

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD1**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2021**

Hà Nội, tháng 01 năm 2022

---

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Đơn vị tính: VND)

|            |  |           |                        |                        |
|------------|--|-----------|------------------------|------------------------|
| <b>100</b> | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      |           | <b>651.763.956.136</b> | <b>895.918.123.327</b> |
| <b>110</b> | <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    |           | <b>37.457.518.941</b>  | <b>28.006.671.939</b>  |
| 111        | Tiền   | 5         | 37.457.518.941         | 28.006.671.939         |
| <b>120</b> | <b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>   | <b>6</b>  | <b>10.630.000.000</b>  | <b>5.330.000.000</b>   |
| 123        | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              |           | 10.630.000.000         | 5.330.000.000          |
| <b>130</b> | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>           |           | <b>466.120.260.697</b> | <b>408.850.203.500</b> |
| 131        | Phải thu khách hàng                          | 7         | 265.149.511.511        | 193.681.853.877        |
| 132        | Trả trước cho người bán                      | 8         | 24.067.080.777         | 16.274.820.947         |
| 133        | Phải thu nội bộ ngắn hạn                     |           | (7.481.522.968)        | (5.410.834.758)        |
| 136        | Phải thu ngắn hạn khác                       | 9         | 185.435.191.377        | 205.542.939.648        |
| 137        | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi           |           | (1.050.000.000)        | (1.238.576.214)        |
| 139        | Tài sản thiếu chờ xử lý                      |           | -                      | -                      |
| <b>140</b> | <b>Hàng tồn kho</b>                          |           | <b>126.106.774.412</b> | <b>442.068.302.455</b> |
| 141        | Hàng tồn kho                                 | 10        | 126.106.774.412        | 442.068.302.455        |
| <b>150</b> | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                 |           | <b>11.449.402.086</b>  | <b>11.662.945.433</b>  |
| 151        | Chi phí trả trước ngắn hạn                   |           | 123.538.421            | 150.000.000            |
| 152        | Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ          |           | 10.938.461.429         | 11.178.521.928         |
| 153        | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     |           | 387.402.236            | 334.423.505            |
| <b>200</b> | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       |           | <b>36.406.049.656</b>  | <b>34.666.117.012</b>  |
| <b>210</b> | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>            |           | <b>17.451.315.324</b>  | <b>17.195.631.474</b>  |
| 213        | Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc       |           | 17.451.315.324         | 17.195.631.474         |
| <b>220</b> | <b>Tài sản cố định</b>                       |           | <b>2.496.846.096</b>   | <b>1.012.597.302</b>   |
| 221        | Tài sản cố định hữu hình                     | 12        | 2.496.846.096          | 1.012.597.302          |
| 222        | Nguyên giá                                   |           | 23.380.174.063         | 23.007.284.302         |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                       |           | (20.883.327.967)       | - 21.994.687.000       |
| <b>230</b> | <b>Bất động sản đầu tư</b>                   |           | <b>2.876.455.262</b>   | <b>2.876.455.262</b>   |
| 231        | Nguyên giá                                   |           | 3.503.011.269          | 3.503.011.269          |
| 232        | Giá trị hao mòn lũy kế                       |           | (626.556.007)          | (626.556.007)          |
| <b>240</b> | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>               |           | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 241        | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn |           | -                      | -                      |
| <b>250</b> | <b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>14</b> | <b>13.581.432.974</b>  | <b>13.581.432.974</b>  |
| 251        | Đầu tư vào công ty con                       |           | -                      | -                      |
| 252        | Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh      |           | 581.432.974            | 581.432.974            |
| 253        | Đầu tư khác vào công cụ vốn                  |           | 13.000.000.000         | 13.000.000.000         |
| 254        | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            |           | -                      | -                      |
| <b>260</b> | <b>Tài sản dài hạn khác</b>                  |           | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 261        | Chi phí trả trước dài hạn                    | 15        | -                      | -                      |
| <b>280</b> | <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                          |           | <b>688.170.005.792</b> | <b>930.584.240.339</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Đơn vị tính: VND)

|            |  |    |                        |                        |
|------------|--|----|------------------------|------------------------|
| <b>300</b> | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                             |    | <b>539.293.780.156</b> | <b>777.412.817.080</b> |
| <b>310</b> | <b>Nợ ngắn hạn</b>                             |    | <b>539.293.780.156</b> | <b>777.412.817.080</b> |
| 311        | Phải trả cho người bán ngắn hạn                | 16 | 163.159.750.248        | 144.775.432.987        |
| 312        | Người mua trả tiền trước ngắn hạn              | 17 | 92.467.150.814         | 411.469.840.904        |
| 313        | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước            | 18 | 40.865.685.567         | 7.491.698.302          |
| 314        | Phải trả người lao động                        |    | 2.405.633.025          | 913.090.700            |
| 315        | Chi phí phải trả ngắn hạn                      | 19 | 24.930.123.208         | 2.865.026.598          |
| 319        | Phải trả ngắn hạn khác                         | 20 | 126.049.147.362        | 108.985.853.560        |
| 320        | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn              | 21 | 87.668.802.926         | 99.016.031.551         |
| 322        | Quỹ khen thưởng phúc lợi                       |    | 1.747.487.006          | 1.895.842.478          |
| <b>330</b> | <b>Nợ dài hạn</b>                              |    | -                      | -                      |
| 336        | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn               |    | -                      | -                      |
| 337        | Phải trả dài hạn khác                          |    | -                      | -                      |
| 338        | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn               |    | -                      | -                      |
| <b>400</b> | <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                          |    | <b>148.876.225.636</b> | <b>153.171.423.259</b> |
| <b>410</b> | <b>Vốn chủ sở hữu</b>                          | 22 | <b>148.876.225.636</b> | <b>153.171.423.259</b> |
| 411        | Vốn góp của chủ sở hữu                         |    | 100.000.000.000        | 100.000.000.000        |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       |    | 100.000.000.000        | 100.000.000.000        |
| 412        | Thặng dư vốn cổ phần                           |    | 23.300.417.000         | 23.300.417.000         |
| 415        | Cổ phiếu quỹ                                   |    | (2.750.000.000)        | (2.750.000.000)        |
| 418        | Quỹ đầu tư phát triển                          |    | 5.307.759.185          | 5.307.759.185          |
| 421        | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối              |    | 8.361.501.681          | 12.548.344.350         |
| 421a       | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |    | 4.132.408.270          | 10.609.709.130         |
| 421b       | - LNST chưa phân phối kỳ này                   |    | 4.229.093.411          | 1.938.635.220          |
| <b>430</b> | <b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>              |    | -                      | -                      |
| <b>440</b> | <b>Lợi ích của cổ đông thiểu số</b>            |    | <b>14.656.547.771</b>  | <b>14.764.902.724</b>  |
| <b>450</b> | <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                          |    | <b>688.170.005.792</b> | <b>930.584.240.339</b> |

