

Qualified Services  
with Global  
Understanding and Vision

Local Expertise  
International Presence

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**

**MỤC LỤC**

	<b><u>Trang</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 30

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán kèm theo.

**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102333784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/08/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 04/6/2020.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102333784 thay đổi lần thứ 08 ngày 04/6/2020 là 100.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: Housing and Urban Development Investment Joint Stock Company HUD8. Tên viết tắt: HUD8., JSC.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán và đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch UpCom với mã chứng khoán: HD8.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 02 - 03 TTB - Khu Xuân Phương Garden, phường Phương Canh, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

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

**Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Phúc Khánh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Ngọc Hải	Thành viên
Ông Lê Minh Phúc	Thành viên
Ông Lê Quang Phong	Thành viên
Bà Phùng Thị Phương Anh	Thành viên (Từ nhiệm ngày 22/4/2021)
Ông Nguyễn Đức Minh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 22/4/2021)

**Ban Kiểm soát**

Bà Phan Thị Minh Hương	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Dương Anh Tuấn	Thành viên
Ông Bùi Hoàng Giang	Thành viên (Từ nhiệm ngày 22/4/2021)
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 22/4/2021)

**Ban Giám đốc**

Ông Nguyễn Ngọc Hải	Giám đốc
Ông Lê Minh Phúc	Phó Giám đốc

**SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

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

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính riêng không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc nhầm lẫn;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



**Nguyễn Ngọc Hải**  
**Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2022*



Số: 93/2022/BCKT-CPA VIETNAM-NV3

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi:****Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc****Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8, được lập ngày 28/02/2022, từ trang 06 đến trang 30, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2021, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

**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 riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 tại ngày 31/12/2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến thuyết minh số 7.2 của bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Công ty đã điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán riêng, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 theo Thông báo kết luận của Kiểm toán Nhà nước.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác, Báo cáo kiểm toán số 03-2021/BCKiT/HUD8-CN3 phát hành ngày 29/01/2021 với ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

**Bùi Thị Thúy****Phó Tổng Giám đốc**

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

Giấy Ủy quyền số: 04/2022/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2022 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2022

**Lưu Anh Tuấn****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1026-2019-137-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>155.644.413.807</b>	<b>170.656.862.566</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>10.071.810.863</b>	<b>32.599.203.440</b>
1. Tiền	111		3.472.566.207	12.003.743.527
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.599.244.656	20.595.459.913
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>28.664.794.522</b>	<b>14.116.317.808</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	28.664.794.522	14.116.317.808
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>78.880.047.077</b>	<b>2.710.914.609</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	547.396.000	1.706.940.525
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	365.004.600	903.131.000
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	70.000.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	7.967.646.477	100.843.084
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>38.027.761.345</b>	<b>120.176.161.635</b>
1. Hàng tồn kho	141		38.027.761.345	120.176.161.635
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>1.054.265.074</b>
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	656.625.470
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.13	-	397.639.604
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210 + 220 + 230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>30.847.596.937</b>	<b>76.325.694.533</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.060.700.703</b>	<b>1.797.498.891</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	1.060.700.703	1.797.498.891
Nguyên giá	222		5.678.320.909	5.678.320.909
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.617.620.206)	(3.880.822.018)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.9</b>	<b>5.248.832.296</b>	<b>5.557.110.441</b>
Nguyên giá	231		6.286.410.170	6.483.362.914
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.037.577.874)	(926.252.473)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>24.342.878.503</b>	<b>68.500.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.10	24.342.878.503	68.500.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>195.185.435</b>	<b>471.085.201</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	195.185.435	471.085.201
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>186.492.010.744</b>	<b>246.982.557.099</b>



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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>63.327.383.373</b>	<b>118.164.049.359</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>50.893.822.828</b>	<b>105.362.180.189</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	21.484.050	1.934.463.029
2. Người mua trả tiền trước	312		-	14.010.728
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	977.505.458	44.494.991
4. Phải trả người lao động	314		1.314.683.586	916.245.125
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	1.989.886.147	1.162.275.452
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.15	41.685.234.709	52.781.516.048
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	2.126.232.820	6.706.472.258
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	-	40.000.000.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.778.796.058	1.802.702.558
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>12.433.560.545</b>	<b>12.801.869.170</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.15	12.433.560.545	12.801.869.170
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>123.164.627.371</b>	<b>128.818.507.740</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.18</b>	<b>123.164.627.371</b>	<b>128.818.507.740</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100.000.000.000	100.000.000.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		9.220.982.498	9.220.982.498
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		13.943.644.873	19.597.525.242
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		8.479.336.742	9.874.686.933
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5.464.308.131	9.722.838.309
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>186.492.010.744</b>	<b>246.982.557.099</b>
<b>(440 = 300 + 400)</b>				

