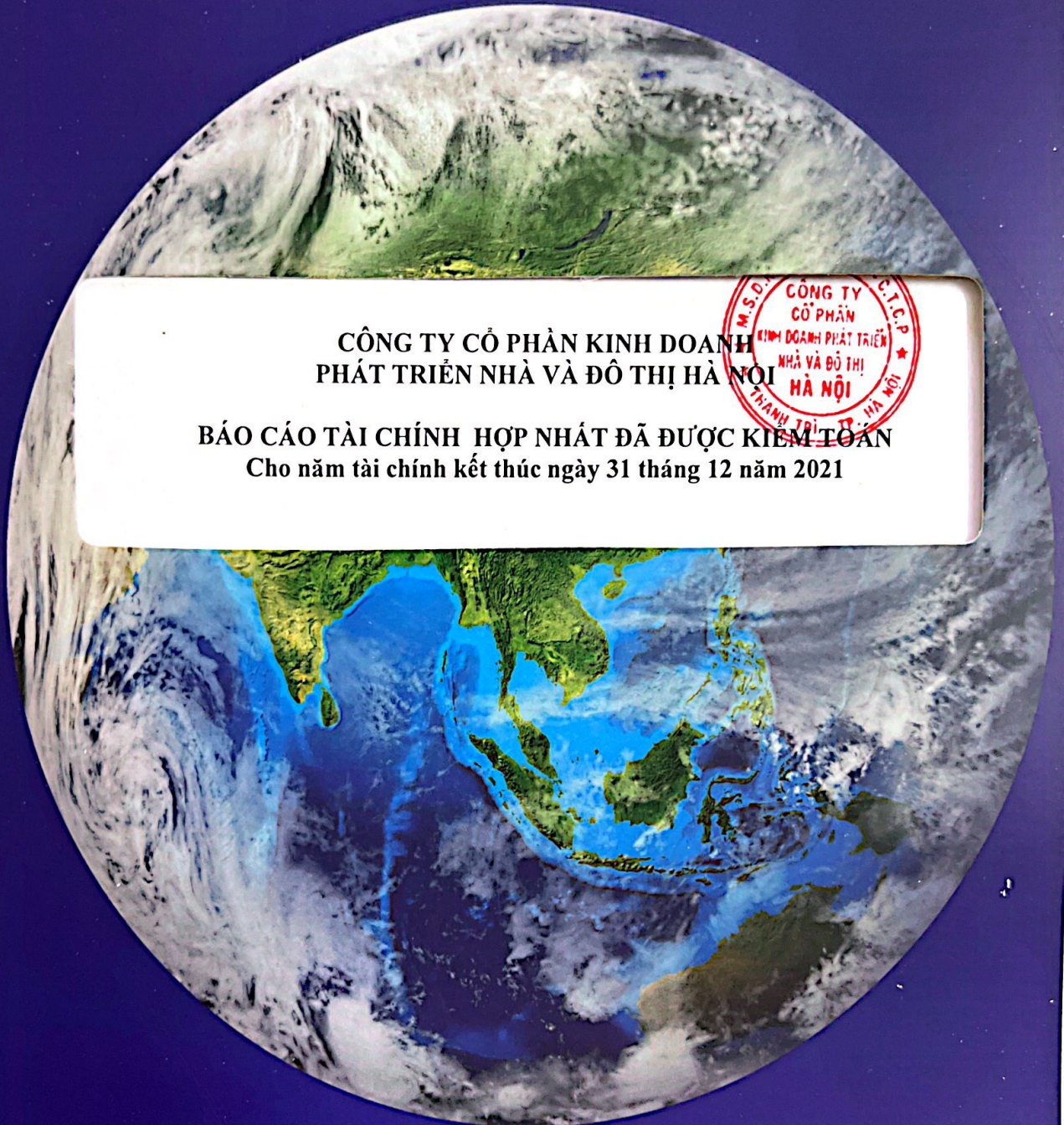


# CPAVIETNAM

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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Head Office in Hanoi: 8<sup>th</sup> 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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**

---

Hà Nội - Tháng 3 năm 2022

**MỤC LỤC**

	<b><u>Trang</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 32

**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 hợp nhất 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 05 ngày 11 tháng 11 năm 2014 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.