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Vũ Thị Hồng Liễu



Lê Thanh Hải



Nguyễn Việt Phương



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUDI  
Báo cáo tài chính hợp nhất – Quý IV năm 2021

MÀU B 02 - DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

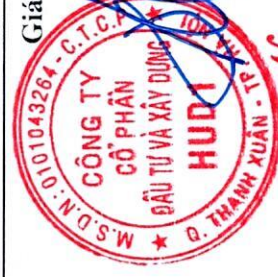
(Đơn vị tính: VND)

| MS | CHỈ TIÊU  | TM | Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 | Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020 | Lũy kế từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 | Lũy kế từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 |
|----|---|----|------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 01 | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ            | 23 | 174.983.744.066              | 175.828.273.934              | 854.619.165.671                     | 399.529.977.475                     |
| 02 | Các khoản giảm trừ doanh thu                      |    | -                            | -                            |                                     |                                     |
| 10 | Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ      |    | 174.983.744.066              | 175.828.273.934              | 854.619.165.671                     | 399.529.977.475                     |
| 11 | Giá vốn hàng bán                                  | 24 | 152.520.127.828              | 160.108.354.029              | 821.244.679.019                     | 369.574.604.877                     |
| 20 | Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ        |    | 22.463.616.238               | 15.719.919.905               | 33.374.486.652                      | 29.955.372.598                      |
| 21 | Doanh thu hoạt động tài chính                     | 25 | 12.081.932                   | 9.827.195                    | 468.339.648                         | 478.455.206                         |
| 22 | Chi phí tài chính                                 | 25 | 1.609.041.794                | 1.642.552.358                | 6.291.574.085                       | 4.684.941.455                       |
| 23 | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                  |    | 1.609.041.794                | 1.642.552.358                | 6.291.574.085                       | 4.684.941.455                       |
| 24 | Chi phí bán hàng                                  |    | 2.636.469.659                | 3.839.389.151                | 2.793.106.023                       | 3.839.389.151                       |
| 25 | Chi phí quản lý doanh nghiệp                      | 26 | 6.663.424.281                | 4.954.618.913                | 13.842.142.502                      | 12.852.526.181                      |
| 30 | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh           |    | 11.566.762.436               | 5.293.186.678                | 10.916.003.690                      | 9.056.971.017                       |
| 31 | Thu nhập khác                                     | 27 | -                            | 120.049.250                  | 272.727.273                         | 167.503.795                         |
| 32 | Chi phí khác                                      | 27 | 35.401.746                   | -                            | 1.865.354.869                       | 819.243.085                         |
| 40 | Lợi nhuận khác                                    |    | (35.401.746)                 | 120.049.250                  | (1.592.627.596)                     | (651.739.290)                       |
| 50 | Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, LD |    | -                            | -                            | -                                   | -                                   |
| 60 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                 |    | 11.531.360.690               | 5.413.235.928                | 9.323.376.094                       | 8.405.231.727                       |
| 61 | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành      |    | 6.322.704.222                | 2.143.138.655                | 8.211.720.482                       | 3.305.590.142                       |
| 62 | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại       |    | -                            | -                            | -                                   | -                                   |
| 70 | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp          |    | 5.208.656.468                | 3.270.097.273                | 1.111.655.612                       | 5.099.641.585                       |
| 71 | Lợi ích của cổ đông thiểu số                      |    | 979.563.057                  | 82.432.529                   | 235.251.193                         | 148.197.591                         |
| 72 | Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ         |    | 4.229.093.411                | 3.187.664.744                | 876.404.419                         | 4.951.443.994                       |
| 80 | Lãi cơ bản trên cổ phiếu                          |    | 423                          | 319                          | 88                                  | 495                                 |

Kế toán trưởng

Giám đốc





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Đơn vị tính: VND).

