2021

Số. 98/2021/BCKT-CPA VIETNAM-NV3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Về Báo cáo tài chính năm 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 kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland, được lập ngày 01 tháng 03 năm 2021, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the auditor, Lê Mạnh Hùng.

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 01 tháng 03 năm 2021

Lê Mạnh Hùng**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4301-2018-137-1

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Mẫu B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2020

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		491.570.106.884	598.438.856.725
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	130.605.755.848	223.855.394.398
1. Tiền	111		24.705.755.848	94.455.394.398
2. Các khoản tương đương tiền	112		105.900.000.000	129.400.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		83.673.930.000	9.073.930.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	83.673.930.000	9.073.930.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		121.009.107.206	347.606.417.295
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	82.051.022.222	296.570.986.169
2. Trả trước cho người bán	132	5.4	33.251.630.610	47.523.989.161
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	5.706.454.374	3.511.441.965
IV. Hàng tồn kho	140		153.605.329.633	17.903.115.032
1. Hàng tồn kho	141	5.6	153.605.329.633	17.903.115.032
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.675.984.197	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	12.000.000	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.8	2.663.984.197	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		120.914.379.529	130.860.086.802
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		45.153.837.067	51.414.920.894
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	45.122.694.594	51.348.778.421
- Nguyên giá	222		74.677.234.862	74.531.505.771
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(29.554.540.268)	(23.182.727.350)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	31.142.473	66.142.473
- Nguyên giá	228		200.000.000	200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(168.857.527)	(133.857.527)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	72.719.927.061	76.299.339.172
1. Nguyên giá	231		96.055.631.848	96.055.631.848
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(23.335.704.787)	(19.756.292.676)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		197.309.265	197.309.265
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	197.309.265	197.309.265
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		2.500.000.000	2.500.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.13	2.500.000.000	2.500.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		343.306.136	448.517.471
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	343.306.136	448.517.471
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		612.484.486.413	729.298.943.527

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2020

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330) (300 = 310+330)	300		175.977.650.754	271.491.553.006
I. Nợ ngắn hạn	310		154.658.250.754	236.525.841.049
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	13.209.001.084	26.186.486.996
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	906.977.899	1.180.179.703
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	579.104.895	11.151.700.558
4. Phải trả người lao động	314		5.964.592.210	6.385.475.445
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	70.481.059.132	72.434.195.330
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	1.314.991.004	4.111.550.500
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	28.878.832.847	16.938.864.514
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	17.772.427.069	85.141.829.360
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		15.551.264.614	12.995.558.643
II. Nợ dài hạn	330		21.319.400.000	34.965.711.957
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	21.319.400.000	34.965.711.957
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		436.506.835.659	457.807.390.521
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.21	436.506.835.659	457.807.390.521
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		155.674.743.546	176.975.298.408
- LNST chưa phân phối LK	421a		81.412.458.408	101.110.494.259
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		74.262.285.138	75.864.804.149
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		612.484.486.413	729.298.943.527

Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2021

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Mẫu B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.22	182.028.290.179	420.134.799.330
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	182.028.290.179	420.134.799.330
4. Giá vốn hàng bán	11	5.23	42.998.862.458	298.877.148.807
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		139.029.427.721	121.257.650.523
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.24	12.352.788.452	16.615.890.737
7. Chi phí tài chính	22	5.25	24.285.035.793	5.805.732.984
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		24.285.035.793	5.805.732.984
8. Chi phí bán hàng	24	5.26	7.122.421.334	7.257.206.174
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.26	33.859.783.549	31.398.047.647
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		86.114.975.497	93.412.554.455
11. Thu nhập khác	31	5.27	156.603.489	483.113.085
12. Chi phí khác	32	5.27	850.806	312.775.014
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		155.752.683	170.338.071
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		86.270.728.180	93.582.892.526
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.29	12.008.443.042	17.718.088.377
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		74.262.285.138	75.864.804.149
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.30	3.713	3.526

Người lập

Trần Thanh Thanh Huyền

Kế toán trưởng

Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2021

Giám đốc



Nguyễn Thanh Tú

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		409.679.358.024	403.077.308.211
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(211.018.003.655)	(157.156.836.867)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(16.122.911.070)	(16.062.651.688)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(11.467.221.029)	(19.946.826.737)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(25.434.196.040)	(27.437.283.967)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		21.145.528.180	7.684.451.213
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(27.175.675.830)	(26.143.628.683)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		139.606.878.580	164.014.531.482
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(145.729.091)	(162.000.000)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(177.500.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		102.900.000.000	78.651.137.345
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.523.931.977	4.665.245.528
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(65.221.797.114)	83.154.382.873
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		46.414.662.744	136.138.118.625
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(126.136.865.035)	(207.756.919.399)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(87.912.517.725)	(28.145.888.650)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(167.634.720.016)	(99.764.689.424)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(93.249.638.550)	147.404.224.931
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		223.855.394.398	76.451.169.467
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	130.605.755.848	223.855.394.398

(*) Tiền chi trả nợ gốc vay không bao gồm khoản đối trừ nợ vay phải trả qua công nợ 1.293.511.957 đồng.