Người lập biểu



**Võ Thị Nhân**

Kế toán trưởng



**Tạ Văn Phương**

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2022

Giám đốc




**Nguyễn Ngọc Hải**



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	106.044.300.503	44.100.963.668
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	6.1	106.044.300.503	44.100.963.668
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	89.686.814.997	34.171.026.190
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		16.357.485.506	9.929.937.478
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	21.410.246.203	10.772.336.520
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	6.4	21.244.628.345	2.727.379.592
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		547.506.848	2.727.379.592
Lãi trong công ty liên kết	24		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	(27.083.148)	(789.173.721)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	8.252.576.936	9.054.860.423
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30		8.297.609.576	9.709.207.704
11. Thu nhập khác	31		10.849	23.804.316
12. Chi phí khác	32		567.650.200	10.173.711
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	6.7	(567.639.351)	13.630.605
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		7.729.970.225	9.722.838.309
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	2.265.662.094	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		5.464.308.131	9.722.838.309

Người lập biểu



Võ Thị Nhân

Kế toán trưởng



Tạ Văn Phương

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2022  
Giám đốc




Nguyễn Ngọc Hải

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	7.729.970.225	9.722.838.309
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	848.123.589	894.406.115
- Các khoản dự phòng	03	-	(898.922.025)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(21.410.246.203)	(10.772.794.702)
- Chi phí lãi vay	06	547.506.848	2.727.379.592
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(12.284.645.541)	1.672.907.289
- Tăng giảm các khoản phải thu	09	17.810.848.773	23.601.135.213
- Tăng giảm hàng tồn kho	10	82.148.400.290	18.962.148.015
- Tăng giảm các khoản phải trả	11	(16.010.693.503)	22.337.787.189
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	275.899.766	350.522.594
- Tiền lãi vay đã trả	14	(30.000.000)	(78.694.660)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.173.888.242)	(651.063.423)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	390.000.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(95.595.000)	(602.231.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	71.030.326.543	65.592.511.217
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21	-	(187.880.000)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	458.182
3. Chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(236.000.000.000)	(48.000.000.000)
4. Thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	168.732.351.796	14.081.757.913
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	23.490.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	20.554.084	10.722.203.419
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(43.757.094.120)	(23.383.460.486)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	2.078.694.660
4. Chi trả nợ gốc vay	34	(40.000.000.000)	(4.660.378.605)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(9.800.625.000)	(10.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(49.800.625.000)	(12.581.683.945)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(22.527.392.577)	29.627.366.786
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	32.599.203.440	2.971.836.654
Ảnh hưởng của thay đổi TGHĐ quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)		10.071.810.863	32.599.203.440

Người lập biểu

Võ Thị Nhân

Kế toán trưởng

Tạ Văn Phương

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2022

Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hải

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102333784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/8/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 04/6/2020.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 08 ngày 04/6/2020 của Công ty là 100.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn).

Công ty niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán và đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch UpCom với mã chứng khoán: HD8.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 02 - 03 TTB - Khu Xuân Phương Garden, phường Phương Canh, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Tổng số lao động tại ngày 31/12/2021: 21 người (tại ngày 01/01/2021: 23 người).

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

- Lập, quản lý các dự án đầu tư phát triển các khu dân cư, khu đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp tập trung;
- Xây dựng nhà và hạ tầng đô thị, khu dân cư, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp, đầu tư cải tạo nâng cấp các công trình nhà;
- Tư vấn, quản lý bất động sản, quản lý khai thác dịch vụ các khu đô thị mới, khu dân cư tập trung;
- Tư vấn, thiết kế quy hoạch công trình xây dựng; tư vấn thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn, giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp; tổng thầu tư vấn và xây dựng các dự án đầu tư xây dựng bao gồm: Lập và thẩm tra dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn công nghệ thiết bị và tự động hóa, lập dự toán và thẩm tra tổng dự toán;
- Nhận thầu và tổng thầu xây dựng các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm biến thế điện;
- Sản xuất, mua bán vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị, công nghệ xây dựng;
- Xuất nhập khẩu các sản phẩm, hàng hóa Công ty kinh doanh;
- Kinh doanh bất động sản./.