| TT         | CHỈ TIÊU  | MÃ        | Từ 01/01 đến<br>31/12/2021 | Từ 01/01 đến<br>31/12/2020 |
|------------|---|-----------|----------------------------|----------------------------|
| <b>I</b>   | <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |                            |                            |
| 1          | Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                                | 01        | 248.487.357.417            | 521.295.352.118            |
| 2          | Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ                                     | 02        | (39.192.733.412)           | (374.282.910.180)          |
| 3          | Tiền chi trả cho người lao động   | 03        | (850.613.613)              | (1.776.941.850)            |
| 4          | Tiền chi trả lãi vay  | 04        | (3.607.821.484)            | (3.470.373.875)            |
| 5          | Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp   | 05        | (1.947.205.710)            | (3.590.885.026)            |
| 6          | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   | 06        | 1.710.273.716              | 172.336.983.208            |
| 7          | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh  | 07        | (109.371.225.209)          | (109.426.404.991)          |
| 8          | Tiền thu từ lãi tiền gửi  |           | -                          | -                          |
|            | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                    | <b>20</b> | <b>95.228.031.705</b>      | <b>201.084.819.404</b>     |
| <b>II</b>  | <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>  |           |                            |                            |
| 1          | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                                     | 21        | -                          | -                          |
| 2          | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác                                  | 22        | -                          | 2.000.000                  |
| 3          | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        | (5.300.000.000)            | -                          |
| 4          | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        | -                          | -                          |
| 5          | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25        | -                          | -                          |
| 6          | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác   | 26        | -                          | -                          |
| 7          | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        | 355.680.498                | 174.853.285                |
|            | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>  | <b>30</b> | <b>(4.944.319.502)</b>     | <b>176.853.285</b>         |
| <b>III</b> | <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |           |                            |                            |
| 1          | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        | -                          | -                          |
| 2          | Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        | -                          | -                          |
| 3          | Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được  | 33        | 401.076.486                | -                          |
| 4          | Tiền chi trả nợ gốc vay   | 34        | (68.442.728.727)           | (329.256.732.411)          |
| 5          | Tiền chi trả nợ thuê tài chính  | 35        | -                          | -                          |
| 6          | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        | -                          | -                          |
|            | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                     | <b>40</b> | <b>(68.041.652.241)</b>    | <b>(329.256.732.411)</b>   |
|            | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>  | <b>50</b> | <b>22.242.059.962</b>      | <b>(127.995.059.722)</b>   |
|            | <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>  | <b>60</b> | <b>15.215.458.979</b>      | <b>156.001.731.661</b>     |
|            | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                 | 61        |                            |                            |
|            | <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>                                      | <b>70</b> | <b>37.457.518.941</b>      | <b>28.006.671.939</b>      |

Người lập

Vũ Thị Hồng Liễu

Kế toán trưởng

Lê Thanh Hải

Giám đốc

Nguyễn Việt Phương



## 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 (gọi tắt là “Công ty”) trước đây là Công ty Xây lắp và Phát triển nhà số 1 thuộc Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị, được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 theo Quyết định số 1636/QĐ-BXD ngày 03 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003442 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 02 tháng 01 năm 2004. Thay đổi lần 7 ngày 31/05/2019.

Tên giao dịch của Công ty là HUD1 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY, tên viết tắt là: HUD1

Trụ sở Công ty tại số 168 đường Giải Phóng, Phương Liệt, Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

### Các Công ty con

Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1.02

### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động kinh doanh chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Đăng ký kinh doanh bao gồm: Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị và khu công nghiệp; Thi công xây lắp các loại công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, đường dây và trạm biến thế điện, công trình kỹ thuật hạ tầng trong các khu đô thị, khu công nghiệp, thi công lắp đặt thiết bị kỹ thuật công trình, hệ thống cứu hỏa, trang trí nội ngoại thất các công trình xây dựng. Sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, công nghệ xây dựng. Xuất khẩu lao động, xuất khẩu xây dựng. Tư vấn, thiết kế các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi. Kinh doanh các ngành nghề khác phù hợp với quy định của pháp luật

Trong năm, hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là Đầu tư kinh doanh nhà, khu đô thị, thi công xây lắp các loại công trình dân dụng, công nghiệp.

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

### 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, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

### Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất các 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.

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 khác là giống nhau. Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

### 3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp)

Lợi ích của cổ đông thiểu số 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 thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

#### Năm tài chính

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

### 4. ÁP DỤNG CÁC CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam có liên quan và Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006, thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 Hướng dẫn sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán Doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

### 5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

#### Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam 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.

#### Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có khả năng thanh khoản cao có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng hoặc ít hơn.

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

Các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá trị ghi nhận ban đầu trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn từ 3 tháng đến 3 năm so với thời hạn thanh toán ghi trên hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, các cam kết nợ hoặc được trích lập cho các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản, hay các khó khăn tương tự.



## 5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

### Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Hàng tồn kho được kế toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

### Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

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

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 như sau:

| <u>Nhóm tài sản</u>       | <u>Thời gian khấu hao (Năm)</u> |
|---------------------------|---------------------------------|
| Nhà xưởng, vật kiến trúc  | 06 - 50                         |
| Máy móc, thiết bị         | 02 - 07                         |
| Phương tiện vận tải       | 07                              |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05                         |

### Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình chủ yếu thể hiện giá trị quyền sử dụng đất lâu dài và có thời hạn của các lô đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất, quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.



## 5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

### Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản Đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản Đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản Đầu tư chứng khoán.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản Đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá Đầu tư chứng khoán.

Dự phòng giảm giá Đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản Đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

### Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng phục vụ thi công và công tác quản lý, được phân bổ trong nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

### Các khoản phải trả

Các khoản phải trả người bán và phải trả khác không chịu lãi và được phản ánh theo giá trị ghi nhận ban đầu.

### Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở thông báo lãi của Ngân hàng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

### Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoài trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

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, lỗ thực tế của mỗi công trình thường chỉ được xác định đúng khi công trình đã hoàn thành, giá trị công trình đã được quyết toán và lãi, lỗ đối với phần khối lượng hoàn thành trong từng năm có thể chưa phản ánh đúng thực tế hoạt động kinh doanh của năm đó.



