

Qualified Services
with Global
Understanding and Vision



Local Expertise
International Presence



**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI**



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

Head Office in Hanoi: 8th floor, VG Building,
No. 235 Nguyen Trai Str., Thanh Xuan Dist., Hanoi, Vietnam

+84 (24) 3 783 2121
+84 (24) 3 783 2122

info@cpvietnam.vn
www.cpvietnam.vn



**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI**

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

Hà Nội - Tháng 3 năm 2022

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 34

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") được cổ phần hóa từ Công ty Kinh doanh Phát triển Nhà Hà Nội theo Quyết định số 756/QĐ-UB ngày 03/02/2005 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0100736682, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 06 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 06 tháng 08 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên viết bằng tiếng nước ngoài là: Hanoi House Trading and Urban Development Joint Stock Company, tên viết tắt là: HANHUD.

Trụ sở chính của Công ty tại: Xã Tứ Hiệp, Huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị	Bà Nguyễn Trung Hậu	Chủ tịch Hội đồng quản trị
	Ông Trần Thanh Sơn	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị
	Bà Trần Thị Thu Liên	Thành viên
	Ông Đinh Văn Vượng	Thành viên
	Ông Nguyễn Đức Hằng	Thành viên

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

Ban Giám đốc	Bà Nguyễn Trung Hậu	Giám đốc
	Ông Chử Văn Đào	Phó Giám đốc
	Ông Đinh Văn Vượng	Phó Giám đốc
	Ông Nguyễn Đức Hằng	Phó Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc



Nguyễn Trung Hậu
Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2022

Số: 120/2022/BCKT-CPA VIETNAM-NV3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội, được lập ngày 16/03/2022, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, 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 Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ thư xác nhận các khoản nợ phải thu với giá trị là 59,34 tỷ đồng của Công ty tại thời điểm 31/12/2021. Chúng tôi cũng đã thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng hợp lý về tính hiện hữu, đúng đắn, đầy đủ và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này tại thời điểm 31/12/2021. Do đó, chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, đầy đủ, đúng đắn và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này tại thời điểm 31/12/2021 cũng như ảnh hưởng của các vấn đề này đối với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty;

Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ thư xác nhận các khoản nợ phải trả là 30,83 tỷ đồng của Công ty tại thời điểm 31/12/2021. Chúng tôi cũng đã thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp về tính đầy đủ, hiện hữu, đúng đắn của các khoản công nợ phải trả này tại thời điểm 31/12/2021. Do đó, chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về tính đầy đủ, hiện hữu, đúng đắn của các khoản công nợ phải trả này cũng như ảnh hưởng của vấn đề này đối với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty;

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021, 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.



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 16 tháng 3 năm 2022

Lưu Anh Tuấn

Kiểm toán viên

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

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		1.371.881.298.976	1.612.805.416.730
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	7.912.959.076	2.269.322.425
1. Tiền	111		7.912.959.076	2.269.322.425
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		535.845.298.473	829.379.483.714
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	131.395.740.321	121.124.137.072
2. Trả trước cho người bán	132	5.3	111.582.112.628	140.056.426.376
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	292.867.445.524	568.198.920.266
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	826.916.166.355	775.728.860.019
1. Hàng tồn kho	141		826.916.166.355	775.728.860.019
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.206.875.072	5.427.750.572
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	6.977.273	49.606.390
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.155.378.731	794.680.838
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		44.519.068	4.583.463.344
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		69.179.791.901	67.055.156.430
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		15.007.784.607	15.007.284.607
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.7	15.007.284.607	15.007.284.607
2. Phải thu dài hạn khác	216		500.000	-
II. Tài sản cố định	220		38.804.976.460	38.321.215.105
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	38.804.976.460	38.321.215.105
- Nguyên giá	222		74.204.393.129	70.740.038.331
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(35.399.416.669)	(32.418.823.226)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	-	-
- Nguyên giá	228		83.500.000	83.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(83.500.000)	(83.500.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		53.207.000	53.207.000
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		53.207.000	53.207.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	12.246.394.612	12.079.727.945
1. Đầu tư vào công ty con	251		6.309.000.000	6.309.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.977.000.000	11.977.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.039.605.388)	(6.206.272.055)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.067.429.222	1.593.721.773
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	3.067.429.222	1.593.721.773
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1.441.061.090.877	1.679.860.573.160