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Đầu tư kinh doanh nhà, khu đô thị.

**1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

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

Đối với hoạt động kinh doanh nhà, khu đô thị, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2021 Công ty có Công ty con như sau:

Công ty con	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	Số 02&03-TTB, Khu Xuân Phương Garden, phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty 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**

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng (Tiếp theo)**

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

**Ước tính kế toán**

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

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

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và các khoản tương đương tiền. Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

Các khoản tương đương tiền: Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay: Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính.

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

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)****Phương pháp khấu hao**

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

	Thời gian khấu hao (số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	06 - 20
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Thời gian khấu hao (số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 41

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

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

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán.

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng và phân bổ không quá 24 tháng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận nợ vay và chi phí đi vay**

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

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ. Tất cả các chi phí liên quan đến khoản vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

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

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

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa đầy đủ hồ sơ, chứng từ kế toán.
- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu và chi phí đầu tư khác: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

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

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

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông và trích lập các quỹ sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty. Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác****Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

**Doanh thu bất động sản**

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu bán bất động sản theo Chuẩn mực kế toán Hợp đồng xây dựng và không được ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

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

**Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

**Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

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

Bao gồm giá vốn của dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa ...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

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

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

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

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

**Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh xây lắp, kinh doanh bất động sản là chủ yếu và theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó Ban Giám đốc Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Tiền mặt	430.302.671	9.789.700.804
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.042.263.536	2.214.042.723
Tương đương tiền (i)	6.599.244.656	20.595.459.913
<b>Tổng</b>	<b>10.071.810.863</b>	<b>32.599.203.440</b>

(i) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 01- 03 tháng với lãi suất 3,4% - 3,8%/năm.

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

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng (ii)	28.664.794.522	28.664.794.522	14.116.317.808	14.116.317.808
<b>Tổng</b>	<b>28.664.794.522</b>	<b>28.664.794.522</b>	<b>14.116.317.808</b>	<b>14.116.317.808</b>

(ii) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ trên 03 tháng đến 12 tháng với lãi suất 3,8% - 6%/năm.

**5.3 Phải thu khách hàng**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	547.396.000	547.396.000
Phải thu khách hàng dự án HUD Sơn Tây	-	1.159.544.525
<b>Tổng</b>	<b>547.396.000</b>	<b>1.706.940.525</b>
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>547.396.000</i>	<i>547.396.000</i>

**5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty CP du lịch và tiếp thị giao thông vận tải Việt Nam - Vietravel-CN Hà Nội	292.500.000	292.500.000
Công ty Cổ phần An Trường Phát	-	280.834.800
Công ty Cổ phần TD và cộng sự	-	200.296.200
Các đối tượng khác	72.504.600	129.500.000
<b>Tổng</b>	<b>365.004.600</b>	<b>903.131.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8****Mẫu B09 - DN**

Số 02 – 03 TTB khu Xuân Phương Garden

Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC

Phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (*)	70.000.000.000	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Phải thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>70.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

(\*) Cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị vay theo Nghị quyết số 224/NQ-HĐQT ngày 30/11/2021 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8; các Hợp đồng vay vốn với thời gian vay 09 tháng, lãi suất 8,5%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay: Tín chấp.

**5.6 Phải thu ngắn hạn khác***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b) Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>7.967.646.477</b>	<b>-</b>	<b>100.843.084</b>	<b>-</b>
Tạm ứng	30.000.000	-	-	-
Ký quỹ, ký cược	-	-	-	-
Lãi dự thu tiền gửi, cho vay	704.068.244	-	50.133.101	-
Lợi nhuận phải thu công ty con	7.167.121.497	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	757.225	-	757.225	-
BHXXH, BHYT, BHTN	3.474.858	-	2.207.758	-
Phải thu khác	62.224.653	-	47.745.000	-
<b>Tổng</b>	<b>7.967.646.477</b>	<b>-</b>	<b>100.843.084</b>	<b>-</b>
<i>Phải thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>7.571.162.593</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

