



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NĂM 2021

HÀ NỘI, THÁNG 3 NĂM 2022

MỤC LỤC

THÔNG TIN CHUNG	2
THÔNG TIN KHÁI QUÁT	2
QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN	2
Quá trình hình thành và phát triển	2
NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH	2
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ	3
ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	3
CÁC RỦI RO	4
Phân loại rủi ro.....	4
Rủi ro thị trường	4
Rủi ro về luật pháp.....	4
Rủi ro tài chính	4
Rủi ro khác.....	5
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	5
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD	5
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	5
TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN	6
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	7
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU	7
BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI	8
BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	10
ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD	10
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	11
KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022	13
ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	16
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	16
Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị	16
Hoạt động quản trị doanh nghiệp của Hội đồng quản trị.....	16
Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị	16
Kết quả giám sát	17
BAN KIỂM SOÁT	19
Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát.....	19
Hoạt động của Ban Kiểm soát	19
CÁC GIAO DỊCH, THỦ LẠO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT	21
BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2021 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	21
BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2021 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	22

THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101043105 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 01/10/2004, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu ngày 22/11/2021
- Vốn điều lệ: 89.623.530.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 89.623.530.000 đồng
- Địa chỉ: Số 777, đường Giải Phóng, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: 024.36686575 Số fax: 024.36646321
- Website: hud2.com.vn
- Mã cổ phiếu: HD2

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 tiền thân là Xí nghiệp Kinh doanh phát triển nhà trực thuộc Công ty Phát triển nhà và đô thị được thành lập theo Quyết định số 1124/QĐ-BXD ngày 5/11/1998 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Năm 2000, Xí nghiệp Kinh doanh phát triển nhà được đổi tên thành Công ty Đầu tư phát triển nhà số 2. Năm 2004, thực hiện theo chủ trương Nhà nước, Công ty đã chuyển đổi mô hình từ doanh nghiệp Nhà nước sang công ty cổ phần theo quyết định số 1293/QĐ-BXD ngày 12/8/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng trên cơ sở sắp xếp lại Công ty Đầu tư phát triển nhà số 2, trực thuộc Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) - Bộ xây dựng.

Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2 chính thức đi vào hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2004, với vốn điều lệ là 24.000.000.000 đồng, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 70%. Tại thời điểm ngày 31/12/2021, vốn điều lệ của Công ty là 89.623.530.000 đồng, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 51%.

Công ty đã đạt được nhiều giải thưởng, bằng khen qua nhiều năm hoạt động như sau:

- Chủ tịch nước tặng thưởng Huân chương lao động Hạng 3 năm 2010;
- Chính Phủ tặng “Cờ thi đua của Chính phủ” năm 2007;
- Bộ Xây dựng tặng danh hiệu “Tập thể lao động xuất sắc” năm 2004, 2005, 2006, 2009;
- Bộ Xây dựng tặng “Cờ thi đua” năm 2010, 2015, 2016.

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh:

- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp;
- Lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp;
- Đầu tư kinh doanh văn phòng cho thuê, khách sạn, bãi đỗ xe; Đầu tư các dự án theo hình

- hình thức chia khóa trao tay;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh dịch vụ quản lý khu đô thị, nhà ở.

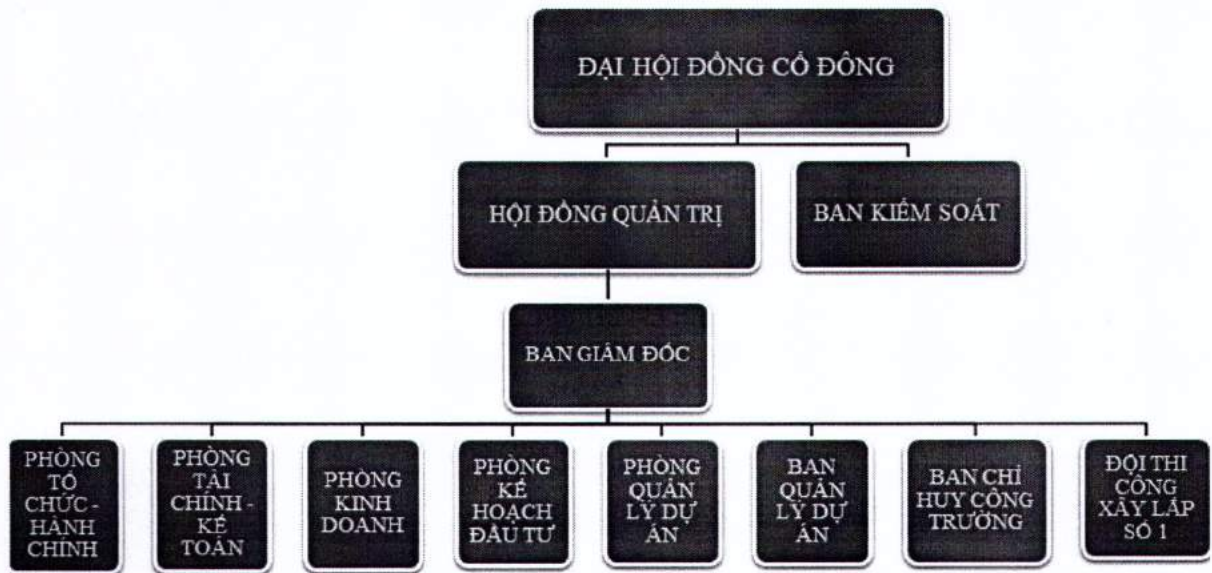
Địa bàn kinh doanh:

Công ty đã và đang tập trung nguồn lực vào đầu tư dự án bất động sản trong đó khai thác triệt để thế mạnh là đầu tư các dự án phát triển nhà ở và khu đô thị.

Hiện tại, Công ty tập trung đầu tư và nghiên cứu các dự án nhà ở và khu đô thị các tỉnh phía Bắc như thành phố Hà Nội, Bắc Giang, Hà Nam, Thái Bình.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 hoạt động theo mô hình công ty cổ phần. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty theo sơ đồ sau:



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

- Mục tiêu chủ yếu của Công ty là sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn trong sản xuất kinh doanh để tối đa hóa giá trị vốn góp của cổ đông, ổn định việc làm cho người lao động, đóng góp ngày càng nhiều cho ngân sách Nhà nước và xã hội.

- Với nội lực và thương hiệu sẵn có, Công ty phấn đấu trở thành một trong những đơn vị đầu tư kinh doanh bất động sản hiệu quả nhất, xây dựng thương hiệu HUD2 trở thành địa chỉ đầu tiên khách hàng tìm đến khi có nhu cầu về nhà ở.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn.

- Nâng cao năng lực hoạt động, tăng hiệu quả SXKD để tăng cường năng lực cạnh tranh của Công ty; nâng cao uy tín của Công ty và thương hiệu HUD2 đối với khách hàng và đối tác;

- Nâng cao năng lực và vị thế tài chính, đảm bảo cơ cấu tài chính hợp lý cho sự phát triển bền vững của Công ty;

- Nâng cao năng lực quản trị, hoàn thiện mô hình tổ chức đảm bảo nguyên tắc minh bạch, hiệu quả lấy lợi ích của cổ đông làm mục tiêu xuyên suốt. Xây dựng đội ngũ nhân lực phù hợp với quá trình phát triển của Công ty giai đoạn 2021-2025 và các năm tiếp theo;

- Cam kết tuân thủ quy định pháp luật và ứng xử đúng đắn các chuẩn mực đạo đức. Với mục tiêu phát triển bền vững, hoạt động của Công ty gắn với việc tôn trọng thiên nhiên, nâng cao ý thức bảo vệ và cải thiện môi trường, đóng góp vào sự phát triển của cộng đồng và xã hội.

CÁC RỦI RO

Phân loại rủi ro

Là một công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, Công ty là đối tượng của rủi ro thị trường, rủi ro luật pháp và rủi ro tài chính. Công ty đã thể hiện những chính sách và đường lối quản trị rủi ro nhằm quản trị một cách toàn diện các chiến lược kinh doanh, cân đối rủi ro và đã thiết lập một quy trình giám sát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Những rủi ro thị trường đem lại và gây thiệt hại cho quá trình hoạt động của Công ty có thể bao gồm những yếu tố chủ yếu sau:

- Những biến động của tình hình kinh tế, suy thoái kinh tế dẫn đến thu hẹp năng lực tài chính của khách hàng đối với nhu cầu về nhà ở;

- Các thay đổi trong chính sách của Chính phủ về thắt chặt tín dụng đối với cho vay bất động sản;

- Tình hình cung cầu trên thị trường, bao gồm cả việc xuất hiện các đối thủ cạnh tranh mới.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro thị trường, công tác nghiên cứu đánh giá thị trường để đưa ra đề xuất lựa chọn phân khúc thị trường, cơ cấu sản phẩm phù hợp được đặt làm trọng tâm ngay trong quá trình nghiên cứu phát triển dự án nhằm đảm bảo sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường và sức mua của khách hàng.

Rủi ro về luật pháp

Việt Nam có một môi trường chính trị ổn định, luật pháp cởi mở. Tuy nhiên hệ thống văn bản pháp luật chưa hoàn chỉnh, hiệu lực thực thi yếu, các chiến lược dài hạn về chính sách tài chính, chính sách thuế chưa được công khai trước. Bên cạnh đó, một số sự thay đổi trong các quy định pháp luật sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đầu tư đặc biệt là các luật thuế, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản v.v.

Để giảm thiểu rủi ro về luật pháp, công tác đào tạo bồi dưỡng pháp lý luôn được đặt làm trọng tâm trong công tác đào tạo hàng năm. Bên cạnh đó, đối với các giao dịch phức tạp, Công ty tìm kiếm các đơn vị tư vấn pháp lý uy tín để bảo vệ lợi ích của Công ty.

Rủi ro tài chính

Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty luôn có nhu cầu vốn lớn để triển khai đầu tư vào các dự án, đặc biệt khi dự án có thời gian triển khai kéo dài. Phần lớn nguồn vốn này được huy động từ ngân hàng, ngoài ra việc huy động vốn từ ngân hàng còn đối mặt với các rủi ro liên quan đến chính sách tín dụng của Chính phủ đối với đầu tư bất động sản. Nếu lãi suất tăng cao hoặc ngân hàng ngưng giải ngân theo cam kết sẽ gây khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Công ty chủ động xây dựng cơ cấu nợ và vốn chủ sở hữu phù hợp với từng thời kỳ của nền kinh tế và hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, việc xây dựng các mối quan hệ tốt với các ngân hàng thương mại lớn sẽ giúp Công ty đạt được những thỏa thuận vay vốn với chi phí hợp lý.