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

NGUỒN VỐN	MS	31/12/2021	01/01/2021
		VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300	1.377.601.373.297	1.617.620.646.176
I. Nợ ngắn hạn	310	1.229.283.136.808	1.439.654.446.374
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311 5.10	123.219.723.326	93.547.565.856
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312 5.11	669.078.925.398	724.551.855.415
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313 5.15	4.568.120.455	14.151.155.401
4. Phải trả người lao động	314	2.565.011.957	1.785.160.082
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315 5.12	255.131.933.688	507.865.905.585
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318 5.13	6.274.601.119	6.769.038.908
7. Phải trả ngắn hạn khác	319 5.14	168.261.619.167	85.371.931.229
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320 5.16	1.667.636.067	4.861.748.267
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	(1.484.434.369)	750.085.631
II. Nợ dài hạn	330	148.318.236.489	177.966.199.802
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338 5.16	148.318.236.489	177.966.199.802
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400	63.459.717.580	62.239.926.984
I. Vốn chủ sở hữu	410 5.17	63.459.717.580	62.239.926.984
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	50.207.500.000	50.207.500.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a	50.207.500.000	50.207.500.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414	2.902.040.909	2.902.040.909
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	14.636.344.985	14.636.344.985
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(4.286.168.314)	(5.505.958.910)
- <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a	(5.203.207.685)	(6.199.609.415)
- <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	421b	917.039.371	693.650.505
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440	1.441.061.090.877	1.679.860.573.160

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2022

Người lập



Mai Thị Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Thảo

Giám đốc



Nguyễn Trung Hậu

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

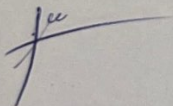
CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	95.703.184.566	106.106.177.131
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	2.256.786.695	627.329.779
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		93.446.397.871	105.478.847.352
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	91.854.257.284	100.142.679.482
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		1.592.140.587	5.336.167.870
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	15.948.302	4.221.199
7. Chi phí tài chính	22	6.5	135.298.246	274.574.812
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		301.964.913	274.574.812
8. Chi phí bán hàng	25		208.802.500	830.295.581
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.860.798.356	3.052.420.789
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22) + 24 - (25+26)}	30		(596.810.213)	1.183.097.887
11. Thu nhập khác	31		4.141.750.255	-
12. Chi phí khác	32		2.033.901.750	315.833.678
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	2.107.848.505	(315.833.678)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		1.511.038.292	867.264.209
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	593.998.921	173.613.704
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		917.039.371	693.650.505
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	182,65	138,16

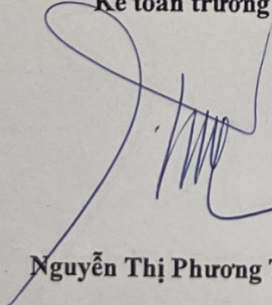
Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc







Mai Thị Hoa

Nguyễn Thị Phương Thảo

Nguyễn Trung Hậu

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

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.511.038.292	867.264.209
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.980.593.443	2.720.327.032
- Các khoản dự phòng	03		(166.666.667)	220.975.552
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(15.948.302)	(4.221.199)
- Chi phí lãi vay	06		301.964.913	274.574.812
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4.610.981.679	4.078.920.406
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		297.712.431.624	(21.408.621.313)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(51.187.306.336)	(30.004.700.617)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(207.058.231.288)	240.067.644.909
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.431.078.332)	(719.813.931)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(452.640.000)	(2.674.600.438)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(259.538.687)	(82.003.084)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(500.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		41.934.118.660	189.256.825.932
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.464.354.798)	(2.248.412.591)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15.948.302	4.221.199
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3.448.406.496)	(2.244.191.392)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		3.113.812.240	9.462.600.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(35.955.887.753)	(203.985.471.106)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(32.842.075.513)	(194.522.871.106)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		5.643.636.651	(7.510.236.566)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.269.322.425	9.779.558.991
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	7.912.959.076	2.269.322.425

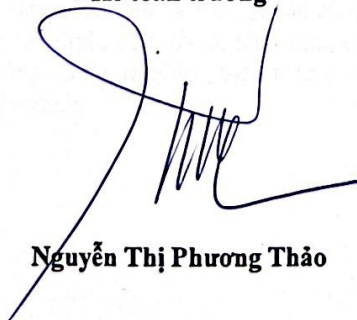
Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2022