**5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho cổ đông.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hay sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực từ ngày kết thúc niên độ kế toán là 22% trên thu nhập chịu thuế đối với hoạt động kinh doanh thông thường.

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.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.



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

MẪU B 09 - DN/HN

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

|                            | 31/12/2021<br>(VND)   | 1/1/2021<br>(VND)     |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                   | 6.185.649.714         | 3.089.244.282         |
| Tiền gửi Ngân hàng         | 31.271.869.227        | 24.917.427.657        |
| Các khoản tương đương tiền | -                     | -                     |
| <b>Tổng</b>                | <b>37.457.518.941</b> | <b>28.006.671.939</b> |

7. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

|                                 | 31/12/2021<br>(VND)   | 1/1/2021<br>(VND)    |
|---------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 10.630.000.000        | 5.330.000.000        |
| <b>Tổng</b>                     | <b>10.630.000.000</b> | <b>5.330.000.000</b> |

- Đầu tư tài chính ngắn hạn là khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại ngân hàng BIDV

8. Phải thu khách hàng

Phải thu khách hàng ngắn hạn

|                                     | 31/12/2021<br>(VND)    | 1/1/2021<br>(VND)      |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty VNF1                        | 584.070.902            | 2.604.333.350          |
| Công ty CP cơ khí XD Đại Mỗ         | 955.915.707            | 955.915.707            |
| TCT Đầu tư phát triển nhà và đô thị | 53.163.933.107         | 54.913.631.607         |
| Công ty CP xi măng Sông Thao        | 156.896.712            | 156.896.712            |
| Công ty HUD9                        | 759.614.890            | 759.614.890            |
| Công ty TNHH Hoàng Gia              | 9.888.811.065          | 9.888.811.065          |
| Ban QLDA Phát triển tỉnh Khánh Hòa  | 4.020.534              | 3.989.781.694          |
| Công ty CP Việt Nhân - Bắc Ninh     | 38.017.613.404         | 6.595.149.233          |
| Công ty CP Tập đoàn AE              | 2.978.203.000          | 4.928.203.000          |
| Phải thu của khách hàng mua nhà     | 68.680.413.190         | 56.698.861.162         |
| Khách hàng khác                     | 89.960.019.000         | 52.190.655.457         |
| <b>Tổng</b>                         | <b>265.149.511.511</b> | <b>193.681.853.877</b> |

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

MẪU B 09 - DN/HN

9. Trả trước cho người bán

|  | 31/12/2021<br>(VND)   | 1/1/2021<br>(VND)     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Công ty CP xây dựng HUD101             | 7.140.936.696         | 7.387.497.028         |
| Phải trả nhà cung cấp HUDTOWER         | 21.108.964            | 21.108.964            |
| Phải trả nhà cung cấp DA 176 Đinh Công | 10.037.530.488        | 8.846.250.826         |
| Người bán khác                         | 6.867.504.629         | 19.964.129            |
| <b>Tổng</b>                            | <b>24.067.080.777</b> | <b>16.274.820.947</b> |

10. Phải thu ngắn hạn khác

|                                 | 31/12/2021<br>(VND)    | 1/1/2021<br>(VND)      |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí hoạt động các BDH dự án | 3.384.709.139          | 6.526.156.220          |
| Bảo hiểm xã hội, y tế           | 936.563.103            | 1.206.112.451          |
| Phải thu khác                   | 9.471.528.969          | 30.382.439.568         |
| Tạm ứng                         | 171.642.390.166        | 167.428.231.409        |
| <b>Tổng</b>                     | <b>185.435.191.377</b> | <b>205.542.939.648</b> |

11. Hàng tồn kho

|                                     | 31/12/2021<br>(VND)    | 1/1/2021<br>(VND)  |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------|
| Công cụ dụng cụ                     | -                      | -                  |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 126.106.774.412        | 442.068.302        |
| Hàng hoá                            | -                      | -                  |
| <b>Tổng</b>                         | <b>126.106.774.412</b> | <b>442.068.302</b> |

11A. Chi phí trả trước ngắn hạn/ dài hạn

|                                  | 31/12/2021<br>(VND) | 1/1/2021<br>(VND)  |
|----------------------------------|---------------------|--------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ         | -                   | -                  |
| Chi phí khác và CCDC chờ phân bổ | 123.538.421         | 150.000.000        |
| <b>Tổng</b>                      | <b>123.538.421</b>  | <b>150.000.000</b> |