**5.7 Hàng tồn kho***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	38.027.761.345	-	120.176.161.635	-
- Dự án KĐT HUD-Sơn Tây	38.027.761.345	-	117.979.485.637	-
- Dự án Bình Minh - Lào Cai	-	-	2.196.675.998	-
<b>Tổng</b>	<b>38.027.761.345</b>	<b>-</b>	<b>120.176.161.635</b>	<b>-</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.8 Tài sản cố định hữu hình***Đơn vị tính: VND*

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2021	91.818.182	5.586.502.727	5.678.320.909
Số dư tại 31/12/2021	91.818.182	5.586.502.727	5.678.320.909
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại 01/01/2021	91.818.182	3.789.003.836	3.880.822.018
Khấu hao trong năm	-	736.798.188	736.798.188
Số dư tại 31/12/2021	91.818.182	4.525.802.024	4.617.620.206
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2021	-	1.797.498.891	1.797.498.891
Tại ngày 31/12/2021	-	1.060.700.703	1.060.700.703

Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao còn đang sử dụng tại ngày 31/12/2021 1.257.531.818 đồng (tại ngày 01/01/2021 là: 1.257.531.818 đồng).

**5.9 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư***Đơn vị tính: VND*

	01/01/2021	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2021
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>				
- Ki ốt D1-Tây Nam Linh Đàm	6.483.362.914	-	196.952.744	6.286.410.170
	6.483.362.914	-	196.952.744	6.286.410.170
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
- Ki ốt D1-Tây Nam Linh Đàm	926.252.473	111.325.401	-	1.037.577.874
	926.252.473	111.325.401	-	1.037.577.874
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Ki ốt D1-Tây Nam Linh Đàm	5.557.110.441	-	-	5.248.832.296
	5.557.110.441	-	-	5.248.832.296

Bất động sản đầu tư cho thuê gồm: 17 căn Ki ốt tại tầng 1 thuộc chung cư D1-CT2 Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 368.308.625 VND và 111.325.401 VND.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8**

Số 02 - 03 TTB khu Xuân Phương Garden

Phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.10 Đầu tư vào Công ty con**

**a) Thông tin khoản đầu tư vào Công ty con**

Công ty con	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	Số 02&03-TTB, Khu Xuân Phương Garden, phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%

Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty TNHH Một thành viên số 0107532053 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/8/2016, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 13/7/2021.

**b) Chi tiết khoản đầu tư vào Công ty con**

	31/12/2021		01/01/2021		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land (i)	24.342.878.503	-	(*)	68.500.000.000	-	(*)
Tổng:	24.342.878.503	-	-	68.500.000.000	-	-

(i) Thực hiện Nghị quyết số 78/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 về việc thông qua phương án giảm vốn Điều lệ của Công ty từ 43.500.000.000 đồng xuống 20.010.000.000 đồng, Công ty TNHH MTV ĐĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land đã hoàn trả vốn cho Công ty mẹ, thực hiện thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh và đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 06 ngày 13/07/2021 với Vốn điều lệ: 20.010.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi tỷ, không trăm linh mươi triệu đồng).

Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty con do Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về phương pháp xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trong trường hợp cổ phiếu chưa niêm yết. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.11 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Dài hạn</b>		
Phí bảo trì D1 CT2 Linh Đàm - Kí ốt cho thuê	-	163.497.318
Hoàn thiện thi công HĐXD 1507/2019/BM-HUD8	-	71.735.356
Hoàn thiện VP theo HĐ31/2019/HUD8/HĐ-XL	-	101.013.817
Chi phí thuê văn phòng	162.887.097	134.838.710
Chi phí khác	32.298.338	-
<b>Tổng</b>	<b>195.185.435</b>	<b>471.085.201</b>

**5.12 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Aluwindow	-	-	1.891.856.729	1.891.856.729
Công ty CP An Trường Phát	21.484.050	21.484.050	-	-
Các đối tượng khác	-	-	42.606.300	42.606.300
<b>Tổng</b>	<b>21.484.050</b>	<b>21.484.050</b>	<b>1.934.463.029</b>	<b>1.934.463.029</b>

Đơn vị tính: VND

**5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước****a) Các khoản phải thu Nhà nước**

	Số phát sinh trong năm			
	01/01/2021	Phải nộp	Đã nộp	31/12/2021
Thuế TNDN	397.639.404	397.639.404	-	-
Các loại thuế khác	200	200	-	-
<b>Tổng</b>	<b>397.639.604</b>	<b>397.639.604</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Đơn vị tính: VND