Rủi ro khác

Một số rủi ro khác cũng ảnh hưởng đến hoạt động của các công ty như: Rủi ro về lạm phát, rủi ro do thiên tai, dịch họa, và các rủi ro xuất phát từ nguyên nhân hệ thống, quy trình, con người hoặc các sự kiện bên ngoài v.v.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

Công ty đã triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021 với kết quả cụ thể như sau:

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2020 (Tỷ đồng)	Năm 2021 (Đv:Tỷ đồng)		Tỷ lệ so sánh	
			Kế hoạch	Thực hiện	TH21/KH21	TH21/TH20
1	Giá trị SXKD	0,5	112,9	99,1	87,8 %	198200 %
2	Giá trị đầu tư	4,7	197,8	121,6	61,5 %	2587,2 %
3	Doanh thu	6,4	107,2	81,9	76,4 %	1279,7 %
4	Lợi nhuận trước thuế	0,6	1,0	0,2	18,4 %	33,3 %
5	Lợi nhuận sau thuế	0,5	0,8	0,1	16,7 %	20 %
6	Nộp NSNN	0,6	3,5	0,9	26,2 %	150 %
7	Tỷ lệ chia cổ tức	5	5	5	100,0 %	100 %

(Số liệu cổ tức năm 2021 là giá trị dự kiến trình Đại hội đồng cổ đông)

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Giá trị đầu tư: Giá trị đầu tư thực hiện năm 2021 chỉ đạt 121,6 tỷ đồng, bằng 61,5% kế hoạch năm.

Chỉ tiêu doanh thu: Doanh thu năm 2021 đạt 76,4 % kế hoạch năm.

Chỉ tiêu lợi nhuận: Năm 2021, chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế đạt 18,4% kế hoạch năm; bằng 33,3% giá trị thực hiện của năm 2020

Nộp ngân sách Nhà nước: Năm 2021, Công ty nộp ngân sách nhà nước 900 triệu đồng, đạt 26,2% kế hoạch năm và bằng 150% giá trị thực hiện năm 2020

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Danh sách Ban điều hành

- Ông **Tống Trường Hải** - TV HĐQT, Giám đốc Công ty

Năm sinh: 1982

Quê quán: Thanh Hà - Thanh Ba - Phú Thọ

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Số cổ phần sở hữu: 0 CP

- Ông **Bùi Ngô Việt Cường** - TV HĐQT, Phó Giám đốc Công ty

Năm sinh: 1976

Quê quán: Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư

Số cổ phần sở hữu: 15.496 CP

- Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng, Kế toán trưởng Công ty

Năm sinh: 1977

Quê quán: Hoa Thủy - Lệ Thủy - Quảng Bình

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh doanh và quản lý, Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Ngoại ngữ

Số cổ phần sở hữu: 10.700 CP

Thay đổi trong ban điều hành Công ty.

Ngày 30/6/2021, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Quyết định số 46/QĐ-HĐQT về việc bổ nhiệm Kế toán trưởng Công ty đối với Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng.

Số lượng cán bộ, nhân viên

Tính đến thời điểm 31/12/2021, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 có 49 cán bộ nhân viên, chi tiết phân loại như sau:

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
I. Phân theo trình độ	49	100%
1. Trình độ đại học trở lên	41	83,7%
2. Lao động khác	08	16,3%
II. Phân theo tính chất lao động	49	100%
1. Hợp đồng có xác định thời hạn	11	22,4%
2. Hợp đồng không xác định thời hạn	36	73,5%
3. Hợp đồng theo thời vụ	2	4,1%
III. Phân theo giới tính	49	100%
1. Lao động nữ	20	40,8%
2. Lao động nam	29	59,2%

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Công tác đầu tư dự án, nghiên cứu dự án mới

Mặc dù với khó khăn bởi dịch bệnh covid -19, Ban lãnh đạo Công ty đã tích cực tìm kiếm các công trình, dự án mới và đạt được một số kết quả khả quan, tạo tiền đề duy trì và phát triển trong năm tiếp theo. Cụ thể như sau:

+ Công trình xây lắp: Tham gia liên danh đấu thầu và trúng thầu Gói thầu xây lắp Tuyến đường từ trung tâm y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà thuộc huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Tổng giá trị hợp đồng đã ký kết là 213,55 tỷ, trong đó HUD2 thực hiện 83,5% khối lượng.

+ Dự án bất động sản: Công ty đã tìm kiếm nghiên cứu một số dự án mới và có văn bản xin tài trợ quy hoạch dự án tại các địa phương như: thị trấn Lương Sơn tỉnh Hòa Bình; Thị trấn Neo và xã Cảnh Thụy thuộc huyện Yên Dũng tỉnh Bắc Giang; Thị trấn Bình Mỹ, huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam và xã Quang Sơn, thành phố Tam Điệp tỉnh Ninh Bình.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản (tỷ đ)	124,38	197,98	59,17%
Doanh thu thuần (tỷ đ)	0,42	79,8	18900,00%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (tỷ đ)	0,16	0,17	6,25%
Lợi nhuận khác (tỷ đ)	0,41	0,011	-97,32%
Lợi nhuận trước thuế (tỷ đ)	0,57	0,18	-68,42%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đ)	0,48	0,13	-72,92%
Tỷ lệ chi trả cổ tức (%)	5	5	0,00%

(Tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2021 dự kiến trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2022)

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	13,76	2,40	
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSNH-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn	12,43	2,13	
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản			
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu			
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động	0,08	0,44	
+ Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	0,08	0,80	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản			
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời	0,02	4,81	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,003	0,40	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản			
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần	1,14	0,0017	

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Cổ phần

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 8.962.353 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành: cổ phần phổ thông
- Số cổ phần chuyển nhượng tự do: 8.962.353 cổ phần

Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 31/12/2021

TT	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Giá trị theo mệnh giá (đ)	Tỷ lệ %
1	Cổ đông trong nước	430	8.924.453	89.244.530.000	98,10%

-	Cổ đông tổ chức	4	4.866.000	48.660.000.000	54,60%
-	Cổ đông cá nhân	426	4.058.453	40.584.530.000	43,50%
2	Cổ đông nước ngoài	3	37.900	379.000.000	1,90%
-	Cổ đông tổ chức				
-	Cổ đông cá nhân	3	37.900	379.000.000	1,90%
3	Cổ phiếu quỹ				
	Tổng cộng	433	8.962.353	89.623.530.000	100%

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Là đơn vị Chủ đầu tư, công tác sử dụng nguyên vật liệu tại các dự án của Công ty được quản lý chặt chẽ ngay từ dự toán ban đầu, tuân thủ định mức tiêu hao vật tư của Nhà nước, đúng thông số kỹ thuật nhằm đảm bảo chất lượng cũng như tính thẩm mỹ của công trình.

Quá trình triển khai dự án, công tác quản lý đối với các nhà thầu được thực hiện qua 02 cơ chế: giám sát của Chủ đầu tư thông qua Ban QLDA và giám sát của Đơn vị tư vấn. Do đó, công tác quản lý nguồn vật liệu được đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả từ giai đoạn phê duyệt đến quyết toán hạng mục công trình.

Tiêu thụ năng lượng

Các giải pháp tiết kiệm năng lượng tiêu thụ là một trong những chỉ tiêu quan trọng của Công ty trong việc lập và phê duyệt dự án, các chỉ tiêu này luôn được rà soát, đánh giá trong quá trình triển khai nhằm đem lại các giải pháp tiết kiệm năng lượng cho người sử dụng, góp phần giảm phát thải khí nhà kính, bảo vệ môi trường.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Hoạt động của Công ty và các dự án do Công ty triển khai luôn tuân thủ các quy định hiện hành về quản lý, bảo vệ môi trường. Các dự án triển khai đều được đơn vị tư vấn chuyên môn thực hiện ĐTM - đánh giá tác động môi trường.

Chính sách liên quan đến người lao động

- Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động.

Số lao động tính đến thời điểm 31/12/2021 của Công ty là 49 người. Thu nhập bình quân của người lao động là 12,7 triệu đồng/người/tháng tăng 12,3% so với thu nhập bình quân của người lao động năm 2020 là 11,3 triệu đồng/tháng.

- Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

Công tác BHXH: Thực hiện nghiêm túc các quy định về BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động trong Công ty; đóng bảo hiểm đầy đủ, đúng thời hạn quy định; thực hiện nghiêm túc đầy đủ chế độ bảo tăng, giảm lao động trên phần mềm theo thực tế phát sinh; chi trả các quyền lợi liên quan đến bảo hiểm cho CBNV Công ty: Chế độ ốm đau, thai sản, hưu trí cho người lao động theo đúng quy định.

Đối với các bộ phận làm việc tại văn phòng, Công ty đảm bảo văn phòng làm việc khang trang, thoáng mát, trang bị đầy đủ các công cụ dụng cụ, trang thiết bị thiết yếu. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động, các nguyên tắc an toàn lao động được tuân thủ nghiêm ngặt. Công ty thành lập Ban an toàn Công ty nhằm đảm bảo tuân thủ các quy định liên quan tại hiện trường. Công ty có chính sách khám sức khỏe định kỳ cho toàn bộ người lao động trong Công ty.

- Chính sách đào tạo

Xác định nguồn nhân lực là khâu then chốt để phát triển doanh nghiệp, do đó hàng năm Công ty đã xây dựng kế hoạch ngân sách dành cho công tác đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; khuyến khích tạo điều kiện cho cán bộ nhân viên tham gia các khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức để nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ đáp ứng mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

Năm 2021, để nâng cao năng lực chuyên môn cho cán bộ trực tiếp thực hiện dự án đường tỉnh ĐT.292 và dự án Khu nhà ở thôn Mầu, tỉnh Bắc Giang, Công ty đã cử các cán bộ phòng QLDA, phòng KHĐT tham các khóa đào tạo về tư vấn giám sát, định giá và quản lý dự án, cử cán bộ tham gia lớp bồi dưỡng nâng cao năng lực Ban kiểm soát.

- Chính sách phúc lợi

Trong năm 2021, do tình hình dịch bệnh Covid -19 kéo dài nên một số hoạt động của Công ty không thể triển khai theo đúng kế hoạch. Để đảm bảo công tác phòng chống dịch Covid -19 cũng như an toàn cho cán bộ nhân viên, Công ty không tổ chức cho người lao động đi nghỉ mát như hàng năm mà trích quỹ phúc lợi chi tiền nghỉ mát động viên tinh thần cho người lao động trong Công ty.

+ Tặng quà cho cán bộ nhân viên vào các dịp ngày Quốc tế phụ nữ 8/3, ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10; ngày lễ tết (tết Dương lịch, tết nguyên đán, 30/4, ngày quốc tế lao động 1/5, quốc khánh 2/9).

+ Tổ chức vui chơi và tặng quà cho các cháu là con cán bộ nhân viên trong Công ty nhân ngày quốc tế thiếu nhi 1/6, rằm trung thu.