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

MẪU B 09 - DN/HN

12. Tài sản cố định hữu hình

| Từ ngày 01/01 đến<br>31/12/2021 | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị, dụng<br>cụ quản lý | Tổng           |
|---------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|------------------------------|----------------|
| <i>Nguyên giá</i>               |                           |                      |                        |                              |                |
| Tại ngày 01 tháng 01            | 5.871.530.090             | 4.835.454.356        | 6.104.632.413          | 839.079.590                  | 23.007.284.302 |
| Tăng trong kỳ                   | 1.691.144.925             | -                    | -                      | 1.112.998.750                | 2.804.143.675  |
| Mua trong năm                   | 1.691.144.925             | -                    | -                      | 40.336.364                   | 1.731.481.289  |
| XDCB hoàn thành                 | -                         | -                    | -                      | -                            | -              |
| Sửa chữa lớn tài sản            | -                         | -                    | -                      | 1.072.662.386                | 1.072.662.386  |
| Giảm trong kỳ                   | -                         | 2.076.500.484        | 354.753.430            | -                            | 2.431.253.914  |
| Thanh lý, nhượng bán            | -                         | 2.076.500.484        | 354.753.430            | -                            | 2.431.253.914  |
| Phân loại theo TT<br>45/2013    | -                         | -                    | -                      | -                            | -              |
| Góp vốn                         | -                         | -                    | -                      | -                            | -              |
| Tại ngày 31 tháng 12            | 7.562.675.015             | 2.758.953.872        | 5.749.878.983          | 1.952.078.340                | 23.380.174.063 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>   |                           |                      |                        |                              |                |
| Tại ngày 01 tháng 01            | 4.547.319.002             | 2.965.696.732        | 4.864.544.910          | 254.313.593                  | 21.994.687.000 |
| Tăng trong kỳ                   | 1.859.185.851             | -                    | -                      | 101.610.160                  | 1.960.796.011  |
| Khấu hao trong kỳ               | 1.859.185.851             | -                    | -                      | 101.610.160                  | 1.960.796.011  |
| Tăng khác                       | -                         | -                    | -                      | -                            | -              |
| Giảm trong kỳ                   | -                         | 206.742.860          | 2.865.412.184          | -                            | 3.072.155.044  |
| Thanh lý, nhượng bán            | -                         | 206.742.860          | 2.865.412.184          | -                            | 3.072.155.044  |
| Phân loại theo TT<br>45/2013    | -                         | -                    | -                      | -                            | -              |
| Góp vốn                         | -                         | -                    | -                      | -                            | -              |
| Tại ngày 31 tháng 12            | 6.406.504.853             | 2.758.953.872        | 1.999.132.726          | 355.923.753                  | 20.883.327.967 |
| <i>Giá trị còn lại</i>          |                           |                      |                        |                              |                |
| Tại ngày 01 tháng 01            | 1.324.211.088             | 1.869.757.624        | 1.240.087.503          | 584.765.997                  | 1.012.597.302  |
| Tại ngày 31 tháng 12            | 1.156.170.162             | -                    | 3.750.746.257          | 1.596.154.587                | 2.496.846.096  |

Lý do tăng (giảm) tài sản:

\* Nguyên giá TSCĐ

1-Tăng:

2-Giảm:

\* Giá trị hao mòn

1- Tăng:

- Trích khấu hao tài sản cố định trong kỳ sản xuất tính vào giá thành từ 01/01/2021 đến 30/09/2021 là: 196.919.280 đồng.

2-Giảm:

13. Bất động sản đầu tư

Giá trị bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất với diện tích 209 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 73-109 tờ bản đồ số 2,3 nền 1, lô 1 Bình Trưng Đông, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

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

MẪU B 09 - DN/HN

| Bất động sản đầu tư cho thuê        | Số đầu năm<br>VND    | Tăng trong<br>năm<br>VND | Giảm trong<br>năm<br>VND | Số cuối năm<br>VND   |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b> |                      |                          |                          |                      |
| <b>Nguyên giá</b>                   | <b>3.503.011.269</b> | -                        | -                        | <b>3.503.011.269</b> |
| - Quyền sử dụng đất                 | 1.776.366.200        | -                        | -                        | 1.776.366.200        |
| - Nhà                               | 1.726.645.069        | -                        | -                        | 1.726.645.069        |
| - Nhà và quyền sử dụng đất          | -                    | -                        | -                        | -                    |
| - Cơ sở hạ tầng                     | -                    | -                        | -                        | -                    |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>       | <b>626.556.007</b>   | -                        | -                        | <b>626.556.007</b>   |
| - Quyền sử dụng đất                 | -                    | -                        | -                        | -                    |
| - Nhà                               | 626.556.007          | -                        | -                        | 626.556.007          |
| Nhà 05 tầng số 1                    | 4.485.923.748        | -                        | -                        | 4.485.923.748        |
| Chung cư 5 tầng số 2                | 4.244.680.128        | -                        | -                        | 4.244.680.128        |
| - Nhà và quyền sử dụng đất          | -                    | -                        | -                        | -                    |
| - Cơ sở hạ tầng                     | -                    | -                        | -                        | -                    |
| <b>Giá trị còn lại</b>              | <b>2.876.455.262</b> | -                        | -                        | <b>2.876.455.262</b> |
| - Quyền sử dụng đất                 | 1.776.366.200        | -                        | -                        | 1.776.366.200        |
| - Nhà                               | 1.100.089.062        | -                        | -                        | 1.100.089.062        |

14. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

|   | 30/09/2021<br>(VND)   | 1/1/2021<br>(VND)     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần kiến trúc và xây dựng CIC DECOR | 581.432.974           | 581.432.974           |
| Công ty TNHH Đại Thiên Lộc (*)                  | 13.000.000.000        | 13.000.000.000        |
| Dự phòng đầu tư tài chính                       |                       |                       |
| <b>Tổng</b>                                     | <b>13.581.432.974</b> | <b>13.581.432.974</b> |

Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần kiến trúc và xây dựng CIC DECOR là 5 tỷ đồng, Công ty HUD1 sở hữu 20% vốn điều lệ theo cam kết, tương đương 1 tỷ đồng.

(\*) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/HDHTĐT ngày 19/5/2010 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1 và Công ty TNHH Đại Thiên Lộc hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng và kinh doanh dự án Trạm dừng nghỉ xe đường dài Đại Thiên Lộc. Theo hợp đồng Công ty góp vốn kinh doanh bằng tiền mặt với số vốn góp là 30 tỷ đồng.