**b) Các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số phát sinh trong năm			
	01/01/2021	Phải nộp	Đã nộp	31/12/2021
Thuế GTGT nội địa	-	5.089.744.177	4.812.779.645	276.964.532
Thuế TNDN	-	1.868.022.690	1.173.888.242	694.134.448
Thuế TNCN	44.494.991	208.229.487	246.318.000	6.406.478
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		12.905.828	12.905.828	-
Các loại thuế khác		3.000.000	3.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>44.494.991</b>	<b>7.181.902.182</b>	<b>6.248.891.715</b>	<b>977.505.458</b>

Đơn vị tính: VND

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Dự án Nhà ở thấp tầng TT2-TT6B Tây Nam Hồ Linh Đàm	-	348.489.090
Dự án Tây Nam Hồ Linh Đàm (TT6D, D1 CT2)	-	703.786.362
Dự án Bình Minh - Lào Cai	1.491.965.400	-
Dự án HUD Sơn Tây	417.920.747	-
Chi phí khác	80.000.000	110.000.000
<b>Tổng</b>	<b>1.989.886.147</b>	<b>1.162.275.452</b>

**5.15 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>41.685.234.709</b>	<b>52.781.516.048</b>
Doanh thu chưa thực hiện (dự án HUD-Sơn Tây)	41.685.234.709	48.547.413.866
Doanh thu chưa thực hiện (dự án Bình Minh-Lào Cai)	-	4.234.102.182
<b>b) Dài hạn</b>	<b>12.433.560.545</b>	<b>12.801.869.170</b>
Doanh thu chưa thực hiện (cho thuê ki ốt)	12.433.560.545	12.801.869.170
<b>Tổng:</b>	<b>54.118.795.254</b>	<b>65.583.385.218</b>

**5.16 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	20.000.000
Tiền đặt cọc sửa nhà ở các dự án	700.000.000	900.000.000
Phí dịch vụ quản lý các khu đô thị	768.165.000	1.030.264.721
Phải trả lãi vay	-	4.095.265.754
Các khoản phải trả khác	658.067.820	660.941.783
<b>Tổng</b>	<b>2.126.232.820</b>	<b>6.706.472.258</b>
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>768.165.000</i>	<i>5.125.530.475</i>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8**

Số 02 – 03 TTB khu Xuân Phương Garden

Phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Mẫu số B09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.17 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2021		Số phát sinh trong năm		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	-	-	-	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
<b>Tổng</b>	-	-	-	<b>40.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>
<i>Trong đó giao dịch với bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh 7.1</i>	-	-			<i>40.000.000.000</i>	<i>40.000.000.000</i>

**5.18 Vốn chủ sở hữu****a) Chi tiết tăng, giảm vốn chủ sở hữu***Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
<b>Số dư tại 01/01/2020</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>9.220.982.498</b>	<b>21.515.186.933</b>	<b>130.736.169.431</b>
Lãi trong năm trước	-	-	9.722.838.309	9.722.838.309
Trích lập các quỹ	-	-	(1.640.500.000)	(1.640.500.000)
Chia cổ tức	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
<b>Số dư tại 31/12/2020</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>9.220.982.498</b>	<b>19.597.525.242</b>	<b>128.818.507.740</b>
<b>Số dư tại 01/01/2021</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>9.220.982.498</b>	<b>19.597.525.242</b>	<b>128.818.507.740</b>
Lãi trong năm nay	-	-	5.464.308.131	5.464.308.131
Trích lập các quỹ (i)	-	-	(1.071.688.500)	(1.071.688.500)
Chia cổ tức (i)	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Giảm khác (i)	-	-	(46.500.000)	(46.500.000)
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>9.220.982.498</b>	<b>13.943.644.873</b>	<b>123.164.627.371</b>

(i) Chia cổ tức và trích lập các quỹ theo Nghị quyết số 78/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021, chi tiết như sau:

- Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 1.071.688.500 VND.
- Chia cổ tức bằng tiền 10% vốn Điều lệ: 10.000.000.000 VND.
- Chi thù lao Hội đồng quản trị, ban kiểm soát năm 2020 từ lợi nhuận sau thuế: 46.500.000 VND.