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2021

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09 - DN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 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 31/12/2020 là: 48 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 năm là đầu tư phát triển Dự án 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 31/12/2020, Công ty có công ty liên kết như sau:

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

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

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 do Bộ Tài chính ban hành. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính 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.

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 (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.

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc 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.

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho (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 năm.

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:

	Thời gian khấu hao (Số năm)
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.

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:

	Thời gian khấu hao Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25

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.

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:

- (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.

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:

- (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.

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 đã tiêu thụ 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.

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 (Tiếp theo)

Năm 2020, Công ty được giảm 30% thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo Nghị Quyết số 114/2020/NQ-CP ngày 19/6/2020 của Quốc Hội về việc giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác và nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25/9/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 114/2020/NQ-CP ngày 19/6/2020 của Quốc Hội về việc giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác.

Ước tính kế toán

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Công nợ tài chính

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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 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.

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

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**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Tiền mặt	15.670.488.301	10.663.675.005
Tiền gửi ngân hàng	9.035.267.547	83.791.719.393
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng) gửi tại:	105.900.000.000	129.400.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội	45.800.000.000	65.700.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	60.100.000.000	63.700.000.000
Tổng	130.605.755.848	223.855.394.398

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	83.673.930.000	83.673.930.000	9.073.930.000	9.073.930.000
Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng tại:			-	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội	31.673.930.000	31.673.930.000	9.073.930.000	9.073.930.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	52.000.000.000	52.000.000.000	-	-
Tổng	83.673.930.000	83.673.930.000	9.073.930.000	9.073.930.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn	82.051.022.222	296.570.986.169
Khách hàng thuê Tòa nhà Văn phòng làm việc lô A CC7 Linh Đàm	2.104.149.686	3.259.863.994
Khách hàng mua căn hộ Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	1.814.146.130	2.285.900.000
Khách hàng mua nhà Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	11.574.648.932	32.031.832.480
Khách hàng mua nhà Dự án CT17 Việt Hưng	6.450.094.323	13.049.186.048
Khách hàng mua nhà tại Dự án Khu B Bắc Ninh	59.514.715.230	245.244.367.671
Các khách hàng khác	593.267.921	699.835.976
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 6.1)</i>	<i>410.680.093</i>	<i>406.966.093</i>
Tổng	82.051.022.222	296.570.986.169

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn	33.251.630.610	47.523.989.161
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	13.086.091.569	20.338.935.057
Công ty Cổ phần xây dựng COTANA	4.888.830.078	7.108.881.617
Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Thanh Hà	3.669.936.150	6.130.130.000
Công ty CP HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	-	2.456.730.949
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	2.593.815.691	2.172.205.358
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	9.012.957.122	9.317.106.180
<i>Trong đó trả trước cho các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 6.1)</i>	<i>21.902.723.941</i>	<i>30.487.987.511</i>
Tổng	33.251.630.610	47.523.989.161

5.5 Phải thu khác

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	5.706.454.374	-	3.511.441.965	-
Tiền phí dịch vụ khách hàng	721.844.401	-	375.060.001	-
Tiền số đo phải trả	315.161.193	-	124.146.700	-
Chi phí bảo trì 97 căn nhà TNT	731.500.273	-	-	-
Tạm ứng	32.000.000	-	339.404.000	-
Lãi dự thu ngân hàng	2.223.192.219	-	990.146.703	-
Thuế TNDN tạm nộp chờ đối chiếu với Cơ quan thuế quản lý	1.682.756.288	-	1.682.684.561	-
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	5.706.454.374	-	3.511.441.965	-

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.6 Hàng tồn kho

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	153.525.416.638	-	17.823.202.037	-
Giá mua hàng hóa	79.912.995	-	79.912.995	-
Tổng	153.605.329.633	-	17.903.115.032	-