+ Tổ chức thăm hỏi, tặng quà với người lao động bị ốm đau, người có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn.

+ Tổ chức các hoạt động chăm lo cho gia đình người lao động các dịp lễ, tết; khen thưởng cho các cháu học sinh giỏi là con của cán bộ, công nhân viên trong Công ty.

Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.

Trong những năm qua, Công ty HUD2 luôn được ghi nhận là một doanh nghiệp hướng tới cộng đồng và có trách nhiệm xã hội. Ngoài các hoạt động chính, Công ty đặc biệt chú trọng vấn đề an sinh xã hội và trong giai đoạn cùng xã hội chung tay ủng hộ phòng chống covid-19, Ban lãnh đạo Công ty chỉ đạo các tổ chức đoàn thể vận động đến toàn thể cán bộ nhân viên trong Công ty quyên góp ủng hộ nhân dân chịu ảnh hưởng do dịch Covid-19 tại tỉnh Bắc Giang nơi Công ty đang trực tiếp triển khai dự án: Năm 2021, tổng số tiền Công ty HUD2 và cán bộ nhân viên ủng hộ cho các hoạt động xã hội, từ thiện là 76 triệu đồng.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD

- Giá trị sản xuất kinh doanh đạt 87,8%;
- Giá trị Đầu tư đạt 61,5%;
- Giá trị doanh thu đạt 76,4%;
- Giá trị lợi nhuận trước thuế đạt 18,4%;
- Giá trị lợi nhuận sau thuế đạt 16,7%
- Giá trị nộp NSNN đạt 26,2% theo kế hoạch đã đề ra tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.

Chỉ tiêu đầu tư và công tác nghiên cứu phát triển dự án mới.

- Về Đầu tư: Giá trị đầu tư thực hiện trong năm 2021 (đạt 61,5%), chủ yếu tập trung vào giá trị đầu tư dự án xây dựng ĐT.292 huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang và chi phí chuẩn bị đầu tư, chi phí giải phóng mặt bằng của dự án Khu dân cư thôn Mầu, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Giá trị đầu tư chưa đạt kế hoạch đề ra do những nguyên nhân:

+ Tình hình dịch bệnh covid - 19 diễn biến phức tạp, tuân thủ quy định giãn cách xã hội của các cấp chính quyền địa phương, công trình ĐT292 phải tạm dừng thi công một thời gian khá dài;

+ Do vướng mắc trong quá trình giải phóng mặt bằng, một phần chi phí GPMB tại dự án ĐT.292 Lạng Giang chưa giải ngân hết, giá trị GPMB đã thực hiện 11,5/ 49 tỷ, đạt 22%, phần còn lại chính quyền địa phương tiếp tục GPMB trong năm 2022.

- Công tác phát triển dự án mới: Mặc dù với khó khăn bởi dịch bệnh covid -19, Ban lãnh đạo Công ty đã tích cực tìm kiếm các công trình, dự án mới và đạt được một số kết quả khả quan, tạo tiền đề duy trì và phát triển trong năm tiếp theo. Cụ thể như sau:

+ Công trình xây lắp: Tham gia liên danh đấu thầu và trúng thầu Gói thầu xây lắp Tuyến đường từ trung tâm y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà thuộc huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Tổng giá trị hợp đồng đã ký kết là 213,55 tỷ, trong đó HUD2 thực hiện 83,5% khối lượng.

+ Dự án bất động sản: Công ty đã tìm kiếm nghiên cứu một số dự án mới và có văn bản xin tài trợ quy hoạch dự án tại các địa phương như: thị trấn Lương Sơn tỉnh Hòa Bình; Thị trấn Neo và xã Cảnh Thụy thuộc huyện Yên Dũng tỉnh Bắc Giang; Thị trấn Bình Mỹ, huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam và xã Quang Sơn, thành phố Tam Điệp tỉnh Ninh Bình.

Trong công tác nghiên cứu, tìm kiếm các dự án mới cũng có một số khó khăn sau đây:

+ Cơ chế chính sách đối với lĩnh vực đất đai, đầu tư bất động sản thay đổi theo hướng quản lý chặt chẽ hơn, nhiều thủ tục hơn dẫn đến việc thực hiện các dự án đầu tư bất động sản ngày càng khó khăn hơn, đặc biệt đối với những doanh nghiệp có nguồn lực tài chính không đủ lớn.

+ Nguồn vốn của Công ty hiện nay còn nhỏ, chưa đủ để đầu tư những dự án quy mô trung bình hoặc lớn hơn để có thể đáp ứng kế hoạch trung và dài hạn.

Kết quả năm 2021, một số nhiệm vụ công tác đầu tư còn chậm, chưa đạt kế hoạch đề ra, Công ty HUD2 đã nghiêm túc đánh giá lại, phân tích nguyên nhân, rút kinh nghiệm và có giải pháp để thực hiện tốt hơn, hiệu quả hơn đối với kế hoạch trong năm 2022 đặt ra.

Chỉ tiêu doanh thu:

Về doanh thu: Doanh thu năm 2021 đạt 76,4 % kế hoạch. Giá trị doanh thu được ghi nhận từ hoạt động cho thuê 27 căn hộ tại dự án NOXH Thái Bình, 01 căn hộ (còn lại) thuộc dự án Nhà ở chung cư cao tầng B(B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers), khu đô thị Tây Nam hồ Linh Đàm và doanh thu từ thi công xây lắp công trình đường tỉnh ĐT.292 huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Giá trị doanh thu năm 2021 chưa đạt kế hoạch đề ra là do các khoản chi phí thực hiện dự án ĐT.292 Lạng Giang chưa giải ngân hết. Trong đó, chi phí GPMB phần vướng mắc phải chuyển sang thực hiện năm 2022, một số công việc xây lắp đã hoàn thành nhưng chưa được nghiệm thu, khối lượng này sẽ được nghiệm thu và ghi nhận vào năm 2022.

Chỉ tiêu lợi nhuận:

Năm 2021, chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế đạt 18,4% kế hoạch; bằng 33,3% giá trị thực hiện của năm 2020.

Nộp ngân sách Nhà nước:

Năm 2021, Công ty nộp ngân sách nhà nước 900 triệu đồng, đạt 26,2% kế hoạch năm và bằng 150% giá trị thực hiện năm 2020.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản, quản lý tài sản, quản lý nợ phải thu:

Tại thời điểm 31/12/2021, tổng tài sản của Công ty là 197,98 tỷ đồng. Cơ cấu tài sản được chi tiết như sau:

- Tiền và các khoản tương đương tiền: 38,04 tỷ đồng
- Các khoản phải thu ngắn hạn: 126,37 tỷ đồng
- Hàng tồn kho: 21,23 tỷ đồng
- Tài sản ngắn hạn khác: 1,29 tỷ đồng
- Tài sản dài hạn (TSCĐ, BĐS đầu tư, tài sản dài hạn khác): 11,05 tỷ đồng

Đối với các dự án, công trình Công ty đang thực hiện đầu tư, xây dựng, việc quản lý tài sản được áp dụng đúng chế độ, chính sách, quy định hiện hành và Quy chế quản lý tài chính của Công ty.

Công tác quản lý tài sản, quản lý nợ được đánh giá như sau:

*** Quản lý tiền và các khoản tương đương tiền:**

Tiền và tương đương tiền tại thời điểm 31/12/2021 là 38,04 tỷ đồng, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn.

Cuối năm Công ty tiến hành kiểm kê tiền mặt và đối chiếu xác nhận số dư tiền gửi với các ngân hàng.

*** Tình hình quản lý nợ phải thu:**

Tổng số nợ phải thu đến thời điểm 31/12/2021 của Công ty là: 126,37 tỷ đồng. Bao gồm:

- Phải thu khách hàng:	83,84 tỷ đồng
+ UBND huyện Lạng Giang (*):	83,76 tỷ đồng
- Trả trước cho người bán:	30,50 tỷ đồng
+ Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Lạng Giang (**):	28,46 tỷ đồng

+ Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam:	0,86 tỷ đồng
+ Các nhà cung cấp khác:	1,18 tỷ đồng
- Các khoản phải thu khác:	12,03 tỷ đồng

Trong tổng số nợ phải thu đến 31/12/2021, không có công nợ phải thu khó đòi. Do vậy, Công ty không trích lập dự phòng công nợ phải thu khó đòi trong năm 2021.

(*) Là khoản phải thu đối với khối lượng đã được chủ đầu tư nghiệm thu của Dự án nâng cấp, cải tạo đường tỉnh 292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - chuyển giao (BT). Khoản thu này sẽ được đối trừ với tiền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào.

(**) Là khoản trả tiền trước liên quan đến chi phí giải phóng mặt bằng của dự án nâng cấp, cải tạo đường tỉnh 292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - chuyển giao (BT) và dự án Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào. Công ty chưa quyết toán với Trung tâm phát triển quỹ đất của huyện Lạng Giang.

** Hàng tồn kho:*

Số dư hàng tồn kho tại thời điểm 31/12/2021 là 21,22 tỷ đồng, bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; dự án nâng cấp đường tỉnh ĐT.292 và các dự án khác.

** Quản lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư:*

Tại thời điểm 31/12/2021, nguyên giá TSCĐ hữu hình là 14,85 tỷ đồng, trong đó giá trị mua mới trong năm là 35 triệu đồng; giá trị hao mòn lũy kế là 9,52 tỷ đồng; giá trị còn lại là 5,34 tỷ đồng. Tài sản cố định hữu hình là trụ sở làm việc 777 Giải Phóng, phương tiện vận tải (4 xe ô tô con) và Dụng cụ quản lý.

Tại thời điểm 31/12/2021, nguyên giá bất động sản đầu tư là 6,12 tỷ đồng; giá trị hao mòn lũy kế là 0,58 tỷ đồng; giá trị còn lại là 5,54 tỷ đồng. Bất động sản đầu tư là giá trị của 27 căn hộ chung cư thuộc dự án Nhà ở xã hội Thái Bình đang cho khách hàng thuê hoạt động, thời gian cho thuê là 5 năm tính từ ngày 01/4/2017 đến hết 31/3/2022.

Công ty đã mở sổ theo dõi, thực hiện trích khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư của Công ty trong năm 2021 theo đúng quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Thẩm quyền quyết định mua sắm tài sản, quyết định đầu tư trong năm 2021 của Công ty phù hợp với quy định tại Điều lệ, Quy chế quản lý tài chính của Công ty và quy định của pháp luật.

Tình hình nợ phải trả

Tổng số nợ phải trả đến thời điểm 31/12/2021 là: 87,73 tỷ đồng. Nợ ngắn hạn là 77,80 tỷ đồng, chiếm 88,68% trong tổng nợ phải trả.