Người lập



Mai Thị Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Thảo

Giám đốc



Nguyễn Trung Hậu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội được cổ phần hóa từ Công ty Kinh doanh Phát triển Nhà Hà Nội theo Quyết định số 756/QĐ-UB ngày 03/02/2005 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0100736682, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 06 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 06 tháng 08 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên viết bằng tiếng nước ngoài là: Hanoi House Trading and Urban Development Joint Stock Company, tên viết tắt là: HANHUD.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 06 là 50.207.500.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty tại Xã Tứ Hiệp, Huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Kinh doanh bất động sản; Đầu tư, quản lý và thực hiện các dự án đầu tư: khu đô thị, khu công nghiệp, giao thông, giao thông đô thị, thủy lợi, bưu điện, cấp thoát nước, chiếu sáng, đường dây và trạm biến áp, thể dục thể thao, văn hoá, vui chơi giải trí;
- Kinh doanh nhà, đất, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Cho thuê nhà, văn Phòng, kho tàng bến bãi, tài sản, thiết kế kỹ thuật;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chỉ gồm các ngành nghề sau: Kinh doanh thương mại, du lịch: vui chơi giải trí, thể thao, khách sạn (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar), quản lý và khai thác chợ, dịch vụ thương mại; Xuất khẩu, nhập khẩu hàng hoá khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và chỉ kinh doanh theo quy định của pháp luật (trong ngành nghề này không bao gồm: dược, dược liệu và các hàng hoá nhà nước cấm kinh doanh hoặc hạn chế kinh doanh);
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ. Chỉ gồm có các ngành nghề kinh doanh sau: Kinh doanh vận tải hàng hoá bằng đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chỉ gồm các ngành nghề kinh doanh sau: Xây lắp nội ngoại thất các công trình nhà ở, khu đô thị, dân dụng, công nghiệp, giao thông, bưu điện, thể dục thể thao, vui chơi giải trí và trang trí nội ngoại thất các công trình; Xây lắp, lắp đặt các công trình điện: đường dây, trạm biến áp, chiếu sáng; Xây lắp và lắp đặt các công trình văn hoá; Cải tạo, trùng tu các công trình văn hoá, di tích lịch sử: đình, đền, chùa, lăng tẩm, miếu; Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, san lấp mặt bằng, giao thông đô thị, thủy lợi, viễn thông, điện, cấp thoát nước, xây dựng và lắp đặt trạm cung cấp nước sạch, cây xanh;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- Lắp đặt hệ thống điện. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Lắp đặt các loại hệ thống thiết bị điện lạnh, chiếu sáng, âm Thanh, điều hoà không khí, thông gió cho các loại công trình dân dụng, văn hoá và công nghiệp; Lắp đặt các loại cửa, cửa tự động, trang thiết bị điện tử, hệ thống an ninh, hệ thống Phòng cháy chữa cháy sử dụng công nghệ cao cho các loại công trình dân dụng, văn hoá và công nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Dịch vụ tư vấn nhà đất; Kinh doanh dịch vụ bất động sản gồm: sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Thẩm tra, thẩm định dự án đầu tư và thiết kế kỹ thuật thi công, quyết toán các công trình xây dựng; Lập các dự án đầu tư, tư vấn xây dựng; Lập các dự án đầu tư, tư vấn đầu tư, xây dựng, thông tin, môi giới nhà đất (không bao gồm tư vấn pháp luật); Tư vấn thiết kế thi công nội ngoại thất các công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, giao thông đô thị, thủy lợi, bưu điện, viễn thông, cấp thoát nước, chiếu sáng, đường dây và trạm biến áp, thể dục thể thao, công trình vui chơi giải trí;
- Cho thuê xe có động cơ. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Tổ chức thực hiện các dịch vụ trông giữ và cho thuê các phương tiện xe đạp, xe máy, ô tô ngày và đêm.

Hoạt động chính của Công ty trong năm 2021: Kinh doanh bất động sản và Xây dựng công trình dân dụng.

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động xây lắp của Công ty không được xác định một cách rõ ràng mà phụ thuộc vào từng hợp đồng, dự án mà Công ty thực hiện.

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

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

Công ty	Địa chỉ đăng ký	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ sở hữu vốn	Ngành nghề kinh doanh
Công ty CP Thi công Cơ giới Handhud	Phòng 1 nhà 1 KĐT M Cầu Bươu, Yên Xá, Tân Triều, Thanh Trì, HN	6.000.000.000	88,5%	Xây dựng
Công ty TNHH MTV Khai thác Quản lý DVĐT và TM	Tầng 2 TTTM DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điển, Thanh Trì, Hà Nội	1.000.000.000	100,0%	Dịch vụ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Kỳ kế toán năm

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 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 và Thông tư 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung trên máy vi tính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Nguyên tắc kế toán tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 hàng tồn kho

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định vô hình

Phần mềm quản lý được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

b. Phương pháp khấu hao

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

	<u>Thời gian khấu hao</u>
	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 06
Phương tiện vận tải	06 - 10
Tài sản khác	03 - 06

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

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

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay 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 căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

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

- Đầu tư vào Công ty con: 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.

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

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

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, liên doanh, liên kết: Là khoản dự phòng tổn thất do doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư (Công ty con, liên doanh, liên kết) bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác: việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là Công ty Mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có Công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của doanh nghiệp được đầu tư đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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, 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.
- 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 chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ); và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác (như: khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều năm.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

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 chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

Đối với 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 giá vốn hàng bán

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:

Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Lãi trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

Báo cáo bộ phận

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	2.278.772.446	2.109.133.803
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.634.186.630	160.188.622
Tổng	7.912.959.076	2.269.322.425

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.2 Các khoản phải thu khách hàng

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	131.395.740.321	121.124.137.072
Công ty TNHH XD công trình Hoàng Hà	37.572.367.979	37.572.367.979
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Phú Quốc	9.494.205.001	12.930.697.008
Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh	15.004.684.658	5.006.490.348
Công ty CP Vinpearl - CN Kiên Giang	9.974.358.996	12.868.486.290
Đối tượng khác (*)	59.350.123.687	52.746.095.447
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan</i>	<i>396.236.397</i>	<i>260.844.854</i>
<i>Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1</i>		
Tổng	131.395.740.321	121.124.137.072

(*) Bao gồm các khoản phải thu khách hàng có số dư nhỏ hơn 10% tổng số dư phải thu khách hàng.