**Các Công ty con được hợp nhất:**

<b>Công ty</b>	<b>Địa chỉ đăng ký</b>	<b>Vốn điều lệ VND</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu vốn</b>	<b>Ngành nghề kinh doanh</b>
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 Dịch vụ đô thị và Thương Mại	Tầng 2 TTTM DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điền, Thanh Trì, Hà Nội	1.000.000.000	100%	Dịch vụ

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

<b>Hội đồng Quản trị</b>	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:

<b>Ban Giám đốc</b>	Bà Nguyễn Trung Hậu	Giám đốc
	Ông Chủ Văn Đào	Phó Giám đốc
	Ông Đinh Văn Vượng	Phó Giám đốc
	Ông Nguyễn Đức Hằng	Phó Giám đốc

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

**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 hợp nhất 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 05 ngày 11 tháng 11 năm 2014 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.

Các Công ty con được hợp nhất:

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 Dịch vụ đô thị và Thương Mại	Tầng 2 TTTM DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điền, Thanh Trì, Hà Nội	1.000.000.000	100%	Dịch vụ

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

<b>Hội đồng Quản trị</b>	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:

<b>Ban Giám đốc</b>	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

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

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 31 tháng 03 năm 2022

Số: 189/2022/BCKTHN-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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội, được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**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 31 tháng 3 năm 2022

**Lưu Anh Tuấn**

**Kiểm toán viên**

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



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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>1.398.906.151.177</b>	<b>1.639.950.618.016</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>7.937.627.657</b>	<b>2.402.078.214</b>
1. Tiền	111		7.937.627.657	2.402.078.214
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>552.290.556.821</b>	<b>849.261.565.932</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	130.084.805.376	121.268.968.773
2. Trả trước cho người bán	132	5.3	129.145.181.560	159.596.754.903
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	293.060.569.885	568.395.842.256
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.5</b>	<b>836.978.324.374</b>	<b>782.633.038.795</b>
1. Hàng tồn kho	141		836.978.324.374	782.633.038.795
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.699.642.325</b>	<b>5.653.935.075</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	6.977.273	49.606.390
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.648.145.984	1.020.865.341
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.12	44.519.068	4.583.463.344
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>65.754.152.332</b>	<b>63.914.895.808</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>15.007.784.607</b>	<b>15.007.284.607</b>
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	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>38.968.309.754</b>	<b>38.624.548.403</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	38.968.309.754	38.624.548.403
- Nguyên giá	222		76.464.999.006	73.000.644.208
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.496.689.252)	(34.376.095.805)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		83.500.000	83.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(83.500.000)	(83.500.000)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>53.207.000</b>	<b>53.207.000</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		53.207.000	53.207.000
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.9</b>	<b>8.906.045.116</b>	<b>8.739.378.449</b>
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.977.000.000	11.977.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.070.954.884)	(3.237.621.551)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.818.805.855</b>	<b>1.490.477.349</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	3.067.429.222	1.739.100.716
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		(248.623.367)	(248.623.367)
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>1.464.660.303.509</b>	<b>1.703.865.513.824</b>

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

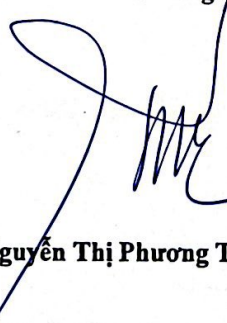
NGUỒN VỐN	MS	31/12/2021	01/01/2021
		VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>	<b>1.402.404.842.132</b>	<b>1.642.401.194.121</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>1.253.521.274.113</b>	<b>1.463.869.662.789</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311 5.10	139.542.059.685	110.164.997.513
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312 5.11	671.213.552.142	727.140.432.164
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313 5.12	5.768.743.519	15.626.470.421
4. Phải trả người lao động	314	2.859.101.139	2.196.325.615
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315 5.14	255.183.133.688	509.656.114.308
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318 5.15	6.274.601.119	6.769.038.908
7. Phải trả ngắn hạn khác	319 5.16	172.095.592.536	86.303.161.375
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320 5.13	2.068.918.230	5.263.030.430
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	(1.484.427.945)	750.092.055
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>148.883.568.019</b>	<b>178.531.531.332</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338 5.13	148.318.236.489	177.966.199.802
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	339	565.331.530	565.331.530
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>	<b>62.255.461.377</b>	<b>61.464.319.703</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410 5.17</b>	<b>62.255.461.377</b>	<b>61.464.319.703</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	50.207.500.000	50.207.500.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	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	14.702.793.926	14.702.793.926
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(5.884.010.464)	(6.686.729.145)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	(6.383.977.920)	(7.124.718.753)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	499.967.456	437.989.608
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	327.137.006	338.714.013
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>	<b>1.464.660.303.509</b>	<b>1.703.865.513.824</b>