- Nợ ngắn hạn:	77,80 tỷ đồng
+ Phải trả người bán ngắn hạn:	6,52 tỷ đồng
+ Người mua trả tiền trước ngắn hạn:	35,14 tỷ đồng
+ Thuế và các khoản phải nộp nhà nước:	1,23 tỷ đồng
+ Phải trả người lao động:	3,11 tỷ đồng
+ Chi phí trích trước các dự án:	20,86 tỷ đồng

+ Phải trả ngắn hạn khác:	3,13 tỷ đồng
+ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn:	7,28 tỷ đồng
+ Dự phòng phải trả ngắn hạn:	0,5 tỷ đồng
- Nợ dài hạn:	9,93 tỷ đồng
+ Vay và nợ thuê tài chính dài hạn:	9,93 tỷ đồng

Theo số liệu Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán, tổng nợ phải trả của Công ty cuối năm so với đầu năm tăng từ 9,54 tỷ đồng lên 87,73 tỷ đồng, tăng 78,19 tỷ đồng. Nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng 88,68% trong tổng nợ phải trả. Tuy nhiên, chỉ tiêu hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2021 là 2,4; chứng tỏ Công ty không những có đủ tài sản ngắn hạn để thanh toán các khoản công nợ ngắn hạn mà tài sản ngắn hạn còn có giá trị lớn hơn 2,4 lần giá trị các khoản công nợ ngắn hạn.

Tình hình vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2021 giảm so với thời điểm 31/12/2020 là 4,599 tỷ đồng, tương đương 4%. Vốn chủ sở hữu giảm do Công ty đã trích lập và phân phối lợi nhuận năm 2020 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/6/2021, cụ thể như sau:

+ Chi trả cổ tức bằng tiền (5% vốn điều lệ):	4.481.176.500 đồng
+ Trả thù lao cho HĐQT, Ban kiểm soát:	102.984.000 đồng
+ Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi:	150.000.000 đồng

- Trong năm 2021, để bảo toàn và phát triển vốn của Công ty, Ban quản trị và điều hành Công ty đã thực hiện các biện pháp bảo toàn vốn theo hướng dẫn tại Điều 22 Nghị định 91/2015/NĐ-CP như: thực hiện đúng, đầy đủ việc thực hiện chế độ quản lý sử dụng vốn, tài sản, phân phối lợi nhuận theo đúng chế độ kế toán hiện hành, đúng Điều lệ hoạt động và tổ chức của Công ty và các quy định khác của pháp luật. Đồng thời, Công ty đã mua bảo hiểm tài sản đối với trụ sở làm việc và các phương tiện vận tải; bảo hiểm công trình xây dựng.

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

Mục tiêu, Nhiệm vụ năm 2022.

Về hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh.

Để hoàn thành các chỉ tiêu, kế hoạch nêu trên, cần thực hiện cho được một số mục tiêu cụ thể như:

- Hoàn thành đầu tư xây dựng Dự án ĐT.292 Lạng Giang, Bắc Giang theo tiến độ xây dựng và hợp đồng đã ký kết với chủ đầu tư. Tích cực phối hợp với chính quyền địa phương trong công tác GPMB, nghiệm thu, thanh toán kịp thời các khối lượng thực hiện.

- Hoàn thành hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, công tác giải phóng mặt bằng và các thủ tục về đất đai để khởi công xây dựng dự án Khu dân cư Thôn Mầu. Thực hiện thi công các hạng mục công trình tại dự án với tiến độ nhanh, kịp thời nghiệm thu xác nhận và chuẩn bị đầy đủ các thủ tục, điều kiện kinh doanh sản phẩm của dự án vào quý 4 năm 2022.

- Lập phương án sửa chữa cải tạo công trình trụ sở văn phòng làm việc của công ty tại số 777 Giải Phóng. Tiếp tục nghiên cứu chế độ chính sách, tìm hướng tháo gỡ khó khăn trong việc thực hiện thủ tục về đất tại địa chỉ trụ sở Công ty và nghiên cứu phương án đầu tư dự án tại khu đất hiện nay là trụ sở công ty, số 777 Giải Phóng.

- Tiếp tục kinh doanh cho thuê 27 căn chung cư tại dự án Nhà ở xã hội Thái Bình và thực

hiện công tác bán 27 căn chung cư tại dự án này sau khi hết thời hạn cho thuê theo quy định.

- Về công tác phát triển dự án mới: Tích cực tìm kiếm cơ hội đầu tư, nghiên cứu các phương án, hình thức đầu tư dự án bất động sản khác. Cụ thể hoá các hình thức, phương án tham gia đầu tư khi liên danh, liên kết thực hiện dự án.

Về quản trị doanh nghiệp.

Hoàn thiện và ban hành các quy chế, quy trình, bộ máy tổ chức theo quy chế các doanh nghiệp niêm yết; Triển khai tổ chức văn hóa doanh nghiệp trong Công ty.

Giải pháp thực hiện.

Công tác đầu tư.

- Tập trung hoàn thành và quyết toán các công trình, dự án dở dang, kinh doanh và thu hồi vốn đối với các dự án đã thực hiện.

- Tập trung nghiên cứu, lập phương án thực hiện đối với dự án đang nghiên cứu đầu tư tại thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình và huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

- Tìm kiếm các đối tác đầu tư, phát triển các dự án mới, có quy mô phù hợp, có hiệu quả ở các địa bàn tiềm năng như Bắc Giang, Hà Nam, Thái Nguyên, Hòa Bình, Ninh Bình...

- Nghiên cứu mở rộng thêm lĩnh vực đầu tư, kinh doanh văn phòng, trung tâm thương mại đảm bảo dòng tiền phục vụ sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, nhiệm vụ hàng đầu là đầu tư phát triển các khu đô thị và nhà ở.

- Các dự án cụ thể như sau:

+ Dự án ĐT.292 Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang: hoàn thành thi công dự án theo tiến độ đã xây dựng, phối hợp chính quyền địa phương thực hiện GPMB, thi công và nghiệm thu công trình kịp thời và ghi nhận doanh thu vào cuối năm 2022.

+ Dự án Khu dân cư Thôn Mầu: Tập trung mọi nguồn lực, điều kiện để hoàn thành thủ tục đầu tư, thủ tục đất đai để triển khai thi công các hạng mục công trình, hoàn thành và nghiệm thu các công trình thuộc dự án.

+ Dự án mới tại thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình: Chuẩn bị hồ sơ, phương án ký kết hợp tác với các đối tác, các thủ tục liên danh tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu dân cư mới xã Quang Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình sau khi chính quyền địa phương phê duyệt phương án, kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư. (Dự kiến vào Quý 3/2022, quy mô dự án 5,1ha, tỷ lệ tham gia liên danh 20%).

+ Tham gia liên danh tài trợ quy hoạch dự án Khu đô thị Quảng trường Quang Trung Skylake, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình (hiện đã được chấp thuận liên danh tài trợ quy hoạch của UBND thành phố Tam Điệp) qua đó tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư của dự án (quy mô 22ha, phần vốn góp liên danh khoảng 20%).

+ Tiếp tục nghiên cứu một số dự án mới tại các địa phương đã gửi văn bản xin tài trợ quy hoạch dự án như: thị trấn Lương Sơn tỉnh Hòa Bình; Thị trấn Neo và xã Cảnh Thụy thuộc huyện Yên Dũng tỉnh Bắc Giang; Thị trấn Bình Mỹ, huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam, ... qua đó đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

Do nguồn vốn của Công ty hiện nay còn nhỏ, trong ngắn hạn Công ty sẽ tập trung đầu tư các dự án có quy mô vừa và nhỏ, tập trung đầu tư một – hai (1-2) dự án gọi đầu nhằm đạt được hiệu quả cao nhất. Tham gia liên danh đầu tư với tỷ lệ phù hợp để có thể triển khai kế hoạch đầu tư trong các năm tiếp theo.

Công tác kinh doanh.

- Thu hồi công nợ khách hàng và hướng dẫn, thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho

khách hàng.

- Quản lý cho thuê 27 căn hộ tại dự án NOXH Thái Bình, tiến hành bán các căn hộ tại dự án này khi hết thời hạn cho thuê theo quy định.

- Xây dựng phương án kinh doanh, chuẩn bị các điều kiện kinh doanh đối với dự án Khu dân cư Thôn Mầu và kinh doanh dự án theo kế hoạch đề ra.

- Xây dựng phương án, lập và báo cáo kế hoạch kinh doanh đối với các dự án mới có tính khả thi của Công ty.

Công tác xây lắp.

- Hoàn thành công tác thi công xây dựng công trình đường tỉnh ĐT.292 huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Hoàn thành công tác nghiệm thu, xác nhận giá trị thanh toán công trình để xác định giá trị thanh toán đối ứng của dự án Khu dân cư thôn Mầu.

- Tập trung nguồn lực để hoàn thành công tác tự thực hiện dự án Khu dân cư Thôn Mầu. Tổ chức thi công các hạng mục thuộc dự án, nghiệm thu để đảm bảo điều kiện kinh doanh dự án.

- Thực hiện thi công xây dựng dự án Tuyến đường từ trung tâm y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà theo đúng hợp đồng đã ký kết.

- Tiếp tục tìm kiếm cơ hội tham gia thực hiện các công trình xây lắp, duy trì phát triển hoạt động xây lắp góp phần tăng doanh thu của công ty.

Công tác quản trị.

- Tiếp tục kiện toàn tổ chức, củng cố bộ máy nhân sự, cơ cấu lại theo hướng phù hợp, gọn nhẹ, hoạt động đồng đều, hiệu quả. Thường xuyên rà soát điều chỉnh quy chế hoạt động và chức năng nhiệm vụ của các phòng để tăng hiệu quả chỉ đạo điều hành và đảm bảo sự hoạt động đồng đều của các phòng chức năng.

- Hoàn thiện các quy chế, quy trình của Công ty phù hợp với Luật Doanh nghiệp hiện hành.

Công tác tài chính.

- Hoàn thiện quy chế quản lý tài chính của Công ty hoạt động theo Luật doanh nghiệp, quản lý và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn, tài sản Công ty.

- Xây dựng, bổ sung, sửa đổi để hoàn chỉnh các quy định, quy trình thực hiện kiểm tra, kiểm soát về tài sản, nguồn vốn Công ty.