Chi tiết các Dự án dở dang

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Dự án Bình Giang - Hải Dương	140.390.866.330	1.604.176.364
Dự án CT17 Việt Hưng	11.059.282.025	4.016.866.234
Dự án Vân Canh	-	11.274.078.009
Các Dự án khác	2.075.268.283	928.081.430
Tổng	153.525.416.638	17.823.202.037

5.7 Chi phí trả trước

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn	12.000.000	-
Chi phí thuê văn phòng chờ phân bổ	12.000.000	-
Dài hạn	343.306.136	448.517.471
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	343.306.136	448.517.471
Tổng	355.306.136	448.517.471

5.8 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	01/01/2020	Số được khấu trừ / Phải nộp trong năm VND	Số đã khấu trừ / thực nộp trong năm VND	31/12/2020
Thuế TNDN nộp thừa	-	2.663.984.197	-	2.663.984.197
Tổng	-	2.663.984.197	-	2.663.984.197

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.9 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
<u>NGUYÊN GIÁ</u>					
Số dư tại 01/01/2020	65.776.677.456	127.272.727	7.479.053.988	1.148.501.600	74.531.505.771
Tăng trong năm	-	-	100.779.091	44.950.000	145.729.091
Mua trong năm	-	-	100.779.091	44.950.000	145.729.091
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	65.776.677.456	127.272.727	7.579.833.079	1.193.451.600	74.677.234.862
<u>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</u>					
Số dư tại 01/01/2020	16.994.486.632	127.272.727	5.259.758.749	801.209.242	23.182.727.350
Tăng trong năm	5.664.828.863	-	577.280.223	129.703.832	6.371.812.918
Khấu hao trong năm	5.664.828.863	-	577.280.223	129.703.832	6.371.812.918
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	22.659.315.495	127.272.727	5.837.038.972	930.913.074	29.554.540.268
<u>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</u>					
Số dư tại 01/01/2020	48.782.190.824	-	2.219.295.239	347.292.358	51.348.778.421
Số dư tại 31/12/2020	43.117.361.961	-	1.742.794.107	262.538.526	45.122.694.594

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại 31/12/2020 là: 4.283.470.270 đồng (tại 31/12/2019 là: 2.506.627.366 đồng)

Giá trị còn lại của tài sản cầm cố thế chấp các khoản vay tại 31/12/2020 là 44.770.028.493 đồng (tại ngày 31/12/2019 là: 54.117.214.787 đồng)

5.10 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm kế toán	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2020	200.000.000	200.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2020	200.000.000	200.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2020	133.857.527	133.857.527
Tăng trong năm	35.000.000	35.000.000
Khấu hao trong năm	35.000.000	35.000.000
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2020	168.857.527	168.857.527
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại 01/01/2020	66.142.473	66.142.473
Số dư tại 31/12/2020	31.142.473	31.142.473

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại 31/12/2020 là: 65.000.000 đồng (tại 31/12/2020 là: 65.000.000 đồng).

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.11 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Số cuối năm VND
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
- Nguyên giá	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
Tòa nhà VP làm việc A-CC7 Linh Đàm	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
- Giá trị hao mòn lũy kế	19.756.292.676	3.579.412.111	-	23.335.704.787
Tòa nhà VP làm việc A-CC7 Linh Đàm	19.756.292.676	3.579.412.111	-	23.335.704.787
- Giá trị còn lại	76.299.339.172	(3.579.412.111)	-	72.719.927.061
Tòa nhà VP làm việc A-CC7 Linh Đàm	76.299.339.172	(3.579.412.111)	-	72.719.927.061

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại 31/12/2020 là: 9.018.056.342 đồng (tại 31/12/2019 là: 2.506.627.366 đồng).

Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay tại 31/12/2020 là 72.719.927.061 đồng và tại 31/12/2019 là 76.299.339.172 đồng.

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (chưa quyết toán hoàn thành)		
Thi công sân tầng 1 Tòa nhà Văn phòng làm việc A - CC7 Linh Đàm	197.309.265	197.309.265
Tổng	197.309.265	197.309.265

5.13 Đầu tư vào công ty liên kết

		Đơn vị tính: VND					
Tỷ lệ		31/12/2020			01/01/2020		
Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết		2.500.000.000			2.500.000.000		
Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ							
30,50%	30,50%	2.500.000.000	(*)		2.500.000.000	(*)	
Tổng		2.500.000.000			2.500.000.000		

(*) 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.