5.3 Trả trước cho người bán

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Trả trước người bán ngắn hạn	111.582.112.628	140.056.426.376
Công ty TNHH XD công trình Hoàng Hà	3.242.461.200	3.242.461.200
Cty CP Đầu tư và Xây dựng 647	16.754.000.000	39.912.180.805
Trung tâm đầu tư kinh doanh và tư vấn thi công nội ngoại thất	12.624.658.000	12.624.658.000
Đối tượng khác (*)	78.960.993.428	84.277.126.371
<i>Trong đó: Trả trước các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1</i>		
Tổng	111.582.112.628	140.056.426.376

(*) Bao gồm các trả trước người bán có số dư nhỏ hơn 10% tổng số dư trả trước người bán

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.4 Các khoản phải thu ngắn hạn khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	292.867.445.524	-	568.198.920.266	-
Tạm ứng	17.022.007.064	-	25.696.270.445	-
Công ty CP KDPT Nhà và ĐT Hà Nội số 8 (i)	9.730.759.620	-	36.696.951.165	-
Công ty cổ phần Đầu tư TECCO (ii)	-	-	198.761.619.024	-
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản HANHUD (iii)	101.760.494.114	-	144.505.371.175	-
Công ty TNHH XDCT Hoàng Hà (iv)	54.485.015.949	-	54.485.015.949	-
Phải thu khác	109.869.168.777	-	108.053.692.508	-
b) Dài hạn	500.000	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	500.000	-	-	-
Tổng	292.867.945.524	-	568.198.920.266	-

(i) Phải thu lãi cho vay.

(ii) Phải thu chuyển nhượng dự án Liên Cơ Quan.

(iii) Phải thu đối với Công ty CP Kinh doanh Bất động sản HANHUD về ứng vốn đầu tư các dự án, trong đó ứng vốn thực hiện Dự án Xây dựng Trung tâm thông tin Quốc gia về tội phạm tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

(iv) Phải thu chuyển nhượng dự án đường 2,5 và Dự án 109 ha.

5.5 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	24.070.238	-	24.070.238	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	826.892.096.117	-	775.704.789.781	-
Tổng	826.916.166.355	-	775.728.860.019	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.5 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo các Dự án:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Dự án Cầu Bươu	89.657.754.671	78.295.567.911
Dự án Hải Phòng	128.774.570.874	134.632.603.621
Dự án NC 2	41.625.938.357	37.149.615.210
Dự án KĐT Bắc Đại Kim mở rộng	96.275.708.099	96.275.708.099
Dự án Mễ Trì	145.644.886.249	147.220.580.080
Dự án A35	84.354.900.000	84.300.000.000
Dự án KĐT mới Bắc Đại Kim mở rộng 1 ha	54.462.333.613	52.840.453.134
Dự án NCI	40.319.136.741	-
Các dự án, công trình khác	145.776.867.513	144.990.261.726
Tổng	826.892.096.117	775.704.789.781

5.6 Chi phí trả trước

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	6.977.273	49.606.390
	6.977.273	49.606.390
b) Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	3.067.429.222	1.593.721.773
	3.067.429.222	1.593.721.773
Tổng	3.074.406.495	1.643.328.163

5.7 Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Dài hạn				
Công ty CP KD Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 8	15.007.284.607	15.007.284.607	15.007.284.607	15.007.284.607
Công ty CP BĐS Hanhud	1.206.590.000	1.206.590.000	1.206.590.000	1.206.590.000
Tổng	15.007.284.607	15.007.284.607	15.007.284.607	15.007.284.607

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

- 5.8 Tài sản cố định hữu hình và vô hình
a. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2021	66.300.622.431	391.228.000	3.312.699.993	735.487.907	70.740.038.331
Tăng trong năm	3.464.354.798	-	-	-	3.464.354.798
Mua trong năm	3.127.000.000	-	-	-	3.127.000.000
Sửa chữa hoàn thành	337.354.798	-	-	-	337.354.798
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2021	69.764.977.229	391.228.000	3.312.699.993	735.487.907	74.204.393.129
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2021	29.459.277.359	391.228.000	2.170.374.010	397.943.857	32.418.823.226
Tăng trong năm	2.593.472.235	-	347.291.672	39.829.536	2.980.593.443
Khấu hao trong năm	2.593.472.235	-	347.291.672	39.829.536	2.980.593.443
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2021	32.052.749.594	391.228.000	2.517.665.682	437.773.393	35.399.416.669
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2021	36.841.345.072	-	1.142.325.983	337.544.050	38.321.215.105
Số dư tại 31/12/2021	37.712.227.635	-	795.034.311	297.714.514	38.804.976.460

Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm 31/12/2021 là 2.454.620.514 đồng.

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2021 là 34.221.722.851 đồng.