- Xây dựng kế hoạch vốn, kế hoạch tài chính phù hợp với nhu cầu phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty trong từng giai đoạn cụ thể. Sử dụng vốn và quỹ của Công ty để phục vụ kịp thời các nhu cầu kinh doanh theo nguyên tắc bảo toàn và có hiệu quả.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

Từ thời điểm Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 ngày 29/6/2021, các thành viên Hội đồng quản trị của Công ty đến hết năm 2021 như sau:

- Ông Trần Hồng Sơn Chủ tịch HĐQT Công ty
- Ông Tống Trường Hải TV HĐQT, Giám đốc Công ty
- Ông Bùi Văn Thành TV HĐQT
- Ông Bùi Ngô Việt Cường TV HĐQT, Phó giám đốc Công ty
- Ông Nguyễn Minh Chiến TV HĐQT, Trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư (được bầu bổ sung ngày 29/6/2021)

Hoạt động quản trị doanh nghiệp của Hội đồng quản trị

Thực hiện các chức năng quản trị Công ty đúng theo quyền hạn, nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật liên quan. Trong năm 2021, Hội đồng quản trị Công ty HUD2 đã thực hiện hoạt động quản trị doanh nghiệp với các kết quả cụ thể như sau:

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021 vào ngày 29 tháng 6 năm 2021.
- Tổ chức thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm 2021 và Báo cáo tài chính quý.
- Chỉ đạo xây dựng kế hoạch trong hoạt động quản lý, điều hành của Công ty, bao gồm kế hoạch đầu tư, kinh doanh, kế hoạch tài chính theo định hướng được phê duyệt.
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.
- Chỉ đạo sửa đổi và ban hành các Quy chế, Quy định phù hợp với các quy định hiện hành.

Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị

Thực hiện đúng quy định tại Điều lệ, Quy chế Hoạt động Hội đồng quản trị, các quy định, quy chế quản lý nội bộ, Hội đồng quản trị đã có những hoạt động giám sát cụ thể như sau:

- Giám sát hoạt động của Giám đốc Công ty về thực hiện Điều lệ Công ty, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị, Quy chế của Công ty đã ban hành.
- Giám sát, chỉ đạo Giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty, công tác tổ chức hoạt động, quản lý thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021.
- Giám sát, chỉ đạo công tác tài chính; Tổ chức việc thực hiện và chuẩn bị nguồn vốn cho các dự án đã và đang triển khai của Công ty; Tổ chức giám sát việc triển khai các dự án đầu tư của Công ty.
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.

Kết quả giám sát

Trên cơ sở chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Giám đốc đã nghiêm túc triển khai các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty; Thực hiện đúng quyền

và nghĩa vụ được giao. Các cán bộ quản lý khác của Công ty đã thực hiện đúng chức trách, nhiệm vụ được giao, tuân thủ chính sách pháp luật của Nhà nước, thực hiện đúng Điều lệ, quy chế của Công ty, nghị quyết, quyết định của HĐQT.

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

Trong năm 2021, do tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp nên Hội đồng quản trị hạn chế họp tập trung, chuyển sang hình thức họp trực tuyến hoặc lấy ý kiến bằng văn bản. Các cuộc họp Hội đồng quản trị để thảo luận và thông qua định hướng chiến lược của Công ty, quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị. Các quyết nghị thông qua tại cuộc họp đều có sự thống nhất ý kiến 100% của các TV HĐQT, đảm bảo chất lượng, kịp thời phục vụ định hướng hoạt động SXKD của Công ty.

TT	Ngày tháng	TV họp	Nội dung và Kết quả
1.	10/3/2021	4/4	Thông qua thời gian địa điểm tổ chức đại hội đồng cổ đông và các nội dung xin ý kiến tại ĐHĐCĐ năm 2021
2.	17/3/2021	4/4	Người đại diện pháp luật của Công ty ủy quyền cho Giám đốc Công ty ký hồ sơ giấy tờ liên quan đến việc giải ngân các hợp đồng vay vốn ngân hàng theo Nghị quyết số 71/NQ-HĐQT ngày 30/12/2020 của Hội đồng quản trị Công ty.
3.	9/4/2021	4/4	Gia hạn thời gian tổ chức đại hội đồng cổ đông năm 2021
4.	12/4/2021	4/4	Phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng tại lô đất BT8-khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội
5.	10/5/2021	4/4	Gia hạn thời gian tổ chức đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021
6.	7/6/2021	4/4	Thông qua các nội dung Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021
7.	14/6/2021	4/4	Bổ nhiệm Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng giữ chức Kế toán trưởng Công ty
8.	25/6/2021	4/4	Thông qua chủ trương tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khu shophouse và hạ tầng khu dân cư nông thôn tại xã Thạch Đài, huyện Thạch Hà và phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh.
9.	15/7/2021	5/5	1. Thống nhất phân giao quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm đối với từng người đại diện theo pháp luật của Công ty. 2. Thông qua nội dung phân công nhiệm vụ các thành viên Hội đồng quản trị để ban hành và triển khai thực hiện
10.	11/11/2021	5/5	Chấp thuận chủ trương tham gia đấu thầu gói thầu số 01: Xây lắp công trình tuyến 1, thuộc dự án: Tuyến đường từ trung tâm y tế huyện Lạch Giang đi Mỹ Hà.

Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành 12 Nghị quyết và 11 Quyết định liên quan đến các nội dung về công tác triển khai dự án; Công tác kế hoạch, kinh doanh, công tác tài chính, thu hồi công nợ, công tác tổ chức nhân sự... làm cơ sở, định hướng để Ban Giám đốc triển khai nhiệm vụ. Các nghị quyết và quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành phù hợp với các quy định của Nhà nước và Điều lệ Công ty.

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (31/12/2021)	Tỷ Lệ (%)
1	Bà Vũ Thị Thu Huệ	Trưởng Ban Kiểm soát	446	0,005
2	Bà Phạm Thị Thu Mai	Kiểm soát viên	0	0
3	Ông Nguyễn Văn Quang	Kiểm soát viên	0	0

Hoạt động của Ban Kiểm soát

Năm 2021, căn cứ chức năng nhiệm vụ được quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông kiểm tra, giám sát các hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty trên cơ sở các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các yêu cầu của chủ sở hữu. Giữa hai kỳ ĐHCĐ thường niên, Ban Kiểm soát đã tiến hành các hoạt động sau:

- Kiểm tra giám sát, việc quản lý và thực hiện kế hoạch năm 2021 của HĐQT và Ban Điều hành, kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý của các hoạt động SXKD theo các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các quy chế quản lý nội bộ của Công ty, các quy định của Nhà nước; Kiểm tra, giám sát việc ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Điều hành.

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính. Xem xét báo cáo quý, 6 tháng và Báo cáo tài chính của Công ty năm 2021 đã kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt.

- Tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị, các cuộc họp giao ban của Công ty, thẩm định báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động của Công ty;

- Kiểm soát việc tuân thủ công tác công bố thông tin của Công ty.

Công tác kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát Công ty được thực hiện thường xuyên giúp phát hiện và khắc phục những tồn tại trong hệ thống quản lý và kiểm soát nội bộ.

Ngoài ra, theo đề nghị của Ban lãnh đạo Công ty, Ban Kiểm soát tham gia vào các Tổ công tác của Công ty nhằm rà soát, sửa đổi, xây dựng các quy định, quy chế của Công ty; nghiên cứu các chế độ, chính sách nhằm hỗ trợ các phòng ban trong hoạt động SXKD của Công ty.

Các cuộc họp và hoạt động của Ban Kiểm soát

Trong năm 2021, Ban Kiểm soát đã tổ chức họp định kỳ hàng quý và đột xuất để kiểm tra, giám sát hoạt động của Công ty, bao gồm hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và các cán bộ quản lý khác. Nội dung các cuộc họp như sau:

Ngày	TV họp	Nội dung và kết quả
04/6/2021	2/3	Thống nhất báo cáo BKS trình đại hội đồng cổ đông năm 2021
29/6/2021	3/3	Bầu Trưởng Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2017-2022 nhiệm kỳ 2017-2022; Phân công nhiệm vụ từng thành viên Ban kiểm soát theo Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.
15/7/2021	3/3	Xem xét thẩm định các Nghị quyết quan trọng của Hội đồng quản trị ban hành;

Ngày	TV họp	Nội dung và kết quả
		Thảo luận kết quả hoạt động 6 tháng đầu năm 2021 của Công ty.
6/10/2021	3/3	Tổng hợp công tác quý 3/2021; Thông qua báo cáo kết quả giám sát của Ban kiểm soát 9 tháng đầu năm 2021.
30/12/2021	3/3	Đánh giá công tác của từng kiểm soát viên; Thông qua báo cáo kết quả giám sát của Ban Kiểm soát năm 2021.

Các cuộc họp của Ban Kiểm soát diễn ra dân chủ, các Biên bản cuộc họp được ghi chép chi tiết, rõ ràng và lưu giữ đầy đủ.

Thù lao và chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2021, thù lao của Trưởng Ban kiểm soát hoạt động không chuyên trách là 2.000.000 đồng/tháng; Trưởng Ban Kiểm soát hoạt động toàn thời gian tại Công ty được thực hiện theo quy chế trả lương của Công ty; thù lao của thành viên Ban Kiểm soát là 1.000.000 đồng/tháng.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Trong năm 2021, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát không trực tiếp điều hành được trả thù lao hàng tháng. Việc chi trả thù lao được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/6/2021.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát hoạt động chuyên trách toàn bộ thời gian tại Công ty và Ban giám đốc được trả lương, thưởng theo Quy chế trả lương đối với Người lao động và chế độ của Công ty.

Thu nhập của thành viên HĐQT và Ban Giám đốc năm 2021 là 1,382 tỷ đồng.

Thu nhập của thành viên Ban Kiểm soát năm 2021 là 0,397 tỷ đồng.

Thù lao thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách năm 2021 là 0,117 tỷ đồng.