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.14 Phải trả người bán

	31/12/2020 (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
Ngắn hạn	13.209.001.084	13.209.001.084	26.186.486.996	26.186.486.996
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 đầu tư thương mại Thanh Hà	1.742.481.128	1.742.481.128	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Tuấn Thành	-	-	5.126.760.642	5.126.760.642
Các số dư nhỏ dưới 10% tổng dư nợ phải trả	8.177.815.899	8.177.815.899	17.771.022.297	17.771.022.297
Trong đó phải trả các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 6.1)	2.255.299.781	2.255.299.781	2.367.558.345	2.367.558.345
Tổng	13.209.001.084	13.209.001.084	26.186.486.996	26.186.486.996

5.15 Người mua trả tiền trước

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	906.977.899	1.180.179.703
DACT17 - Dự án CT17 Việt Hưng	-	429.215.773
Dự án khu B Bắc Ninh	-	866
DALKBN - Dự án nhà Liên kế KĐT Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh	545.930.288	710.762.471
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	307.830.969	-
Các khách hàng khác	53.216.642	40.200.593
Tổng	906.977.899	1.180.179.703

5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2020
Thuế giá trị gia tăng	367.731.975	15.766.670.715	15.579.609.367	554.793.323
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.761.768.801	12.008.443.042	22.770.211.843	-
Thuế thu nhập cá nhân	22.199.782	3.145.022.174	3.142.910.384	24.311.572
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	286.427.497	286.427.497	-
Các loại thuế khác	-	80.156.200	80.156.200	-
Tổng	11.151.700.558	31.286.719.628	41.859.315.291	579.104.895

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.17 Chi phí phải trả

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	70.481.059.132	72.434.195.330
Dự án Liên kề Bắc Ninh	577.020.975	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	1.351.815.275	2.118.200.366
Dự án Khu B Bắc Ninh	60.906.448.786	54.579.010.872
Dịch vụ của tòa nhà VP làm việc lô A CC7 Linh Đàm	217.765.800	71.750.000
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	6.574.780.871	14.468.516.469
Chi phí lãi vay và chi phí văn phòng phải trả	526.203.882	1.503.114
Tổng	70.481.059.132	72.434.195.330

5.18 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	1.314.991.004	4.111.550.500
Giá trị hợp đồng ghi nhận theo tiến độ bán hàng	-	4.111.550.500
Doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước	1.314.991.004	-
Tổng	1.314.991.004	4.111.550.500

5.19 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	28.878.832.847	16.938.864.514
Kinh phí công đoàn	46.462.527	117.245.031
Tiền Cổ tức phải trả	245.337.500	168.387.500
Phải trả quỹ bảo trì	4.178.461.751	1.059.366.081
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà	11.602.219.212	8.707.334.726
Phí dịch vụ khách hàng	10.074.230.982	6.247.878.182
Tiền làm sổ đỏ của dân	2.561.122.744	455.518.542
Phải trả khác	170.998.131	183.134.452
Tổng	28.878.832.847	16.938.864.514

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		Trong năm		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	17.772.427.069	17.772.427.069	46.414.662.744	113.784.065.035	85.141.829.360	85.141.829.360
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	13.302.148.914	13.302.148.914	31.003.557.317	88.069.287.353	70.367.878.950	70.367.878.950
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (2)	4.470.278.155	4.470.278.155	15.411.105.427	25.714.777.682	14.773.950.410	14.773.950.410
Vay dài hạn	21.319.400.000	21.319.400.000	-	13.646.311.957	34.965.711.957	34.965.711.957
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (3)	21.319.400.000	21.319.400.000	-	12.352.800.000	33.672.200.000	33.672.200.000
Vay cá nhân	-	-	-	1.293.511.957	1.293.511.957	1.293.511.957
Tổng	39.091.827.069	39.091.827.069	46.414.662.744	127.430.376.992	120.107.541.317	120.107.541.317

- 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.
- 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, 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).
- 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.