Người lập



Mai Thị Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Thảo

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2022

Giám đốc




Nguyễn Trung Hậu

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
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	99.631.446.357	110.284.492.741
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		97.374.659.662	109.657.162.962
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	95.254.520.585	103.682.254.838
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		2.120.139.077	5.974.908.124
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	16.025.166	4.707.583
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
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2.488.464.563	3.980.182.459
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22) + 24 - (25+26)}	30		(696.401.066)	894.562.855
11. Thu nhập khác	31		4.141.750.255	-
12. Chi phí khác	32		2.302.470.223	315.833.678
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	1.839.280.032	(315.833.678)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		1.142.878.966	578.729.177
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	654.488.517	175.617.770
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		488.390.449	403.111.407
18. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông của Công ty mẹ	61		499.967.456	437.989.608
19. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(11.577.007)	(34.878.201)
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	100	87

Người lập



Mai Thị Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Thảo

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2022



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	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.142.878.966	578.729.177
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3.120.593.447	2.790.327.034
- Các khoản dự phòng	03	(166.666.667)	220.975.552
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(16.025.166)	(4.707.583)
- Chi phí lãi vay	06	301.964.913	274.574.812
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	4.382.745.493	3.859.898.992
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	297.741.935.659	(19.954.145.788)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(54.345.285.579)	(32.647.747.741)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(203.844.321.979)	241.151.350.301
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(1.285.699.389)	(719.813.931)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(452.640.000)	(2.674.600.438)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(370.279.617)	(82.003.084)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(500.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>41.825.954.588</b>	<b>188.932.938.311</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
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	16.025.166	4.707.583
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(3.448.329.632)</b>	<b>(2.243.705.008)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>(32.842.075.513)</b>	<b>(194.522.871.106)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> (50 = 20+30+40)	50	<b>5.535.549.443</b>	<b>(7.833.637.803)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2.402.078.214	10.235.716.017
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b> (70 = 50+60+61)	70	<b>7.937.627.657</b>	<b>2.402.078.214</b>

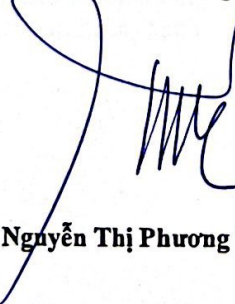
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2022

Người lập



Mai Thị Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Thảo

Giám đốc



Nguyễn Trung Hậu

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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 kinh doanh 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**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi 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, bu điện, cấp thoát nước, chiếu sáng, dưỡng 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. Chi 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. Chi 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. Chi 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, bu điện, thể dục thể thao, vui chơi giải trí và trang trí 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 HỢP NHẤT (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, buru 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: 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.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động khác là 12 tháng.

**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

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

Công ty con:

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 Dịch vụ đô thị và Thương Mại	Tầng 2 TTTM DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điền, Thanh Trì, Hà Nội	1.000.000.000	100%	Dịch vụ

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/03/2016 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 hợp nhất là có thể so sánh được..

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất 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 và 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

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

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

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

**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 hợp nhất.

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 khác

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 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.