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ (Không phát sinh)

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

Trong năm 2021, Công ty có giao dịch với cổ đông nội bộ như sau:

Tên cổ đông	Giao dịch	Giá trị (Tỷ đồng)
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Chi trả cổ tức năm 2020 bằng tiền	2,285

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2021 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

(Đính kèm)

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY *the*

CHỦ TỊCH HĐQT



Trần Hồng Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Tháng 2 năm 2022

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 06
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	07 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 29



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 (gọi tắt là "Công ty") 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 tháng 12 năm 2021.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Trần Hồng Sơn	Chủ tịch
Ông Tổng Trường Hải	Thành viên
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Thành viên
Ông Bùi Văn Thành	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Chiến	Thành viên (bổ nhiệm ngày 29/06/2021)

Ban Giám đốc

Ông Tổng Trường Hải	Giám đốc
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Phó Giám đốc

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

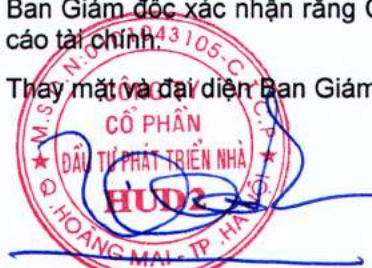
Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, phản ánh một cách trung thực và hợp lý, tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét 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 lập và áp dụng kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- 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 Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 và trình bày tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới 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 thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Tổng Trường Hải
Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2022

Số: 29 /2022/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2 (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 28 tháng 2 năm 2022, từ trang 05 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 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 đơn vị. 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 Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		186.930.526.857	112.426.805.634
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	38.042.881.631	12.939.651.049
1. Tiền	111		36.042.881.631	2.939.651.049
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.000.000.000	10.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	79.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	79.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		126.368.639.245	7.443.088.077
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	83.844.461.900	313.325.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	30.495.964.145	4.667.825.095
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	12.028.213.200	2.461.937.982
IV. Hàng tồn kho	140	9	21.227.252.919	10.848.025.903
1. Hàng tồn kho	141		21.227.252.919	10.848.025.903
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.291.753.062	2.196.040.605
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	8.935.605	3.826.062
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.152.178.583	2.038.502.352
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	130.638.874	153.712.191
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		11.049.939.265	11.960.326.146
I. Tài sản cố định	220		5.341.198.234	6.077.398.733
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	5.341.198.234	6.077.398.733
- Nguyên giá	222		14.859.561.701	14.823.834.428
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.518.363.467)	(8.746.435.695)
II. Bất động sản đầu tư	230	12	5.540.292.435	5.662.729.839
- Nguyên giá	231		6.121.870.104	6.121.870.104
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(581.577.669)	(459.140.265)
III. Tài sản dài hạn khác	260		168.448.596	220.197.574
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	168.448.596	220.197.574
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		197.980.466.122	124.387.131.780

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		87.733.296.623	9.540.525.276
I. Nợ ngắn hạn	310		77.802.312.394	8.170.228.694
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	6.516.135.913	300.779.231
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	35.144.141.200	144.141.200
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	1.232.988.960	156.403.741
4. Phải trả người lao động	314		3.114.038.383	105.140.043
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	20.875.226.898	6.924.893.420
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	3.135.519.577	384.983.596
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	7.283.874.000	-
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	18	500.000.000	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		387.463	153.887.463
II. Nợ dài hạn	330		9.930.984.229	1.370.296.582
1. Phải trả dài hạn khác	337	17	-	449.484.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	9.930.984.229	-
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	920.812.582
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		110.247.169.499	114.846.606.504
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	110.247.169.499	114.846.606.504
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		89.623.530.000	89.623.530.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		89.623.530.000	89.623.530.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4.939.124.000	4.939.124.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.027.931.898	7.027.931.898
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		8.656.583.601	13.256.020.606
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		8.521.860.106	12.903.632.516
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		134.723.495	352.388.090
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		197.980.466.122	124.387.131.780

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hương



Nguyễn Thị Lệ Hằng



Tổng Trưởng Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B02 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	79.801.827.015	419.497.659
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		79.801.827.015	419.497.659
4. Giá vốn hàng bán	11	22	77.069.547.423	205.197.623
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.732.279.592	214.300.036
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	2.094.018.104	5.937.733.448
7. Chi phí tài chính	22		-	6.163.012
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	6.163.012
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	4.652.651.237	5.986.293.535
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		173.646.459	159.576.937
11. Thu nhập khác	31		15.268.373	460.714.598
12. Chi phí khác	32		3.616.282	50.136.463
13. Lợi nhuận khác	40		11.652.091	410.578.135
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		185.298.550	570.155.072
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	50.575.055	91.160.717
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		134.723.495	478.994.355
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	15	11

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hương



Nguyễn Thị Lệ Hằng



Tổng Trưởng Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2021	Năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	185.298.550	570.155.072
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	894.365.176	931.763.193
- Các khoản dự phòng	03	(420.812.582)	(80.555.600)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.094.018.104)	(5.937.733.448)
- Chi phí lãi vay	06	-	6.163.012
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(1.435.166.960)	(4.510.207.771)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(119.661.617.096)	28.124.205.773
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(10.379.227.016)	(5.352.651.510)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	59.144.028.090	(7.335.251.247)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	46.639.435	(220.713.939)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(3.259.657)	(2.903.355)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(27.501.738)	(1.432.593.231)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(303.500.000)	(1.137.310.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(72.619.604.942)	8.132.574.720
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(35.727.273)	(76.000.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(46.034.796.874)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	79.000.000.000	37.668.906.248
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.739.481.118	6.819.281.218
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	82.703.753.845	(1.622.609.408)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	77.896.903.819	3.499.337.320
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(60.682.045.590)	(3.499.337.320)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.195.776.550)	(9.626.128.750)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	15.019.081.679	(9.626.128.750)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	25.103.230.582	(3.116.163.438)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	12.939.651.049	16.055.814.487
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	38.042.881.631	12.939.651.049

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Nguyễn Thị Thu Hương

Nguyễn Thị Lệ Hằng

Tổng Trưởng Hải

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2 là công ty cổ phần được chuyển đổi từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước - Công ty Đầu tư phát triển nhà số 2 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo quyết định số 1293/QĐ-BXD ngày 12/08/2004 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101043105 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/10/2004, và đăng ký sửa đổi lần thứ mười sáu ngày 22/11/2021.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 89.623.530.000 VND, tương ứng 8.962.353 cổ phần, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng.

Trụ sở của Công ty đặt tại số 777 đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

- Hoạt động đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới;
- Hoạt động xây lắp;
- Buôn bán vật liệu, thiết bị trong xây dựng.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty gồm:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư các dự án theo hình thức chìa khóa trao tay; Đầu tư kinh doanh văn phòng cho thuê, khách sạn, bãi đỗ xe; Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật liệu xây dựng (đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật);
- Xây dựng các loại nhà: Xây dựng tất cả các loại nhà ở; tu sửa và cải tạo các khu nhà ở đã tồn tại.
- Vệ sinh chung nhà cửa; vệ sinh nhà cửa và các công trình khác.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: quản lý vận hành nhà chung cư; khai thác cung cấp dịch vụ đô thị.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động xây lắp và kinh doanh khác chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty trên 12 tháng.

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỷ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

4.2 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp 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 trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại thời điểm báo cáo cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc năm tài chính, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, thương phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các loại chứng khoán nợ khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác, không bao gồm các khoản đã được trình bày trong các chỉ tiêu "Các khoản tương đương tiền", "Phải thu về cho vay ngắn hạn" và "Phải thu về cho vay dài hạn".

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, thuế, lệ phí và phí ngân hàng... Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Lãi tiền gửi phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, lãi khi thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư. Dự phòng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.5.

Các khoản cho vay

Phản ánh các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa hai bên có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) tại thời điểm báo cáo. Các khoản cho vay được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Lãi cho vay được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi phát sinh.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản cho vay để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Dự phòng đối với các khoản cho vay có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.5.

4.5 Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; cổ tức và lợi nhuận được chia; các khoản đã chi hộ; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên và các khoản phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn phù hợp với các quy định trong chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, được trích lập phù hợp với quy định trong chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Thiết bị văn phòng	03 - 05
Phương tiện vận tải	06 - 10

4.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê/nắm giữ chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế/ tổn thất do suy giảm giá trị. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư của Công ty là giá trị đầu tư xây dựng của 27 căn hộ thuộc chung cư nhà ở xã hội Thái Bình sử dụng cho mục đích cho thuê.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian tính khấu hao bất động sản đầu tư của Công ty là 50 năm.

4.9 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.10 Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay từ các ngân hàng thương mại và các cá nhân.

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

4.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ khi phát sinh trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng để hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa hình thành nguyên giá của tài sản đó. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng trong thời gian quá trình đầu tư, sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu và cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào trạng thái sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

Tất cả chi phí lãi vay khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi các chi phí này phát sinh.

4.12 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, bao gồm: lãi tiền vay; chi phí phải trả nhà thầu thi công; trích trước giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán; trích trước chi phí tiền lương trong thời gian nghỉ phép; trong đó:

- Chi phí lãi vay được ước tính dựa trên số tiền vay, thời hạn và lãi suất thực tế từng kỳ theo từng khế ước vay;
- Chi phí phải trả nhà thầu thi công của các hạng mục công trình đã được khách hàng nghiệm thu xác nhận giá trị khối lượng hoàn thành, được trích trước vào giá vốn để phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ;
- Giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán được trích trước trên cơ sở dự toán đầu tư, xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng, để phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

4.13 Dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng phải trả của Công ty là khoản chi phí bảo hành công trình xây dựng. Khoản bảo hành này được trích lập cho các công trình có cam kết bảo hành. Mức trích lập bảo hành dựa trên dự toán chi tiết về sửa chữa các hạng mục công trình cụ thể.

4.14 Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu hàng hóa bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi, tiền vay; lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi chênh lệch tỷ giá...

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.15 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước. Thu nhập thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được ghi giảm do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính, khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, đối với tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định các loại thuế 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 nghĩa vụ về các loại thuế tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

4.16 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4.17 Bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác (cùng thuộc Tổng công ty).

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Tiền mặt	846.019.025	73.293.610
Tiền gửi ngân hàng	35.196.862.606	2.866.357.439
Các khoản tương đương tiền	2.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	<u>38.042.881.631</u>	<u>12.939.651.049</u>

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
UBND Huyện Lạng Giang - tỉnh Bắc Giang ĐT 292 Lạng Giang) (*)	83.760.732.900	-
Các khách hàng khác	83.729.000	313.325.000
Cộng	<u>83.844.461.900</u>	<u>313.325.000</u>

(*) Là khoản phải thu đối với khối lượng đã được chủ đầu tư nghiệm thu của Dự án nâng cấp, cải tạo đường tỉnh 292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - chuyển giao (BT).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Trung tâm phát triển quỹ đất và quản lý trật tự giao thông, xây dựng môi trường huyện Lạng Giang (*) UBND huyện Lạng Giang	28.457.957.650	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị	-	3.500.000.000
Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam	862.067.000	862.067.000
Công ty CP Tư vấn thiết kế và đầu tư NewLine	178.500.000	-
Trung tâm môi trường đô thị và công nghiệp	185.326.400	-
Các nhà cung cấp khác	812.113.095	257.623.895
Cộng	<u>30.495.964.145</u>	<u>4.667.825.095</u>

(*) Là khoản trả tiền trước liên quan đến chi phí giải phóng mặt bằng của dự án nâng cấp, cải tạo đường tỉnh 292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - chuyển giao (BT) và dự án Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào. Công ty chưa quyết toán với Trung tâm phát triển quỹ đất của huyện Lạng Giang.