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - 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
Tại ngày 01/01/2019	200.000.000.000	80.832.092.113	164.940.294.259	445.772.386.372
Tăng trong năm	-	-	75.864.804.149	75.864.804.149
Lợi nhuận sau thuế	-	-	75.864.804.149	75.864.804.149
Giảm trong năm	-	-	63.829.800.000	63.829.800.000
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	76.800.000	76.800.000
Trích lập các quỹ	-	-	3.753.000.000	3.753.000.000
Trả cổ tức 2018	-	-	60.000.000.000	60.000.000.000
Tại ngày 31/12/2019	200.000.000.000	80.832.092.113	176.975.298.408	457.807.390.521
Tại ngày 01/01/2020	200.000.000.000	80.832.092.113	176.975.298.408	457.807.390.521
Tăng trong năm	-	-	74.262.285.138	74.262.285.138
Lợi nhuận sau thuế	-	-	74.262.285.138	74.262.285.138
Giảm trong năm	-	-	95.562.840.000	95.562.840.000
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
Tại ngày 31/12/2020	200.000.000.000	80.832.092.113	155.674.743.546	436.506.835.659

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 12/6/2020, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận của năm 2019, số liệu phân phối lợi nhuận như sau:

- Trích quỹ khen thưởng người lao động: 2.443.500.000 VND (năm trước: 1.395.000.000 VND)
- Trích quỹ phúc lợi: 2.443.500.000 VND (năm trước: 1.900.000.000 VND)
- Trích lập quỹ thưởng người quản lý: 459.000.000 VND (năm trước: 458.000.000 VND)
- Chia cổ tức (45%/cổ phần): 90.000.000.000 VND (năm trước: 60.000.000.000 VND).

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	Cổ phần	Số tiền	Tỷ lệ	Vốn đã ghi nhận	
				31/12/2020	01/01/2020
Cổ đông	SL	VND	%	VND	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
Ông Kenneth Ruby Kamon	629.400	6.294.000.000	3,15%	6.294.000.000	6.294.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	1.250.300	12.503.000.000	6,25%	12.503.000.000	12.503.000.000
Các cổ đông khác	248.000	2.480.000.000	1,24%	2.480.000.000	2.480.000.000
	7.672.300	76.723.000.000	38,36%	76.723.000.000	76.723.000.000
Tổng	20.000.000	200.000.000.000	100,00%	200.000.000.000	200.000.000.000

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	200.000.000.000	200.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	95.346.000.000	63.753.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2020	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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	80.832.092.113	80.832.092.113
Tổng	80.832.092.113	80.832.092.113

5.22 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản	172.961.080.527	407.652.087.571
Doanh cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	9.067.209.652	12.482.711.759
Tổng	182.028.290.179	420.134.799.330

5.23 Giá vốn hàng bán

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản	38.552.170.085	291.387.656.341
Giá vốn cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	4.446.692.373	7.489.492.466
Tổng	42.998.862.458	298.877.148.807

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.24 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	12.352.788.452	16.615.890.737
Tổng	12.352.788.452	16.615.890.737

5.25 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí lãi vay	11.338.754.892	5.805.732.984
Chi phí tài chính của dự án Vân Canh theo quyết toán vốn và quyết toán với Tổng HUD	12.946.280.901	-
Tổng	24.285.035.793	5.805.732.984

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí bán hàng	7.122.421.334	7.257.206.174
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.122.421.334	7.257.206.174
Chi phí quản lý doanh nghiệp	33.859.783.549	31.398.047.647
Chi phí nhân viên quản lý	15.849.891.699	17.087.925.844
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.406.812.918	6.928.781.930
Thuế, phí, lệ phí	500.006.313	688.288.596
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.103.072.619	6.693.051.277
Tổng	40.982.204.883	38.655.253.821

5.27 Thu nhập khác / Chi phí khác

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thu nhập khác		
Lãi thanh lý tài sản	-	2.000.000
Thu phạt hợp đồng và phạt nhà thầu	-	369.298.917
Xử lý công nợ và khác	156.603.489	111.814.168
Tổng	156.603.489	483.113.085
Chi phí khác		
Chi phí khác	850.806	312.775.014
Tổng	850.806	312.775.014
Lợi nhuận khác	155.752.683	170.338.071

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.28 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nhân công	15.849.891.699	18.533.822.722
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.986.225.029	10.508.194.041
Chi phí trích trước	44.377.779.929	90.833.234.472
Chi phí dịch vụ mua ngoài	209.595.429.351	184.317.053.096
Tổng	279.809.326.008	304.192.304.331