**Nguyên tắc kế toán ghi nhận 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 HỢP NHẤT (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 và khấu hao Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định 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**

Tài sản cố định vô hình tại ngày 31/12/2021 của Công ty là một số phần mềm quản lý đã khấu hao hết

**b. Phương pháp khấu hao**

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

	<b><u>Thời gian khấu hao</u></b>
	<b>Số năm</b>
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 HỢP NHẤT (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 thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

##### Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoãn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

##### Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập hiện hành.

#### 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 chi phí hoặc thời gian sử dụng hữu ích của công cụ, dụng cụ nhưng không quá 3 năm.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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 kỳ.

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".

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

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 bán 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 05 điều kiện sau:

- 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;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**Doanh thu 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 năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

**Hợp đồng xây dựng**

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 chi 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.

Việc xác định doanh thu của Hợp đồng xây dựng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và các yếu tố không chắc chắn được giải quyết.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Giảm giá hàng bán: là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

**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, thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành 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; hoãn 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.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm. 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**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 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 HỢP NHẤT**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	2.289.083.764	2.139.086.985
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.648.543.893	262.991.229
<b>Tổng</b>	<b>7.937.627.657</b>	<b>2.402.078.214</b>

**5.2 Các khoản phải thu khách hàng**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>130.084.805.376</b>	<b>121.268.968.773</b>
Công ty TNHH XD công trình Hoàng Hà	37.572.367.979	37.572.367.979
Đối tượng khác (*)	92.512.437.397	83.696.600.794
<b>Tổng</b>	<b>130.084.805.376</b>	<b>121.268.968.773</b>

(\*) 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
<b>Trả trước người bán ngắn hạn</b>	<b>129.145.181.560</b>	<b>159.596.754.903</b>
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
Đối tượng khác (*)	109.148.720.360	116.442.112.898
<b>Tổng</b>	<b>129.145.181.560</b>	<b>159.596.754.903</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.4 Các khoản phải thu khác**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty CP KDPT Nhà và ĐT Hà Nội số 8 (i)	293.060.569.885	-	568.395.842.256	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TECCO (ii)	9.730.759.620	-	36.696.951.165	-
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản HANHUD (iii)	-	-	198.761.619.024	-
Công ty TNHH XDCT Hoàng Hà (iv)	101.760.494.114	-	144.505.371.175	-
Phải thu khác	54.485.015.949	-	54.485.015.949	-
Tạm ứng	110.027.676.138	-	108.203.997.498	-
	17.056.624.064	-	25.742.887.445	-
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	500.000	-	-	-
	500.000	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>293.061.069.885</b>	<b>-</b>	<b>568.395.842.256</b>	<b>-</b>

- (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

210  
/ 17  
H  
Á  
/ 01  
H

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.5 Hàng tồn kho**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	111.351.894	-	111.507.232	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	836.866.972.480	-	782.521.531.563	-
<b>Tổng</b>	<b>836.978.324.374</b>	<b>-</b>	<b>782.633.038.795</b>	<b>-</b>

*Chi tiết 154 theo Công trình:*

	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 11ha	54.462.333.613	52.840.453.134
Dự án NC1	40.319.136.741	-
Các dự án, công trình khác	155.751.743.876	151.807.003.508
<b>Tổng</b>	<b>836.866.972.480</b>	<b>782.521.531.563</b>

**5.6 Chi phí trả trước**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>6.977.273</b>	<b>49.606.390</b>
Công cụ, dụng cụ	6.977.273	49.606.390
<b>b) Dài hạn</b>	<b>3.067.429.222</b>	<b>1.739.100.716</b>
Công cụ, dụng cụ	3.067.429.222	1.593.721.773
Chi phí khác	-	145.378.943
<b>Tổng</b>	<b>3.074.406.495</b>	<b>1.788.707.106</b>

**5.7 Phải thu về cho vay**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu về cho vay</b>				
<b>Dài hạn</b>	<b>15.007.284.607</b>	<b>15.007.284.607</b>	<b>15.007.284.607</b>	<b>15.007.284.607</b>
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 8 (v)	13.800.694.607	13.800.694.607	13.800.694.607	13.800.694.607
Công ty CP BĐS Hanhud (v)	1.206.590.000	1.206.590.000	1.206.590.000	1.206.590.000