8. PHẢI THU KHÁC

	<u>31/12/2021</u>		<u>01/01/2021</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	11.831.618.908	-	677.313.000	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	16.093.151	-	1.661.556.165	-
Các khoản khác	180.501.141	-	123.068.817	-
Cộng	<u>12.028.213.200</u>	<u>-</u>	<u>2.461.937.982</u>	<u>-</u>

9. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2021</u>		<u>01/01/2021</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
Dự án Nhà ở chung cư cao tầng CT2 Linh Đàm	-	-	2.069.383.219	-
Dự án Khu dân cư Thôn Mầu, Bắc Giang (*)	13.855.530.911	-	4.827.404.657	-
Dự án ĐT 292 Lạng Giang, Bắc Giang	3.752.967.008	-	332.483.027	-
Dự án 777 Đường Giải Phóng	3.618.755.000	-	3.618.755.000	-
Cộng	<u>21.227.252.919</u>	<u>-</u>	<u>10.848.025.903</u>	<u>-</u>

(*) Dự án Khu dân cư thôn Mầu, Xã Thái Đào, Huyện Lạng Giang, Tỉnh Bắc Giang do Công ty là chủ đầu tư, là dự án đối ứng của dự án nâng cấp, cải tạo tỉnh lộ ĐT292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT), đây là dự án chủ yếu của công ty trong giai đoạn 2020-2022. Do dự án đang trong giai đoạn triển khai công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, hoàn thiện hồ sơ thiết kế và công tác đấu thầu thi công, Ban Giám đốc đã quyết định tiếp tục phân bổ một phần quỹ tiền lương bộ phận trực tiếp quản lý, điều hành công ty vào chi phí đầu tư dự án năm 2021 với số tiền 8,4 tỷ đồng, chi phí lũy kế đến ngày 31/12/2021 là 13.855.530.911 đồng. Ban Giám đốc đánh giá việc tập hợp và ghi nhận chi phí như

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

trên là phù hợp với đặc thù hoạt động của đơn vị chủ đầu tư, đảm bảo nguyên tắc thận trọng và phù hợp. Đồng thời, Ban Giám đốc tin tưởng lợi ích thu được từ dự án của Công ty trong các năm tiếp theo hoàn toàn đủ khả năng bù đắp các khoản chi phí này.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Ngắn hạn	8.935.605	3.826.062
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	8.935.605	3.826.062
Dài hạn	168.448.596	220.197.574
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	110.347.167	61.783.917
Chi phí sửa chữa	58.101.429	158.413.657
Cộng	<u>177.384.201</u>	<u>224.023.636</u>

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<u>Nhà xưởng và vật kiến trúc</u>	<u>Phương tiện vận tải</u>	<u>Dụng cụ quản lý</u>	<u>Tổng</u>
	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2021	9.249.590.155	5.306.554.273	267.690.000	14.823.834.428
Mua trong năm	-	-	35.727.273	35.727.273
Tại ngày 31/12/2021	<u>9.249.590.155</u>	<u>5.306.554.273</u>	<u>303.417.273</u>	<u>14.859.561.701</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2021	5.224.590.155	3.345.482.819	176.362.721	8.746.435.695
Khấu hao trong năm	300.000.000	437.176.250	34.751.522	771.927.772
Tại ngày 31/12/2021	<u>5.524.590.155</u>	<u>3.782.659.069</u>	<u>211.114.243</u>	<u>9.518.363.467</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2021	<u>4.025.000.000</u>	<u>1.961.071.454</u>	<u>91.327.279</u>	<u>6.077.398.733</u>
Tại ngày 31/12/2021	<u>3.725.000.000</u>	<u>1.523.895.204</u>	<u>92.303.030</u>	<u>5.341.198.234</u>
<i>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng</i>	249.590.155	1.555.652.455	191.690.000	1.996.932.610

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<u>01/01/2021</u>	<u>Tăng</u>	<u>Giảm</u>	<u>31/12/2021</u>
	VND	VND	VND	VND
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
Nguyên giá				
Nhà cửa và vật kiến trúc	6.121.870.104	-	-	6.121.870.104
Giá trị hao mòn lũy kế				
Nhà cửa và vật kiến trúc	459.140.265	122.437.404	-	581.577.669
Giá trị còn lại				
Nhà cửa và vật kiến trúc	5.662.729.839	-	122.437.404	5.540.292.435

Bất động sản đầu tư là giá trị của 27 căn hộ chung cư thuộc Dự án nhà ở xã hội Thái Bình đang cho khách hàng thuê hoạt động, thời gian cho thuê là 5 năm tính từ ngày 01/4/2017.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán là bên liên quan	223.000.550	223.000.550	80.829.450	80.829.450
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	223.000.550	223.000.550	80.829.450	80.829.450
Phải trả các nhà cung cấp khác	6.293.135.363	6.293.135.363	219.949.781	219.949.781
Công ty Cổ phần Địa Tín	58.173.431	58.173.431	58.173.431	58.173.431
Công ty CP Bách Long	1.684.767.668	1.684.767.668	-	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng Dũng Bích	686.730.000	686.730.000	-	-
Công ty CP Xây dựng Trường Sơn	454.979.089	454.979.089	-	-
Công ty CP Xây dựng Hiệp Phú	2.116.381.800	2.116.381.800	-	-
Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Tân Hoàng Phát	-	-	126.601.790	126.601.790
Các nhà cung cấp khác	1.292.103.375	1.292.103.375	35.174.560	35.174.560
Cộng	6.516.135.913	6.516.135.913	300.779.231	300.779.231

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Lạng Giang (*)	35.000.000.000	-
Các khách hàng khác	144.141.200	144.141.200
Cộng	35.144.141.200	144.141.200

(*) Khoản trả trước của chủ đầu tư liên quan đến gói thầu thuộc dự án: Tuyến đường từ trung tâm y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2021
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	1.353.342.319	260.123.927	1.093.218.392
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(153.712.191)	50.575.055	27.501.738	(130.638.874)
Thuế thu nhập cá nhân	156.403.741	177.059.970	193.693.143	139.770.568
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	197.003.343	197.003.343	-
Thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	2.691.550	1.780.980.687	681.322.151	1.102.350.086
Trong đó:				
- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153.712.191			130.638.874
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	156.403.741			1.232.988.960

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí Dự án ĐT292 Bắc Giang	14.337.125.296	-
Trích trước chi phí Dự án B1, B2, DV-CT2 Linh Đàm	284.603.636	284.603.636
Trích trước chi phí các Dự án khác	6.253.497.966	6.472.289.784
Các khoản trích trước khác	-	168.000.000
Cộng	<u>20.875.226.898</u>	<u>6.924.893.420</u>

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Ngắn hạn	3.135.519.577	384.983.596
Cổ tức phải trả cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (Bên liên quan)	2.412.006.265	126.606.265
Phí bảo trì Chung cư cao tầng B1, B2 - CT2 Linh Đàm	-	1.325.350
Phí bảo trì Chung cư Dự án Nhà ở Xã hội Thái Bình	8.820.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	449.484.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	265.209.312	257.051.981
Dài hạn	-	449.484.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	449.484.000
Cộng	<u>3.135.519.577</u>	<u>834.467.596</u>

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Là khoản chi phí trích sửa chữa bảo hành sẽ phải thực hiện tại Công trình Nhà ở cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Tower) tính đến hết tháng 4 năm 2022.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Số có khả năng trả nợ		Tăng		Giảm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	-	-	67.965.919.590	60.682.045.590	7.283.874.000	7.283.874.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (i)	-	-	61.815.919.590	60.682.045.590	1.133.874.000	1.133.874.000
Vay cá nhân (ii)	-	-	6.150.000.000	-	6.150.000.000	6.150.000.000
Vay trung hạn	-	-	9.930.984.229	-	9.930.984.229	9.930.984.229
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (iii)	-	-	9.930.984.229	-	9.930.984.229	9.930.984.229
Cộng	-	-	77.896.903.819	60.682.045.590	17.214.858.229	17.214.858.229

	Ngân hàng	Hợp đồng	Hạn mức (VND)	Thời hạn và mục đích vay	Tài sản đảm bảo
(i)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	Hợp đồng tín dụng số 01/2021/135009/HĐTD ngày 3/12/2021	120.000.000.000 đồng trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa không quá 30 tỷ đồng	Thời hạn cấp hạn mức: 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động.	Các hợp đồng đảm bảo được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này mà điều khoản về Phạm vi bảo đảm của (các) Hợp đồng đảm bảo bao gồm Hợp đồng này.
(ii)	Vay cá nhân	Các hợp đồng vay phát sinh với người lao động của Công ty	Mức huy động: 110.000.000.000 đồng	Thời hạn vay: từ 12 tháng trở xuống. Mục đích: Chi trả tiền đền bù GPMB công trình ĐT292, bổ sung vốn đầu tư dự án Thôn Mầu và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thường xuyên của Công ty.	Không có tài sản đảm bảo.
(iii)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	Hợp đồng tín dụng số 02/2021/135009/HĐTD ngày 9/12/2021	180.000.000.000 đồng	Thời hạn vay: 30 tháng kể từ thời điểm giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn tối đa không quá 15 tháng. Mục đích vay: thực hiện dự án Nâng cấp, cải tạo ĐT292 trên địa bàn huyện Lạng Giang theo hình thức hợp đồng BT và dự án xây dựng Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc	Các quyền phát sinh từ dự án, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai khi dự án được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA220610 do UBND Tp Hà Nội cấp ngày 3/9/2004.

[Handwritten signature]

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

Lịch trả nợ của hợp đồng vay trung hạn như sau:

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Trong năm tiếp theo	-	-
Từ 2 - 5 năm	9.930.984.229	-
Trên 5 năm	-	-
Cộng	9.930.984.229	-

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng chi tiết biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ Đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2020	89.623.530.000	4.939.124.000	7.027.931.898	21.129.447.916	122.720.033.814
Lãi trong năm	-	-	-	478.994.355	478.994.355
Chi trả Cổ tức	-	-	-	(7.169.882.400)	(7.169.882.400)
Tạm chia lợi nhuận cho Tổng công ty	-	-	-	(126.606.265)	(126.606.265)
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(941.000.000)	(941.000.000)
Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	-	-	-	(114.933.000)	(114.933.000)
Tại ngày 31/12/2020	89.623.530.000	4.939.124.000	7.027.931.898	13.256.020.606	114.846.606.504
Lãi trong năm	-	-	-	134.723.495	134.723.495
Chi trả cổ tức (*)	-	-	-	(4.481.176.500)	(4.481.176.500)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(150.000.000)	(150.000.000)
Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát (*)	-	-	-	(102.984.000)	(102.984.000)
Tại ngày 31/12/2021	89.623.530.000	4.939.124.000	7.027.931.898	8.656.583.601	110.247.169.499

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

(*) Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2021 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/06/2021, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2020 chi tiết như sau:

- Chi trả cổ tức bằng tiền (5%/cổ phần):	4.481.176.500 đồng
- Trả thù lao cho HĐQT, ban kiểm soát:	102.984.000 đồng
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi:	150.000.000 đồng