- b. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là một số phần mềm quản lý có nguyên giá tại ngày 31/12/2021 là: 83.500.000 đồng và đã hết khấu hao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2021		01/01/2021		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (v)	Giá trị hợp lý (v)	
a) Đầu tư Công ty con	6.309.000.000	(2.968.650.504)	6.309.000.000	(2.968.650.504)	
Công ty CP Thị công Cơ giới Hanhud	5.309.000.000	(2.438.665.605)	5.309.000.000	(2.438.665.605)	
Công ty TNHH MTV Khai thác Quản lý Dịch vụ Đô thị và Thương mại	1.000.000.000	(529.984.899)	1.000.000.000	(529.984.899)	
b) Đầu tư dài hạn khác	11.977.000.000	(3.070.954.884)	11.977.000.000	(3.237.621.551)	
Đầu tư dài hạn khác					
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng công trình đô thị	1.725.000.000	(525.285.032)	1.725.000.000	(525.285.032)	
Công ty cổ phần Bất động sản Hanhud	900.000.000	(7.338.348)	900.000.000	(7.338.348)	
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 1	852.000.000	(160.704.299)	852.000.000	(160.704.299)	
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 3	750.000.000	(1.929.205)	750.000.000	(1.929.205)	
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 5	750.000.000	(245.631.065)	750.000.000	(245.631.065)	
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 6	750.000.000	(750.000.000)	750.000.000	(750.000.000)	
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 8	1.050.000.000	(1.050.000.000)	1.050.000.000	(1.050.000.000)	
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục và Sức khỏe Cộng đồng Việt Nam	200.000.000	(33.333.333)	200.000.000	(200.000.000)	
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Hanhud	5.000.000.000	(296.733.602)	5.000.000.000	(296.733.602)	
Tổng	18.286.000.000	(6.039.605.388)	18.286.000.000	(6.206.272.055)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.9: Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

(v) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý tại ngày kết thúc niên độ kế toán của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính bởi không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Thông tin chi tiết về Công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

Công ty	Địa chỉ đăng ký	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ sở hữu vốn	Ngành nghề kinh doanh
Công ty CP Thi công Cơ giới Handhud	Phòng 1 nhà 1 KĐT M Cầu Bươu, Yên Xá, Tân Triều, Thanh Trì, HN	6.000.000.000	88,5%	Xây dựng
Công ty TNHH MTV Khai thác Quản lý DVĐT và TM	Tầng 2 TTTM DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điển, Thanh Trì, Hà Nội	1.000.000.000	100,0%	Dịch vụ

5.10 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	123.219.723.326	123.219.723.326	93.547.565.856	93.547.565.856
Công ty TNHH XD TM DV Đông Xuyên	74.188.756	74.188.756	1.377.917.662	1.377.917.662
Công ty TNHH XD Và TM Uyên Khang	26.082.168.899	26.082.168.899	21.782.602.784	21.782.602.784
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Thành Nam	5.876.154.687	5.876.154.687	5.876.154.687	5.876.154.687
Công ty TNHH ĐT PT Quốc Tế Bắc Việt	25.936.302.541	25.936.302.541	8.279.336.002	8.279.336.002
Đối tượng khác (*)	65.250.908.443	65.250.908.443	56.231.554.721	56.231.554.721
<i>Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan</i>	<i>747.748.349</i>	<i>747.748.349</i>	<i>747.748.349</i>	<i>747.748.349</i>
<i>Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1</i>				
Tổng	123.219.723.326	123.219.723.326	93.547.565.856	93.547.565.856

(*) Bao gồm các trả trước người bán có số dư nhỏ hơn 10% tổng số dư trả trước người bán

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.11 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Hanhud	669.078.925.398	724.551.855.415
Công ty CP Tổng công ty Đầu tư TECCO	45.000.000.000	45.000.000.000
- Chi nhánh Hà Nội	-	200.586.715.201
Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á	77.104.707.018	86.413.193.483
Công ty Cổ phần đầu tư và Kinh doanh		
Bất động sản Hải Phát	-	5.528.979.192
Đối tượng khác (*)	546.974.218.380	387.022.967.539
<i>Trong đó: Các bên liên quan trả trước</i>	<i>45.000.000.000</i>	<i>45.000.000.000</i>
<i>Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1</i>		
Tổng	669.078.925.398	724.551.855.415

5.12 Chi phí phải trả

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn		
Văn phòng Công ty	255.131.933.688	507.865.905.585
Dự án TTTM Thanh Trì	21.642.132.230	91.353.200.836
Dự án Mỹ Đình	632.679.386	632.679.386
Dự án Mỹ Đình	504.993.222	504.993.222
Dự án Cầu Bươu	78.499.105.611	231.914.800.720
Dự án Đại Kim Định Công 24 ha	87.387.684.252	87.387.684.252
Dự án Anh Dũng VI Hải Phòng	528.915.175	528.915.175
Dự án Cổ Nhuế	122.727.273	29.666.130.909
Dự án báo An ninh thủ đô	7.620.195.597	7.620.195.597
Dự án Công an Thanh Trì	31.791.662.125	31.791.662.125
Dự án KĐT Bắc Đại Kim mở rộng	13.485.544	13.485.544
Dự án NC2 Cầu Bươu	-	63.804.546
Dự án Liên cơ quan huyện Thanh Trì	26.388.353.273	26.388.353.273
Tổng	255.131.933.688	507.865.905.585