15. Đầu tư dài hạn khác

|                                | 30/09/2021<br>(VND)   | 1/1/2021<br>(VND)     |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH Đại Thiên Lộc (*) | 13.000.000.000        | 13.000.000.000        |
| <b>Tổng</b>                    | <b>13.000.000.000</b> | <b>13.000.000.000</b> |



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

MẪU B 09 - DN/HN

16. Phải trả người bán ngắn hạn

|                                 | 31/12/2021<br>(VND)    | 1/1/2021<br>(VND)      |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Phải trả nhà cung cấp dự án 176 | 127.964.244.818        | 125.064.802.697        |
| Phải trả các đối tượng khác     | 35.195.505.430         | 19.710.630.290         |
| <b>Tổng</b>                     | <b>163.159.750.248</b> | <b>144.775.432.987</b> |

17. Người mua trả tiền trước

|  | 31/12/2021<br>(VND)   | 1/1/2021<br>(VND)      |
|--|-----------------------|------------------------|
| TCT Đầu tư phát triển nhà và đô thị    | 7.952.283.096         | 10.524.462.650         |
| BQL các DA đường thủy nội địa phía Bắc | 22.188.900.577        | -                      |
| BQLDA phát triển tỉnh Khánh Hòa        | 4.537.890.500         | 5.065.592.500          |
| Khách hàng trả trước tiền mua nhà      | 8.797.014.998         | 381.054.056.269        |
| Người mua khác                         | 48.991.061.643        | 14.825.729.485         |
| <b>Tổng</b>                            | <b>92.467.150.814</b> | <b>411.469.840.904</b> |

18. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

|                                    | 31/12/2021<br>(VND)   | 1/1/2021<br>(VND)    |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng hàng nội địa | 32.986.210.805        | 4.691.855.906        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp         | 6.332.349.122         | 820.250.083          |
| Thuế thu nhập cá nhân              | 7.148.142             | 440.808.694          |
| Các khoản phải nộp khác            | 1.539.977.498         | 1.538.783.619        |
| Các loại thuế khác                 | -                     | -                    |
| <b>Tổng</b>                        | <b>40.865.685.567</b> | <b>7.491.698.302</b> |

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

|   | 31/12/2021<br>(VND)   | 1/1/2021<br>(VND)    |
|---|-----------------------|----------------------|
| Trích trước chi phí thi công công trình | 22.283.464.540        | -                    |
| <i>Trích trước chi phí lãi vay</i>      |                       | <i>218.367.930</i>   |
| <i>Chi phí phải trả ngắn hạn khác</i>   | <i>2.646.658.668</i>  | <i>2.646.658.668</i> |
| <b>Tổng</b>                             | <b>24.930.123.208</b> | <b>2.865.026.598</b> |

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

**MẪU B 09 - DN/HN**

**20. Phải trả ngắn hạn khác**

|  | <b>31/12/2021</b>             | <b>1/1/2021</b>               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | <b>(VND)</b>                  | <b>(VND)</b>                  |
| - Bảo hiểm xã hội; BHYT, BHTN, KPCĐ            | 2.735.009.365                 | 3.344.555.408                 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác.           | 123.314.137.997               | 105.641.298.152               |
| <i>Phải trả các đội thi công</i>               | <i>66.900.404.054</i>         | <i>17.585.407.621</i>         |
| <i>Tạm thu phí bảo trì dự án 176 Định Công</i> | <i>38.721.040.280</i>         | <i>34.291.360.531</i>         |
| <i>Các khoản phải trả khác</i>                 |                               | <i>53.764.530.000</i>         |
| <b>Tổng</b>                                    | <b><u>126.049.147.362</u></b> | <b><u>108.985.853.560</u></b> |

**21. Vay và nợ thuê tài chính**

|                          | <b>31/12/2021</b>            | <b>1/1/2021</b>              |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                          | <b>(VND)</b>                 | <b>(VND)</b>                 |
| Ngân hàng BIDV Hà Nội    | 87.268.802.926               | 82.700.031.551               |
| Ngân hàng SHB Thăng Long | -                            | -                            |
| Vay khác                 | 400.000.000                  | 16.316.000.000               |
| Ngân hàng BIDV TP.HCM    | -                            | -                            |
| <b>Tổng</b>              | <b><u>87.668.802.926</u></b> | <b><u>99.016.031.551</u></b> |

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội gồm 02 hợp đồng sau:

(1)Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/135016/HĐTDHM ngày 23/10/2020. Với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa là 160 tỷ đồng trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán, phát hành L/C tối đa tại mọi thời điểm là 60 tỷ đồng. Thời hạn vay theo từng Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, thời hạn rút vốn của Hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/10/2021. Lãi suất cho vay được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, ngân hàng được điều chỉnh lãi suất đột xuất do yêu cầu biến động lãi suất phù hợp với cơ chế điều hành của lãi suất ngân hàng trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của pháp luật. Kỳ hạn trả nợ lãi được xác định tại Hợp đồng tín dụng cụ thể.

-Tài sản thế chấp gồm:

+ Thế chấp bằng TS của bên vay: Xe Toyota Innova 30X-6803, Xe Toyota Innova 29A-484.36, xe ô tô Toyota Corolla 29A-298.41, xe Toyota Corolla 29A-298.42; xe Ô tô Toyota Camry BKS: 29A-582.57, căn trực tháp Zoomlion TCN5013B-6: chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản số 02/135016/2014/HĐTC ngày 24/12/14.

+ Thế chấp bằng tài sản bên thứ 3: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ phòng số 612, CT3-1, KĐT Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại căn hộ số 20 dãy A, lô số 1, Khu dự thị mới Trung Yên, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội;



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

**MẪU B 09 - DN/HN**

(2) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt nam – Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng số 01/2020/HĐ ngày 06/10/2020, hạn mức 45 tỷ đồng, lãi suất được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chính sách lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Mục đích sử dụng tiền vay: bổ sung vốn kinh doanh. Tài sản đảm bảo là các phương tiện vận tải, máy móc công trình và tài sản của bên thứ 3.