(v) Là các hợp đồng cho vay vốn có thời hạn trên 1 năm, lãi tính theo lãi suất Ngân hàng TMCP Đông Nam Á tại từng thời điểm.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

## 5.8 Tài sản cố định hữu hình

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng	Đơn vị tính: VND	
Số dư tại 01/01/2021	66.300.622.431	2.493.298.422	3.312.699.993	824.023.362	70.000.000	73.000.644.208		
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	2.493.298.422	3.312.699.993	824.023.362	70.000.000	76.464.999.006		
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>								
Số dư tại 01/01/2021	29.459.277.359	2.189.965.124	2.170.374.010	486.479.312	70.000.000	34.376.095.805		
Tăng trong năm	2.593.472.235	140.000.004	347.291.672	39.829.536	-	3.120.593.447		
Khấu hao trong năm	2.593.472.235	140.000.004	347.291.672	39.829.536	-	3.120.593.447		
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-		
Số dư tại 31/12/2021	32.052.749.594	2.329.965.128	2.517.665.682	526.308.848	70.000.000	37.496.689.252		
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>								
Số dư tại 01/01/2021	36.841.345.072	303.333.298	1.142.325.983	337.544.050	-	38.624.548.403		
Số dư tại 31/12/2021	37.712.227.635	163.333.294	795.034.311	297.714.514	-	38.968.309.754		

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. Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2021 với giá trị là 3.512.371.849 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý (vi)	Giá trị hợp lý VND
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>11.977.000.000</b>	<b>(3.070.954.884)</b>	<b>11.977.000.000</b>	<b>(3.237.621.551)</b>
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 Handhud	900.000.000	(7.338.348)	900.000.000	(7.338.348)
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN 1	852.000.000	(160.704.299)	852.000.000	(160.704.299)
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 3	750.000.000	(1.929.205)	750.000.000	(1.929.205)
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 5	750.000.000	(245.631.065)	750.000.000	(245.631.065)
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN số 6	750.000.000	(750.000.000)	750.000.000	(750.000.000)
Công ty CP KD Phát triển Nhà và ĐT HN 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	200.000.000	(33.333.333)	200.000.000	(200.000.000)
Cộng đồng Việt Nam	5.000.000.000	(296.733.602)	5.000.000.000	(296.733.602)
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Handhud				
<b>Tổng</b>	<b>11.977.000.000</b>	<b>(3.070.954.884)</b>	<b>11.977.000.000</b>	<b>(3.237.621.551)</b>

(vi) 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 hợp nhất 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.10 Phải trả người bán**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>139.542.059.685</b>	<b>140.345.576.903</b>	<b>110.164.997.513</b>	<b>115.790.119.180</b>
Công ty TNHH XD TM DV Đông Xuyên	74.188.756	3.789.816.679	1.377.917.662	13.458.319.721
Công ty TNHH XD và TM Uyên Khang	26.082.168.899	18.170.058.194	21.782.602.784	10.327.322.392
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Thành Nam	5.876.154.687	10.876.154.687	5.876.154.687	10.876.154.687
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
Phải trả các đối tượng khác (*)	81.573.244.802	81.573.244.802	72.848.986.378	72.848.986.378
<b>Tổng</b>	<b>139.542.059.685</b>	<b>140.345.576.903</b>	<b>110.164.997.513</b>	<b>115.790.119.180</b>

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

**5.11 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>671.213.552.142</b>	<b>727.140.432.164</b>
Công ty CP Tổng công ty Đầu tư TECCO - Chi nhánh Hà Nội	-	200.586.715.201
Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát	77.104.707.018	86.413.193.483
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Hanhud	45.000.000.000	45.000.000.000
Đối tượng khác (*)	549.108.845.124	389.611.544.288
<b>Tổng</b>	<b>671.213.552.142</b>	<b>727.140.432.164</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