**b) Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	51.000.000.000	51.000.000.000
Các cổ đông khác	49.000.000.000	49.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	100.000.000.000	100.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia (i)</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>

(i) Cổ tức, lợi nhuận đã chia theo Nghị quyết số 78/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành" 10.000 đồng/cổ phiếu

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	105.675.991.878	43.736.142.596
Doanh thu cho thuê Ki - ốt	368.308.625	364.821.072
<b>Tổng</b>	<b>106.044.300.503</b>	<b>44.100.963.668</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	89.575.489.596	34.012.191.746
Giá vốn cho thuê Ki ốt	111.325.401	158.834.444
<b>Tổng</b>	<b>89.686.814.997</b>	<b>34.171.026.190</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.959.102.480	370.036.773
Cổ tức, lợi nhuận được chia	17.451.143.723	10.402.299.747
Doanh thu hoạt động tài chính khác		
<b>Tổng</b>	<b>21.410.246.203</b>	<b>10.772.336.520</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi vay	547.506.848	2.727.379.592
Chi phí tài chính khác	20.697.121.497	-
<b>Tổng</b>	<b>21.244.628.345</b>	<b>2.727.379.592</b>

**6.5 Chi phí bán hàng**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Hoàn nhập dự phòng chi phí bảo hành	-	(794.273.721)
Chi phí bằng tiền khác	(27.083.148)	5.100.000
<b>Tổng</b>	<b>(27.083.148)</b>	<b>(789.173.721)</b>

**6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	364.873.938	472.732.601
Chi phí nhân viên	4.817.337.738	5.590.714.509
Chi phí khấu hao TSCĐ	736.798.188	735.571.671
Thuế, phí, lệ phí	22.634.457	23.335.890
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.533.990.215	1.856.679.808
Chi phí bằng tiền khác	776.942.400	375.825.944
<b>Tổng</b>	<b>8.252.576.936</b>	<b>9.054.860.423</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**6.7 Lợi nhuận khác**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>10.849</b>	<b>23.804.316</b>
Thu nhập khác	10.849	23.804.316
<b>Chi phí khác</b>	<b>567.650.200</b>	<b>10.173.711</b>
Chi phí khác	567.650.200	10.173.711
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(567.639.351)</b>	<b>13.630.605</b>

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>7.729.970.225</b>	<b>9.722.838.309</b>
- Chi phí không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế	21.476.771.697	252.173.711
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	17.451.143.723	10.402.299.747
- Chuyển lỗ	(427.287.727)	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>11.328.310.472</b>	<b>(427.287.727)</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>2.265.662.094</b>	<b>-</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.265.662.094</b>	<b>-</b>

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	364.873.938	472.732.601
Chi phí nhân công	4.817.337.738	5.590.714.509
Chi phí khấu hao TSCĐ	736.798.188	735.571.671
Thuế, phí, lệ phí	22.634.457	23.335.890
Hoàn nhập dự phòng chi phí bảo hành	-	(794.273.721)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.533.990.215	1.856.679.808
Chi phí bằng tiền khác	776.942.400	380.925.944
<b>Tổng</b>	<b>8.252.576.936</b>	<b>8.265.686.702</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**7. THÔNG TIN KHÁC****7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan****a) Giao dịch với nhân sự chủ chốt**

Chi tiết thù lao, lương và thu nhập khác năm 2021 của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc đã tham gia quản lý, điều hành trong năm như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Nguyễn Phúc Khánh	Chủ tịch HĐQT	395.071.706	431.144.689
Ngô Doãn	Chủ tịch HĐQT	-	196.083.808
Nguyễn Ngọc Hải	Thành viên HĐQT, Giám đốc	399.558.298	430.694.145
Lê Minh Phúc	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc	355.042.347	431.039.637
Phùng Thị Phương Anh	Thành viên HĐQT	11.100.000	275.416.873
Lê Quang Phong	Thành viên HĐQT	263.780.606	327.778.980
Nguyễn Đức Minh	Thành viên HĐQT	144.963.650	-
Trần Đình Vọng	Thành viên HĐQT	-	14.430.000
Nguyễn Việt Thịnh	Phó Giám đốc	-	313.082.768
Tạ Văn Phương	Kế toán trưởng	293.760.440	416.650.377
Phan Thị Minh Hương	Trưởng Ban kiểm soát	257.350.623	313.440.067
Bùi Hoàng Giang	Thành viên Ban kiểm soát	3.700.000	124.892.925
Dương Anh Tuấn	Thành viên Ban kiểm soát	12.000.000	12.000.000
Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Ban kiểm soát	115.075.871	-
<b>Tổng</b>		<b>2.251.403.541</b>	<b>3.286.654.269</b>