(\*) Khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng tín dụng số 118/2013/3330385 ngày 16/9/2013 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP Hồ Chí Minh với hạn mức tín dụng là 8 tỷ đồng, hạn mức này đã bao gồm số dư vay của Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng ngắn hạn số 19/2012/3330385 ngày 31/8/2012 và các phụ lục hợp đồng liên quan chuyển sang. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký; Lãi suất từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chính sách lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, mở L/C và cấp bảo lãnh.

Tài sản đảm bảo tiền vay: bất động sản tại Số 1, Lô J, phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP Hồ Chí Minh; bất động sản tại thửa đất số 723 tờ bản đồ số 71 nền M21, khu tái định cư 17,3ha, phường Tân Phú, Quận 2, TP Hồ Chí Minh, thế chấp xe Toyota Camry 2.4G, 5 chỗ, BKS 52U-9746 và toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi bằng VND, ngoại tệ tại ngân hàng và các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUDI  
Báo cáo tài chính hợp nhất – Quý III năm 2021

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

MẪU B 09 - DN/HN

**VỐN CHỦ SỞ HỮU**

22.

|                             | Vốn đầu tư<br>của Chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ           | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau<br>thuế<br>chưa phân phối | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | Tổng                   |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|---|------------------------------------|------------------------|
| Số dư tại 01/01/2020        | 100.000.000.000              | 23.300.417.000          | (2.750.000.000)        | 5.307.759.185            | 25.282.206.850                          | 11.838.852.351                     | 165.729.235.386        |
| Tăng trong năm              | -                            | -                       | -                      | -                        | 6.353.780.142                           | 176.050.373                        | 6.529.830.515          |
| Tăng trong năm              | -                            | -                       | -                      | -                        | 6.353.780.142                           | 176.050.373                        | 6.529.830.515          |
| Giảm trong năm              | -                            | -                       | -                      | -                        | 19.087.642.642                          | -                                  | 19.087.642.642         |
| Chia cổ tức                 | -                            | -                       | -                      | -                        | 6.000.000.000                           | -                                  | 6.000.000.000          |
| Trích lập các quỹ           | -                            | -                       | -                      | -                        | 1.096.532.944                           | -                                  | 1.096.532.944          |
| Điều chỉnh hồi tố           | -                            | -                       | -                      | -                        | 11.991.109.698                          | -                                  | 11.991.109.698         |
| <b>Số dư tại 31/12/2020</b> | <b>100.000.000.000</b>       | <b>23.300.417.000</b>   | <b>(2.750.000.000)</b> | <b>5.307.759.185</b>     | <b>12.548.344.350</b>                   | <b>14.764.902.724</b>              | <b>153.171.423.259</b> |
| Số dư tại 01/01/2021        | 100.000.000.000              | 23.300.417.000          | (2.750.000.000)        | 5.307.759.185            | 12.548.344.350                          | 14.764.902.724                     | 153.171.423.259        |
| Tăng trong kỳ               | -                            | -                       | -                      | -                        | 4.229.093.411                           | -                                  | 4.229.093.411          |
| Lãi trong kỳ                | -                            | -                       | -                      | -                        | 4.229.093.411                           | -                                  | 4.229.093.411          |
| Tăng khác                   | -                            | -                       | -                      | -                        | -                                       | -                                  | -                      |
| Giảm trong kỳ               | -                            | -                       | -                      | -                        | 8.415.936.080                           | 108.354.953                        | 8.415.936.080          |
| Chia cổ tức                 | -                            | -                       | -                      | -                        | -                                       | -                                  | -                      |
| Trích quỹ                   | -                            | -                       | -                      | -                        | -                                       | -                                  | -                      |
| Giảm khác                   | -                            | -                       | -                      | -                        | 8.415.936.080                           | 108.354.953                        | 8.415.936.080          |
| <b>Số dư tại 31/12/2021</b> | <b>100.000.000.000</b>       | <b>23.300.417.000</b>   | <b>(2.750.000.000)</b> | <b>5.307.759.185</b>     | <b>8.361.501.681</b>                    | <b>14.656.547.771</b>              | <b>148.876.225.637</b> |



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

MẪU B 09 - DN/HN

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

| Cổ đông                  | Theo Giấy chứng nhận ĐKKD |                        |             | Vốn góp thực tế        |             |
|--------------------------|---------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
|                          | Cổ phần                   | Số tiền (VNĐ)          | Tỷ lệ       | Số tiền (VNĐ)          | Tỷ lệ       |
| Tổng công ty Đầu tư      |                           |                        |             |                        |             |
| Phát triển nhà và đô thị | 5.100.000                 | 51.000.000.000         | 51%         | 51.000.000.000         | 51%         |
| Cổ đông khác             | 4.900.000                 | 49.000.000.000         | 49%         | 49.000.000.000         | 49%         |
| <b>Tổng</b>              | <b>10.000.000</b>         | <b>100.000.000.000</b> | <b>100%</b> | <b>100.000.000.000</b> | <b>100%</b> |

**23. DOANH THU**

|                                   | Từ ngày 01/10 đến<br>ngày 31/12/2021<br>(VNĐ) |
|-----------------------------------|---|
| <b>Doanh thu bán hàng</b>         |   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ        | -   |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng       | 112.182.388.927                               |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 62.043.595.061                                |
| Doanh thu khác                    | 757.760.078                                   |
| <b>Tổng</b>                       | <b>174.983.744.066</b>                        |
| <b>Các khoản giảm trừ</b>         | -   |
| <b>Doanh thu thuần</b>            | <b>174.983.744.066</b>                        |