5.13 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê cửa hàng, ki ốt	6.274.601.119	6.769.038.908
	6.274.601.119	6.769.038.908
Tổng	6.274.601.119	6.769.038.908

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.14 Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn	168.261.619.167	85.371.931.229
Kinh phí công đoàn	616.846.174	569.642.470
Bảo hiểm xã hội;	475.376.292	2.106.312.794
Bảo hiểm y tế	65.569.384	62.986.208
Bảo hiểm thất nghiệp	5.360.916	3.236.904
Phải trả về cổ phần hoá	1.320.000	1.320.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	354.716.241	2.143.466.241
Phải trả, phải nộp khác		
<i>Tổng Công ty Đầu tư và PT Nhà Hà Nội</i>	464.156.177	464.156.177
<i>Cổ tức phải trả các cổ đông</i>	-	3.058.579.500
<i>Nhận góp vốn liên doanh tại DA Cổ Nhuế</i>	94.659.911	12.665.159.911
<i>Công ty CP Phát triển kinh doanh Bất động sản SLAND Việt Nam (Hợp tác kinh doanh DA NCI)</i>	120.000.000.000	-
<i>Các khoản phải trả khác</i>	46.183.614.072	64.297.071.024
Tổng	168.261.619.167	85.371.931.229

**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI**
Xã Tử Hiệp, Huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.15 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà Nước

	01/01/2021		31/12/2021		Đơn vị tính: VND
	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp trong năm	Số phải thu trong năm	
Thuế giá trị gia tăng	4.583.463.344	1.370	7.796.887.653	-	3.140.511.301
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	177.535.603	593.998.921	-	511.995.837
Thuế thu nhập cá nhân	-	692.774.552	204.281.188	-	708.353.132
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	6.285.856.445	6.556.975.324	-	207.260.185
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	-	-
Các khoản phí lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	6.994.987.431	1.731.897.692	44.519.068	-
Tổng	4.583.463.344	14.151.155.401	16.888.040.778	21.932.131.448	4.568.120.455

5.16 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn, dài hạn

	31/12/2021		01/01/2021		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Phát sinh trong năm	Giảm	
			Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	1.667.636.067	1.667.636.067	3.113.812.240	6.307.924.440	4.861.748.267
Vay cá nhân (vi)	1.667.636.067	1.667.636.067	3.113.812.240	6.307.924.440	4.861.748.267
b) Vay dài hạn	148.318.236.489	148.318.236.489	-	29.647.963.313	177.966.199.802
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (vii)	148.318.236.489	148.318.236.489	-	29.647.963.313	177.966.199.802
Tổng	149.985.872.556	149.985.872.556	3.113.812.240	35.955.887.753	182.827.948.069

**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI**
Xã Từ Hiệp, Huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.16 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn (Tiếp theo)

Trong đó:

(vi): là các khoản vay cá nhân có tính lãi và không tính lãi phát sinh tại Văn phòng Công ty và một số đơn vị trực thuộc Công ty.

(vii): Bao gồm Nợ dài hạn đến hạn trả và Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á. Các hợp đồng vay như sau:

(vii.1): Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 012.10.00562 ngày 21/12/2010, số tiền vay 185 tỷ đồng. Mục đích vay: Nộp tiền sử dụng đất dự án Khu đô thị mới Cầu Bươu. Thời hạn vay: 36 tháng từ 21/12/2010 đến 21/12/2013. Lãi suất vay trong hạn: được thỏa thuận cụ thể trong từng giấy nhận nợ của mỗi lần giải ngân theo nguyên tắc lãi suất tiết kiệm cá nhân 13 tháng + biên độ. Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất các khoản phải thu từ dự án khu đô thị mới mở rộng phía Bắc và Tây Bắc Đại Kim - Định Công, tổng giá trị tài sản đảm bảo là 11.796.951.000.000 đồng.

(vii.2): Hợp đồng tín dụng trung hạn số 012.11.00003 ngày 07/01/2011, Số tiền vay là 343 tỷ đồng. Mục đích vay: đầu tư xây dựng dự án "Khu nhà ở để bán cho CBCNV liên cơ quan huyện Thanh Trì". Thời hạn vay: 42 tháng. Lãi suất được xác định tại thời điểm giải ngân, được ghi trong từng khế ước nhận nợ cụ thể và được điều chỉnh theo thông báo của Seabank phù hợp với quy định của NHNN và cơ chế lãi suất của Seabank trong từng thời kỳ. Tài sản đảm bảo được thông nhất tạm định giá là 1.385.325.394.156 đồng theo HĐ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong tương lai số 012.11.00003 ngày 07/01/2011 giữa Seabank Đông Đa và Công ty.