**b) Giao dịch với bên liên quan**

Giao dịch khác với các bên liên quan	Nội dung	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Công ty TNHH MTV ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land (Công ty con)	Thanh lý hợp đồng vay vốn	40.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land (Công ty con)	Lãi vay phải trả công ty con	547.506.848	2.648.684.932
Công ty TNHH MTV ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land (Công ty con)	Cổ tức phải thu	17.451.143.723	10.402.299.747
Công ty TNHH MTV ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land (Công ty con)	Rút vốn đầu tư ở công ty con	23.490.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (Công ty mẹ)	Cho công ty mẹ vay vốn	70.000.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (Công ty mẹ)	Trả cổ tức cho công ty mẹ	5.100.000.000	5.100.000.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (Công ty mẹ)	Phí dịch vụ quản lý khu đô thị	1.100.484.000	2.086.993.137
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (Công ty mẹ)	Lãi phải thu công ty mẹ vay vốn	404.041.096	-



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)****c) Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Nội dung	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>1. Phải thu về giao dịch bán hàng</b>		<b>547.396.000</b>	<b>547.396.000</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (Công ty mẹ)	Ủy quyền quản lý giám sát thi công	547.396.000	547.396.000
<b>2. Phải thu về cho vay</b>		<b>70.000.000.000</b>	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (Công ty mẹ)	Vay vốn	70.000.000.000	-
<b>3. Phải thu khác</b>		<b>7.571.162.593</b>	-
Công ty TNHH MTV ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land (Công ty con)	Lợi nhuận phải thu	7.167.121.497	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (Công ty mẹ)	Lãi phải thu công ty mẹ vay vốn	404.041.096	-
<b>4. Vay ngắn hạn, dài hạn</b>		-	<b>40.000.000.000</b>
Công ty TNHH MTV ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land (Công ty con)	Hợp đồng vay vốn	-	40.000.000.000
<b>5. Phải trả khác</b>		<b>768.165.000</b>	<b>5.125.530.475</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (Công ty mẹ)	Phí dịch vụ quản lý khu đô thị	768.165.000	1.030.264.721
Công ty TNHH MTV ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land (Công ty con)	Lãi vay	-	4.095.265.754

**7.2 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được điều chỉnh hồi tố theo Thông báo kết luận số 506/TB-KTNN ngày 22/11/2021 của Kiểm toán Nhà nước. Chi tiết số liệu được điều chỉnh và thay đổi như sau:

Chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán	MS	Đã trình bày 31/12/2020 VND	Trình bày lại 01/01/2021 VND	Tăng/Giảm VND
<b>Tài sản</b>				
Hàng tồn kho	141	118.408.869.154	120.176.161.635	1.767.292.481
<b>Nguồn vốn</b>				
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.257.541.206	1.162.275.452	(4.095.265.754)
Phải trả ngắn hạn khác	319	2.611.206.504	6.706.472.258	4.095.265.754
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b	7.955.545.828	9.722.838.309	1.767.292.481

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**7.2 Thông tin so sánh (Tiếp theo)**

Chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	MS	Đã trình bày Năm 2020 VND	Trình bày lại Năm 2020 VND	Tăng/Giảm VND
Giá vốn hàng bán	11	35.938.318.671	34.171.026.190	(1.767.292.481)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	7.955.545.828	9.722.838.309	1.767.292.481
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	7.955.545.828	9.722.838.309	1.767.292.481

Chỉ tiêu trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	MS	Đã trình bày Năm 2020 VND	Trình bày lại Năm 2020 VND	Tăng/Giảm VND
Lợi nhuận trước thuế	01	7.955.545.828	9.722.838.309	1.767.292.481
Tăng giảm hàng tồn kho	10	20.729.440.496	18.962.148.015	(1.767.292.481)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD	20	67.359.803.698	65.592.511.217	(1.767.292.481)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	31.394.659.267	29.627.366.786	(1.767.292.481)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2022

Giám đốc






Võ Thị Nhân

Tạ Văn Phương

Nguyễn Ngọc Hải