	01/01/2021		31/12/2021	
	Số phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải thu VND
Thuế giá trị gia tăng	4.583.463.344	941.924.659	852.110.931	3.810.226.933
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	227.917.570	370.279.617	512.126.470
Thuế thu nhập cá nhân	-	692.774.552	188.702.608	708.353.132
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	6.285.856.445	12.635.571.584	207.260.185
Các loại thuế khác	-	-	6.000.000	-
Các khoản phí lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	7.477.997.195	8.902.860.493	44.519.068
<b>Tổng</b>	<b>4.583.463.344</b>	<b>15.626.470.421</b>	<b>22.955.525.233</b>	<b>5.768.743.519</b>

**5.13 Vay và Nợ thuế tài chính**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND
a) Vay ngắn hạn	2.068.918.230	2.068.918.230	9.462.600.000	5.197.800.000
Vay cá nhân (vii)	2.068.918.230	2.068.918.230	9.462.600.000	5.197.800.000
b) Vay dài hạn	148.318.236.489	148.318.236.489	-	198.787.671.106
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (viii)	148.318.236.489	148.318.236.489	-	198.787.671.106
<b>Tổng</b>	<b>150.387.154.719</b>	<b>150.387.154.719</b>	<b>9.462.600.000</b>	<b>203.985.471.106</b>
			<b>183.229.230.232</b>	<b>183.229.230.232</b>

(vii) Các khoản vay cá nhân có tính lãi và không tính lãi phát sinh tại Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Thị công Cơ giới Hanhud

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.13 Vay và Nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

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

- 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;
- 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 CBCNVC 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;
- 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 Đàm 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 TTDVTM 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.

**5.14 Chi phí phải trả**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>255.183.133.688</b>	<b>509.656.114.308</b>
Văn phòng Công ty	21.642.132.230	91.353.200.836
Dự án TTTM Thanh Trì	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
Trích trước chi phí tiền điện	-	1.790.208.723
Chi phí phải trả khác	51.200.000	-
<b>Tổng</b>	<b>255.183.133.688</b>	<b>509.656.114.308</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.15 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.274.601.119</b>	<b>6.769.038.908</b>
Doanh thu nhận trước cho thuê gian hàng	6.274.601.119	6.769.038.908
<b>Tổng</b>	<b>6.274.601.119</b>	<b>6.769.038.908</b>

**5.16 Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>172.095.592.536</b>	<b>86.303.161.375</b>
Kinh phí công đoàn	776.271.464	701.362.280
Bảo hiểm xã hội	621.032.683	2.343.149.287
Bảo hiểm y tế	73.303.021	68.542.988
Bảo hiểm thất nghiệp	7.560.502	5.706.584
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
Tổng Công ty Đầu tư và PT Nhà Hà Nội	464.156.177	464.156.177
Cổ tức phải trả các cổ đông	13.820.000	3.072.399.500
Lãi vay cá nhân phải trả	89.086.570	89.086.570
Nhận góp vốn liên doanh vào dự án Cổ Nhuế	94.659.911	12.665.159.911
Công ty CP Phát triển kinh doanh Bất động sản SLAND Việt Nam (Hợp tác kinh doanh DA NCI)	120.000.000.000	-
Các khoản phải trả khác	49.599.665.967	64.748.811.837
<b>Tổng</b>	<b>172.095.592.536</b>	<b>86.303.161.375</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.17 Vốn chủ sở hữu**

**a. Tình hình biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Số dư tại 01/01/2020	50.207.500.000	2.902.040.909	14.702.793.926	(7.144.793.446)	373.592.214	61.041.133.603
Tăng trong năm	-	-	-	458.064.301	-	458.064.301
Lãi năm nay	-	-	-	437.989.608	-	437.989.608
Điều chỉnh tài sản góp vốn	-	-	-	20.074.693	-	20.074.693
Giảm trong năm	-	-	-	-	34.878.201	34.878.201
Điều chỉnh Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	34.878.201	34.878.201
<b>Số dư tại 31/12/2020</b>	<b>50.207.500.000</b>	<b>2.902.040.909</b>	<b>14.702.793.926</b>	<b>(6.686.729.145)</b>	<b>338.714.013</b>	<b>61.464.319.703</b>
Số dư tại 01/01/2021	50.207.500.000	2.902.040.909	14.702.793.926	(6.686.729.145)	338.714.013	61.464.319.703
Tăng trong năm	-	-	-	802.718.681	-	802.718.681
Lãi năm nay	-	-	-	499.967.456	-	499.967.456
Điều chỉnh giám cổ tức năm 2018	-	-	-	302.751.225	-	302.751.225
Giảm trong năm	-	-	-	-	11.577.007	11.577.007
Điều chỉnh Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	11.577.007	11.577.007
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>50.207.500.000</b>	<b>2.902.040.909</b>	<b>14.702.793.926</b>	<b>(5.884.010.464)</b>	<b>327.137.006</b>	<b>62.255.461.377</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.17 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết Vốn chủ sở hữu**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 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
<b>Tổng</b>	<b>50.207.500.000</b>	<b>50.207.500.000</b>