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	31/12/2021	01/01/2021
	%	VND	VND
Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà đô thị (HUD)	51%	45.708.000.000	45.708.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	49%	43.915.530.000	43.915.530.000
Cộng	100%	89.623.530.000	89.623.530.000

Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.962.353	8.962.353
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.962.353	8.962.353
- Cổ phiếu phổ thông	8.962.353	8.962.353
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.962.353	8.962.353
- Cổ phiếu phổ thông	8.962.353	8.962.353
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.807.805.710	419.497.659
Doanh thu hoạt động xây lắp	76.994.021.305	-
Cộng	79.801.827.015	419.497.659

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.795.749.801	205.197.623
Giá vốn hoạt động xây lắp	75.273.797.622	-
Cộng	77.069.547.423	205.197.623

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.094.018.104	5.839.103.311
Lãi cho vay	-	98.630.137
Cộng	2.094.018.104	5.937.733.448

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân công	1.207.716.028	1.640.430.606
Chi phí đồ dùng văn phòng	51.158.934	11.010.809
Chi phí khấu hao tài sản cố định	752.503.529	819.325.789
Thuế, phí và lệ phí	224.305.374	423.703.721
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.928.124.133	2.400.535.797
Chi phí khác bằng tiền	488.843.239	691.286.813
Cộng	4.652.651.237	5.986.293.535

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	185.298.550	570.155.072
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	67.576.728	217.128.675
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	67.576.728	217.128.675
Thu nhập chịu thuế	252.875.278	787.283.747
Trong đó:		
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS	187.480.582	-
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp	37.496.116	-
Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh Nhà ở xã hội	-	272.271.536
- Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
- Thuế TNDN phải nộp	-	27.227.154
Hoạt động kinh doanh thông thường		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh thông thường	65.394.696	515.012.211
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp	13.078.939	103.002.442
Tổng số Thuế TNDN phải nộp năm nay	50.575.055	130.229.596
Giảm 30% thuế TNDN theo chính sách nhà nước	-	39.068.879
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	50.575.055	91.160.717

26. CHI PHÍ THEO YẾU TỐ

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	31.643.790.055	11.010.809
Chi phí nhân công	8.943.854.159	6.473.172.263
Chi phí khấu hao tài sản cố định	894.365.176	931.763.193
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.381.204.008	2.826.245.650
Chi phí khác bằng tiền	2.966.347.940	784.047.032
Cộng	83.829.561.338	11.026.238.947

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	134.723.495	478.994.355
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(252.984.000)
Lợi nhuận chia cho Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	-	(126.606.265)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	134.723.495	99.404.090
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	8.962.353	8.962.353
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	15	11

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2020 đã được trình bày lại do ảnh hưởng của việc phân phối lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/06/2021.

Tại thời điểm 31/12/2021, Công ty chưa tiến hành phân phối lợi nhuận năm 2021, theo đó chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể được điều chỉnh phụ thuộc vào việc phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.

28. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính

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, nợ phải trả tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh số 4.16.

	Giá trị ghi sổ 31/12/2021 VND	Giá trị ghi sổ 01/01/2021 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	38.042.881.631	12.939.651.049
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	79.000.000.000
Phải thu của khách hàng	83.844.461.900	313.325.000
Phải thu khác	12.028.213.200	2.461.937.982
Cộng	133.915.556.731	94.714.914.031
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán	6.516.135.913	300.779.231
Chi phí phải trả	20.875.226.898	6.924.893.420
Phải trả khác, dự phòng phải trả	3.635.519.577	1.755.280.178
Vay và nợ thuê tài chính	17.214.858.229	-
Cộng	48.241.740.617	8.980.952.829

Công ty trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo quy định của Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính theo giá trị hợp lý. Công ty đã trình bày giá trị hợp lý của công cụ tài chính theo hướng dẫn về thuyết minh báo cáo tài chính của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính tại một số thuyết minh ở phần trên.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Các hoạt động của Công ty phải chịu rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tiền tệ và rủi ro lãi suất), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đặt mục tiêu và các nguyên tắc cơ bản về quản lý rủi ro tài chính cho Công ty. Ban Giám đốc lập các chính sách chi tiết như nhận diện và đo lường rủi ro, hạn mức rủi ro và các chiến lược phòng ngừa rủi ro. Việc quản lý rủi ro tài chính được nhân sự thuộc bộ phận tài chính thực hiện.

Các nhân sự thuộc bộ phận tài chính đo lường mức độ rủi ro thực tế so với hạn mức được đề ra và lập báo cáo thường xuyên để Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc xem xét. Thông tin trình bày sau đây là dựa trên thông tin mà Ban Giám đốc nhận được.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc giá trị của dòng tiền tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động do sự biến động về giá trên thị trường. Rủi ro thị trường bị ảnh hưởng bởi các loại: Rủi ro tỷ giá ngoại tệ, rủi ro giá cả khác. Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá trên thị trường.

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hóa nhất định. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa nhằm quản lý thời điểm mua hàng và bán hàng. Công ty chưa sử dụng các công cụ tài chính phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Chính sách của Công ty là chỉ giao dịch với các khách hàng có quá trình tín dụng tốt và thu được đủ tài sản đảm bảo phù hợp nhằm giảm rủi ro tín dụng. Đối với các tài sản tài chính khác, chính sách của Công ty là giao dịch với các tổ chức tài chính và các đối tác khác có xếp hạng tín nhiệm cao.

Mức rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính bằng với giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn, có kỳ hạn), phải thu của khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

- Các tài sản tài chính không quá hạn cũng không bị giảm giá

Tiền gửi ngân hàng không quá hạn cũng không bị giảm giá là các khoản tiền gửi chủ yếu tại các ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao theo xác định của các cơ quan xếp hạng tín nhiệm quốc tế. Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các đối tượng có quá trình thanh toán tốt cho Công ty.

- Không có tài sản tài chính quá hạn hoặc giảm giá

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ gắn liền với các khoản nợ tài chính được thanh toán bằng cách giao tiền mặt hoặc một tài sản tài chính khác.

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

	<u>Đến 1 năm</u> VND	<u>Trên 1 năm</u> VND
Tại ngày 31/12/2021		
Phải trả người bán	6.516.135.913	-
Chi phí phải trả và dự phòng phải trả	21.375.226.898	-
Phải trả khác	3.135.519.577	-
Vay và nợ thuê tài chính	7.283.874.000	9.930.984.229
Cộng	<u>38.310.756.388</u>	<u>9.930.984.229</u>
Tại ngày 01/01/2021		
Phải trả người bán	300.779.231	-
Chi phí phải trả và dự phòng phải trả	6.924.893.420	920.812.582
Phải trả khác	384.983.596	449.484.000
Cộng	<u>7.610.656.247</u>	<u>1.370.296.582</u>

Đo lường theo giá trị hợp lý

Giá gốc trừ dự phòng (nếu có) đối với chứng khoán kinh doanh, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

29. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan có phát sinh giao dịch và số dư sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối liên hệ</u>
Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	Công ty Mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Cùng công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và Khu Đô thị (HUDS)	Cùng công ty mẹ

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính này, trong kỳ Công ty còn có giao dịch và số dư với các bên liên quan sau:

Giao dịch với các bên liên quan

	<u>Năm 2021</u> VND	<u>Năm 2020</u> VND
Mua hàng		
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	-	5.375.319.610
Chi nhánh Công ty TNHH MTV dịch vụ nhà ở và khu đô thị - XN 1	23.332.000	34.200.000
Công ty TNHH MTV dịch vụ nhà ở và khu đô thị	218.791.818	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	329.161.512	-
Chi trả cổ tức, lợi nhuận		
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	2.285.400.000	3.783.246.265

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
Ông Trần Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT	370.121.052	141.464.855
Ông Bùi Văn Thành	Thành viên	37.000.000	41.500.000
Ông Tống Trường Hải	Thành viên HĐQT, Giám đốc	360.884.980	141.973.575
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc	324.581.600	294.014.600
Ông Nguyễn Minh Chiến	Thành viên	140.088.755	-
Ông Ngô Văn Thanh	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 02/07/2020)	-	171.851.197
Ông Nguyễn Thế Ước	Thành viên HĐQT, Giám đốc (miễn nhiệm ngày 28/7/2020)	-	175.232.405
Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 29/05/2020) Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 30/06/2021)	149.379.100	65.898.820
Cộng		1.382.055.487	618.953.030
		Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
Thu nhập ban kiểm soát		397.376.408	438.954.313

30. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ, XÂY LẬP

Dự án Nâng cấp cải tạo ĐT 292 theo hình thức BT

Ngày 04/12/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và đô thị và UBND huyện Lạng Giang đã ký kết Hợp đồng dự án số 01/2020/HĐĐA-BT.ĐT292 về việc Nâng cấp, cải tạo ĐT.292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) với tổng giá trị dự án BT là: 165.803.699.000 đồng với tiến độ thực hiện hợp đồng là 15 tháng kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực.

Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng ĐT. 292 đoạn qua địa bàn huyện Lạng Giang nhằm nâng cao năng lực khai thác tuyến đường hiện tại, cải thiện kết cấu hạ tầng giao thông, hạ tầng đô thị, dân cư khu vực, tăng cường kết nối giao thông khu vực các huyện lân cận,...

Dự án xây dựng Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang

Dự án xây dựng Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang là dự án đối ứng của dự án Nâng cấp, cải tạo ĐT.292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).

- Mục tiêu dự án: Xây dựng khu đô thị với các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đạt chất lượng cao, tạo ra khu đô thị đồng bộ hiện đại, thân thiện, và hài hòa với môi trường. Đồng thời, làm cơ sở thu hồi vốn ứng thực hiện dự án nâng cấp, cải tạo tuyến đường ĐT. 292 đoạn qua địa bàn huyện Lạng Giang.
- Quy mô dự án: 11,3 ha
- Tổng vốn đầu tư: 357,613 tỷ đồng
- Tiến độ đầu tư dự án: từ Quý 2/2021 - Quý 1/2023

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Gói thầu xây lắp công trình tuyến 1 thuộc dự án: Tuyến đường từ trung tâm y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà

Ngày 14/12/2021, Liên doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và đô thị; Công ty Cổ phần Vinadelta và UBND huyện Lạng Giang đã ký kết Hợp đồng thi công xây dựng số 148/2021/HĐ-XD về việc thi công công trình tuyến 1 với tổng giá trị hợp đồng là 213,55 tỷ đồng trong đó phần giá trị thi công của HUD2 là 85,819 tỷ đồng. Thời gian thực hiện hợp đồng: 555 ngày kể từ ngày khởi công.

31. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ 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 31/12/2021.

32. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2022

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Lệ Hằng

Giám đốc



M.S.D.N: 0101... C.T.C.P.
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
HUD2
Q. HOÀNG MẠI - TP. HÀ NỘI

Tổng Trưởng Hải