(vii.3): Hợp đồng tín dụng trung hạn số 012.10.00259 ngày 28/07/2010, Số tiền vay là 30 tỷ đồng. Mục đích vay: chi trả hỗ trợ đền bù giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường vành đai 2,5 đoạn từ Đầm Hồng ra quốc lộ 1A. Thời hạn vay: 36 tháng. Lãi suất trong hạn và thông báo của Seabank mỗi kỳ phù hợp với quy định của NHNN cơ chế lãi suất của Seabank. Tài sản đảm bảo: tài sản hình thành trên đất dự án đầu tư xây dựng TIDVTM Thanh Trì (bao gồm cả quản lý vận hành và khai thác tài sản hình thành trên đất) tại thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 012.09.00151 ngày 22/09/2009; tổng tài sản tạm xác định là 51.115.000.000 đồng.

Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á không tính lãi từ thời điểm 07/04/2014 theo Phụ lục hợp đồng tín dụng số 02 ngày 08/04/2014.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI**
Xã Từ Hiệp, Huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.16 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn (Tiếp theo)

Trong đó:

(vi): là các khoản vay cá nhân có tính lãi và không tính lãi phát sinh tại Văn phòng Công ty và một số đơn vị trực thuộc Công ty.

(vii): Bao gồm Nợ dài hạn đến hạn trả và Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á. Các hợp đồng vay như sau:

(vii.1): Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 012.10.00562 ngày 21/12/2010, số tiền vay 185 tỷ đồng. Mục đích vay: Nộp tiền sử dụng đất dự án Khu đô thị mới Cầu Bươu. Thời hạn vay: 36 tháng từ 21/12/2010 đến 21/12/2013. Lãi suất vay trong hạn: được thỏa thuận cụ thể trong từng giấy nhận nợ của mỗi lần giải ngân theo nguyên tắc lãi suất tiết kiệm cá nhân 13 tháng + biên độ. Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất các khoản phải thu từ dự án khu đô thị mới mở rộng phía Bắc và Tây Bắc Đại Kim - Định Công, tổng giá trị tài sản đảm bảo là 11.796.951.000.000 đồng.

(vii.2): Hợp đồng tín dụng trung hạn số 012.11.00003 ngày 07/01/2011, Số tiền vay là 343 tỷ đồng. Mục đích vay: đầu tư xây dựng dự án "Khu nhà ở để bán cho CBCNV liên cơ quan huyện Thanh Trì". Thời hạn vay: 42 tháng. Lãi suất được xác định tại thời điểm giải ngân, được ghi trong từng khế ước nhận nợ cụ thể và được điều chỉnh theo thông báo của Seabank phù hợp với quy định của NHNN và cơ chế lãi suất của Seabank trong từng thời kỳ. Tài sản đảm bảo được thống nhất tạm định giá là 1.385.325.394.156 đồng theo HĐ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong tương lai số 012.11.00003 ngày 07/01/2011 giữa Seabank Đông Đa và Công ty.

(vii.3): Hợp đồng tín dụng trung hạn số 012.10.00259 ngày 28/07/2010, Số tiền vay là 30 tỷ đồng. Mục đích vay: chi trả hỗ trợ đến bù giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường vành đai 2,5 đoạn từ Đám Hồng ra quốc lộ 1A. Thời hạn vay: 36 tháng. Lãi suất trong hạn và thông báo của Seabank mỗi kỳ phù hợp với quy định của NHNN cơ chế lãi suất của Seabank. Tài sản đảm bảo: tài sản hình thành trên đất dự án đầu tư xây dựng TIDVTM Thanh Trì (bao gồm cả quản lý vận hành và khai thác tài sản hình thành trên đất) tại thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 012.09.00151 ngày 22/09/2009; tổng tài sản tạm xác định là 51.115.000.000 đồng.

Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á không tính lãi từ thời điểm 07/04/2014 theo Phụ lục hợp đồng tín dụng số 02 ngày 08/04/2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.17 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2020	50.207.500.000	2.902.040.909	14.636.344.985	(6.199.609.415)	61.546.276.479
Tăng trong năm	-	-	-	693.650.505	693.650.505
Lãi trong năm	-	-	-	693.650.505	693.650.505
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	50.207.500.000	2.902.040.909	14.636.344.985	(5.505.958.910)	62.239.926.984
Số dư tại 01/01/2021	50.207.500.000	2.902.040.909	14.636.344.985	(5.505.958.910)	62.239.926.984
Tăng trong năm	-	-	-	1.219.790.596	1.219.790.596
Lãi trong năm	-	-	-	917.039.371	917.039.371
Điều chỉnh giảm trừ cổ tức năm 2018	-	-	-	302.751.225	302.751.225
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2021	50.207.500.000	2.902.040.909	14.636.344.985	(4.286.168.314)	63.459.717.580

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	15.062.250.000	15.062.250.000
Các cổ đông khác	35.145.250.000	35.145.250.000
Tổng	50.207.500.000	50.207.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.17 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 VND	Năm 2020 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	50.207.500.000	50.207.500.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	50.207.500.000	50.207.500.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2021 Cổ phiếu	01/01/2021 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.020.750	5.020.750
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.020.750	5.020.750
Cổ phiếu phổ thông	5.020.750	5.020.750
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.020.750	5.020.750
Cổ phiếu phổ thông	5.020.750	5.020.750
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Quỹ đầu tư phát triển	14.636.344.985	14.636.344.985