5.29 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	86.270.728.180	93.582.892.526
Tổng thu nhập tính thuế	86.270.728.180	93.582.892.526
Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Dịch vụ	2.181.190.678	13.586.467.339
Lợi nhuận tính thuế từ KD Bất động sản	83.097.267.453	69.150.896.817
Thuế suất áp dụng hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN từ kinh doanh khác	436.238.136	2.717.293.468
Thuế TNDN từ kinh doanh Bất động sản	16.619.453.491	13.830.179.363
Chi phí thuế TNDN (a)	17.055.691.627	16.547.472.831
Lợi nhuận từ việc kinh doanh Dự án nhà thu nhập thấp	992.270.049	11.706.155.458
Thuế suất áp dụng hiện hành	10%	10%
Chi phí thuế TNDN (b)	99.227.005	1.170.615.546
Thuế TNDN được giảm theo Nghị Quyết số 114/2020/NQ-CP ngày 19/6/2020 (c)	5.146.475.589	-
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành (a+b-c)	12.008.443.042	17.718.088.377

5.30 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	74.262.285.138	75.864.804.149
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	5.346.000.000
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	74.262.285.138	70.518.804.149
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3.713	3.526

(*) Tính lại lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2019 sau khi loại trừ số dư trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Ban điều hành theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

5.30 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Số liệu trình bày lại lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2019 như sau:

Chi tiêu	Năm 2019 Trình bày lại	Năm 2019 Đã trình bày	Chênh lệch VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	75.864.804.149	75.864.804.149	-
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.346.000.000	-	5.346.000.000
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	70.518.804.149	75.864.804.149	(5.346.000.000)
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	20.000.000	20.000.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.526	3.793	(267)

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được số liệu trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng cán bộ quản lý nên sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông về phân phối lợi nhuận năm 2020, lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông và lãi cơ bản trên cổ phiếu phổ thông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.



6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<u>Giao dịch mua hàng</u>				
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Dịch vụ	94.404.695	811.550
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành	4.650.208.395	19.578.720
Công ty Cổ phần Hudland				
Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Dịch vụ	7.596.432.184	350.862.182
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên góp vốn	Khối lượng hoàn thành	-	1.187.402
<u>Giao dịch bán hàng</u>				
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Tiền điện và dịch vụ	28.612.500	106.105.152
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành và tiền điện	-	11.150.472.727
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành và tiền điện	-	1.391.684.388
Công ty Cổ phần Hudland				
Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Dịch vụ	3.376.364	5.226.050.155
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành	-	2.447.970.196
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Thành viên góp vốn	Khối lượng hoàn thành	-	1.473.770.000
<u>Giao dịch khác</u>				
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phải trả tiền lãi chậm trả	-	10.850.919.832
		Cho vay	45.900.000.000	-
		Trả cổ tức đối trừ vào khoản cho vay	45.900.000.000	30.600.000.000
		Thu gốc cho vay	-	78.651.137.345
		Thu Lãi cho vay	1.595.810.959	11.429.917.808
		Nhận chuyển giao hạ tầng Dự án CT17	7.252.843.488	-

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

6.1 Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)*Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/12/2020:*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Các khoản phải thu			22.313.404.034	30.894.953.604
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Trả trước người bán	13.086.091.569	20.338.935.057
Công ty Cổ phần Hudland	Công ty liên kết	Trả trước người bán	2.593.815.691	1.751.255.917
Thương mại và Dịch vụ		Phải thu khách hàng	354.576.182	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	4.888.830.078	7.108.881.617
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	1.333.986.603	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
Các khoản phải trả			2.255.299.781	2.367.558.345
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Thành viên góp vốn	Phải trả người bán	1.941.611.192	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

Thu nhập của các nhân sự chủ chốt:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc	Thù lao và thu nhập	3.768.638.269	4.092.878.592

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

	31/12/2020	01/01/2020
Tài sản tài chính	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	130.605.755.848	223.855.394.398
Phải thu khách hàng và phải thu khác	87.757.476.596	300.082.428.134
Đầu tư ngắn hạn	83.673.930.000	9.073.930.000
Đầu tư dài hạn	2.500.000.000	2.500.000.000
Tổng	304.537.162.444	535.511.752.532
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	39.091.827.069	120.107.541.317
Phải trả người bán và phải trả khác	42.087.833.931	43.125.351.510
Chi phí phải trả	70.481.059.132	72.434.195.330
Tổng	151.660.720.132	235.667.088.157

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.

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

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2020			
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
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
01/01/2020			
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.

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2020			
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
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
01/01/2020			
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 bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập

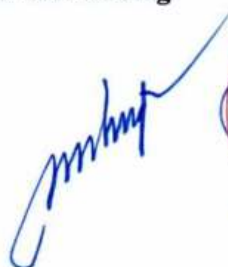
Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2021

Giám đốc



Trần Thanh Thanh Huyền



Lê Quốc Chung



Nguyễn Thanh Tú