**c. Các giao dịch về vốn với các 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 tại ngày 31 tháng 12	50.207.500.000	50.207.500.000

**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	14.702.793.926	14.702.793.926

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu xây lắp	75.927.800.023	85.904.308.595
Doanh thu bất động sản và doanh thu khác	20.625.384.543	20.201.868.536
Doanh thu dịch vụ	3.078.261.791	4.178.315.610
<b>Tổng</b>	<b>99.631.446.357</b>	<b>110.284.492.741</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**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	-
<b>Tổng</b>	<b>2.256.786.695</b>	<b>627.329.779</b>

**6.3 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn xây dựng	74.314.825.697	83.305.097.585
Giá vốn kinh doanh bất động sản và giá vốn khác	18.339.431.587	16.837.581.897
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.600.263.301	3.539.575.356
<b>Tổng</b>	<b>95.254.520.585</b>	<b>103.682.254.838</b>

**6.4 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.025.166	4.707.583
<b>Tổng</b>	<b>16.025.166</b>	<b>4.707.583</b>

**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 dài hạn	(166.666.667)	-
<b>Tổng</b>	<b>135.298.246</b>	<b>274.574.812</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**6.6 Lợi nhuận khác**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
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	-
Thu nhập khác	-	-
<b>Tổng</b>	<b>4.141.750.255</b>	<b>-</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Lãi chậm nộp bảo hiểm	77.180.882	155.668.552
Phạt vi phạm hợp đồng	-	160.000.000
Ấn phí	267.795.000	-
Các khoản truy thu và phạt thuế	1.957.494.152	-
Chi phí khác	189	165.126
<b>Tổng</b>	<b>2.302.470.223</b>	<b>315.833.678</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>1.839.280.032</b>	<b>(315.833.678)</b>

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	594.185.539	250.882.529
Thuế TNDN bị truy thu	60.358.963	-
Thuế TNDN được giảm theo NQ của Quốc Hội	(55.985)	(75.264.759)
<b>Tổng</b>	<b>654.488.517</b>	<b>175.617.770</b>

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2021	Năm 2020
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>499.967.456</b>	<b>437.989.608</b>
Các khoản điều chỉnh:		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>499.967.456</b>	<b>437.989.608</b>
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
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>100</b>	<b>87</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**6.9 Chi phí sản xuất theo yếu tố**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ	73.554.304.262	107.169.418.514
Chi phí nhân công	13.580.271.306	7.385.134.229
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.120.593.447	2.757.333.148
Chi phí dự phòng	-	2.209.792.339
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.761.019.633	109.947.048.803
Chi phí khác bằng tiền	63.633.294.947	48.556.931.622
<b>Tổng</b>	<b>169.649.483.595</b>	<b>278.025.658.655</b>

**7 THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Thông tin về các bên liên quan**

**a. Các giao dịch với nhân sự chủ chốt và cổ đông**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Hội đồng Quản trị và Ban điều hành	Lương, thù lao	1.408.402.258	901.005.923

**b. Số dư 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 Kinh doanh BĐS 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 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 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 BĐS Hanhud	Gốc vay	1.206.590.000	1.206.590.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 bên liên quan**

Bán hàng	Tính chất giao dịch	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới	Tiền điện	3.507.506	10.659.136
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 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 31 tháng 3 năm 2022  
Giám đốc



Nguyễn Trung Hậu