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu xây lắp	75.077.800.023	86.003.918.895
Doanh thu bất động sản và doanh thu khác	20.625.384.543	20.102.258.236
Tổng	95.703.184.566	106.106.177.131

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giảm giá hàng bán	1.691.789.654	627.329.779
Hàng bán trả lại	564.997.041	-
Tổng	2.256.786.695	627.329.779

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.3 Giá vốn hàng bán

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn xây lắp	73.514.825.697	83.305.097.585
Giá vốn bất động sản và giá vốn khác	18.339.431.587	16.837.581.897
Tổng	91.854.257.284	100.142.679.482

6.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.948.302	4.221.199
Tổng	15.948.302	4.221.199

6.5 Chi phí tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền vay	301.964.913	274.574.812
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(166.666.667)	-
Tổng	135.298.246	274.574.812

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thu nhập khác		
Lãi chậm nộp theo tiến độ hợp đồng tại dự án Anh Dũng VI Hải Phòng	3.411.694.255	-
Tiền hỗ trợ mở rộng tuyến đường Tứ Hiệp - Thanh Trì - Hà Nội	192.631.000	-
Lãi chậm nộp dự án NC2	537.425.000	-
Tổng	4.141.750.255	-
Chi phí khác		
Chi phí phạt chậm nộp BHXH	77.180.882	155.668.552
Phạt vi phạm hợp đồng	-	160.000.000
Ấn phí	267.795.000	-
Tiền phạt chậm nộp thuế	1.688.925.679	-
Chi phí khác	189	165.126
Tổng	2.033.901.750	315.833.678
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	2.107.848.505	(315.833.678)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận/ (Lỗ) trước thuế	1.511.038.292	867.264.209
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Điều chỉnh tăng	2.731.811.141	372.833.678
Các khoản phạt, truy thu thuế	-	-
Phạt chậm nộp BHXH	77.180.882	315.833.678
Án phí	267.795.000	-
Phạt chậm nộp thuế	1.688.925.679	-
Lãi vay cá nhân vượt lãi suất cơ bản	284.894.913	-
Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	310.848.000	57.000.000
Khấu hao tiền tranh	102.166.667	-
Điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	4.242.849.433	1.240.097.887
Chuyển lỗ	-	-
Thu nhập chịu thuế		
Thu nhập chịu thuế	4.242.849.433	1.240.097.887
Thuế suất hiện hành		
Thuế suất	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	593.998.921	173.613.704
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	848.569.887	248.019.577
Thuế TNDN được giảm theo NQ của Quốc Hội	(254.570.966)	(74.405.873)

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	917.039.371	693.650.505
Các khoản điều chỉnh:		
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	917.039.371	693.650.505
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	5.020.750	5.020.750
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	182,65	138,16

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nguyên vật liệu	69.937.321.424	68.644.222.419
Chi phí nhân công	11.584.105.112	5.175.057.403
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.980.593.443	2.538.478.302
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.759.019.633	86.562.220.368
Chi phí khác bằng tiền	62.457.946.028	14.457.253.575
Tổng	162.718.985.640	177.377.232.067

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

a. Các giao dịch với nhân sự chủ chốt

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc	Lương, thù lao	1.408.402.258	1.518.116.000

b. Số dư với các bên liên quan

Các khoản phải trả	Tính chất giao dịch	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Tổng Công ty Đầu tư và PT Nhà Hà Nội	Lãi vay	464.156.177	464.156.177
	Cổ tức	-	3.058.579.500
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới	Phải trả người bán	747.748.349	747.748.349
Công ty Cổ phần Kinh doanh BDS Hanhud	Người mua trả tiền trước	45.000.000.000	45.000.000.000

Các khoản phải thu	Tính chất giao dịch	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty Cổ phần KD Bất động sản Hanhud	Lãi vay	20.472.222	20.472.222
	Cổ tức	445.200.000	445.200.000
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới	Phải thu khác	5.444.444	5.444.444
	Phải thu khách hàng	3.858.257	-
Công ty Cổ phần KDPT Nhà và ĐT Hà Nội số 8	Lãi vay	9.730.759.620	36.696.951.165
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng công trình đô thị Hà Nội	Phải thu khách hàng	4.657.344	-
Công ty TNHH MTV KTQL DV ĐT và TM	Phải thu khách hàng	387.720.796	260.844.854
Công ty Cổ phần KD Phát triển Cổ phần Nhà và ĐT HN số 8	Gốc vay	13.800.694.607	13.800.694.607
Công ty Cổ phần BDS Hanhud	Gốc vay	1.206.590.000	1.206.590.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

c. Giao dịch với các bên liên quan

Bán hàng	Tính chất giao dịch	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới	Tiền điện	3.507.506	10.659.136
Công ty TNHH MTV KTQL DV ĐT và TM	Tiền điện	23.530.984	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng công trình đô thị Hà Nội	Tiền điện	80.151.324	417.288.905

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPAVIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập

Mai Thị Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Phương Thảo

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2022
Giám đốc



Nguyễn Trung Hậu