**24. Giá vốn hàng bán**

|                                 | Từ ngày 01/10 đến<br>ngày 31/12/2021<br>(VNĐ) |
|---------------------------------|---|
| Giá vốn xây lắp                 | 91.219.096.073                                |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 60.812.362.586                                |
| Giá vốn khác                    | 488.669.169                                   |
| <b>Tổng</b>                     | <b>152.520.127.828</b>                        |
| <b>Các khoản giảm trừ</b>       |   |
| <b>Giá vốn</b>                  | <b>152.520.127.828</b>                        |

**25. Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính**

|                                      | Từ ngày 01/10 đến<br>ngày 31/12/2021<br>(VNĐ) |
|--------------------------------------|---|
| <b>Doanh thu hoạt động tài chính</b> |   |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay           | 12.081.932                                    |
| <b>Tổng</b>                          | <b>12.081.932</b>                             |
| <b>Chi phí tài chính</b>             |   |
| Chi phí lãi vay                      | 1.609.041.794                                 |
| <b>Tổng</b>                          | <b>1.609.041.794</b>                          |
| <b>Thu nhập tài chính - thuần</b>    | <b>(1.596.959.862)</b>                        |

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

MẪU B 09 - DN/HN

26. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Từ ngày 01/10 đến  
ngày 31/12/2021  
(VND)

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý        | 4.270.110.479        |
| Chi phí vật liệu quản lý         | -                    |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | -                    |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 86.386.709           |
| Thuế, phí và lệ phí              | 4.304.866            |
| Chi phí dự phòng                 | 1.050.000.000        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 830.583.870          |
| Chi phí bằng tiền khác           | 422.038.357          |
| <b>Tổng</b>                      | <b>6.663.424.281</b> |

27. Thu nhập khác, chi phí khác

Từ ngày 01/10 đến  
ngày 31/12/2021  
(VND)

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>                 | -                   |
| Thu nhập từ cho thuê công cụ dụng cụ | -                   |
| Thu nhập khác                        | -                   |
| <b>Tổng</b>                          | -                   |
| <b>Chi phí khác</b>                  | -                   |
| Các khoản khác                       | 35.401.746          |
| <b>Tổng</b>                          | <b>35.401.746</b>   |
| <b>Thu nhập khác - thuần</b>         | <b>(35.401.746)</b> |



28. GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

| Bên liên quan  | Mối quan hệ | Tính chất giao dịch | Kỳ hoạt động từ<br>01/10/2021 đến<br>31/12/2021 | Kỳ hoạt động từ<br>01/10/2020 đến<br>31/12/2020 |
|--|-------------|---------------------|---|---|
| <b>Giao dịch bán hàng</b>                            |             |                     |   |   |
| Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị         | Công ty mẹ  | Thi công xây dựng   | 169.262.554                                     | 3.710.369.151                                   |
| Công ty cổ phần xây dựng HUD101                      | Công ty con | Thi công xây dựng   | 30.622.255.531                                  | 2.048.316.633                                   |
| <b>Số dư với các bên liên quan</b>                   |             |                     |   |   |
| Bên liên quan  | Mối quan hệ | Tính chất giao dịch | 30/09/2021<br>VNĐ                               | 1/1/2021<br>VNĐ                                 |
| <b>a. Các khoản phải thu</b>                         |             |                     |   |   |
| TCT Đầu tư phát triển nhà và đô thị                  | Công ty mẹ  | Tiền hàng           | 53.163.933.107                                  | 54.913.631.607                                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và đô thị số 9 | Cùng TCT    | Tiền hàng           | 759.614.890                                     | 759.614.890                                     |
| Công ty Cổ phần Xi măng Sông Thao                    | Cùng TCT    | Tiền hàng           | 156.896.712                                     | 156.896.712                                     |
| Công ty cổ phần xây dựng HUD101                      | Công ty con | Cổ tức              | 432.480.000                                     | 432.480.000                                     |
| Công ty cổ phần xây dựng HUD101                      | Công ty con | Tiền hàng           | 7.140.936.696                                   | 7.378.497.028                                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1.02           | Công ty con | Cổ tức              | 1.402.500.000                                   | 1.402.500.000                                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1.02           | Công ty con | Tiền hàng           | 35.294.406.318                                  | 35.282.199.294                                  |
| <b>b. Các khoản phải trả</b>                         |             |                     |   |   |
| TCT Đầu tư phát triển nhà và đô thị                  | Công ty mẹ  | KH ứng trước        | 7.952.283.096                                   | 10.524.462.650                                  |
| Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101                      | Công ty con | Tiền hàng           | 14.365.661.789                                  | 1.638.435.916                                   |

29. CÔNG TY CON

Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101 là Công ty cổ phần được thành lập mới và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam ban hành ngày 29/11/2005. Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101 có trụ sở tại số 6, BT5, Bán đảo Linh Đàm, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, Hà Nội, ngành nghề kinh doanh là đầu tư và xây dựng. Tổng vốn điều lệ là 10.600.000.000 đồng, trong đó phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 chiếm 51% vốn.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1.02 là Công ty con được thành lập theo Quyết định số 48/QĐ-HDQT ngày 18/9/2008 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 trên cơ sở chuyên đổi Chi nhánh của Công ty tại thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1.02 có vốn điều lệ là 25.000.000.000 đồng, trong đó phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 chiếm 51% vốn điều lệ.

30. GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH.

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

MẪU B 09 - DN/HN

Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ hợp nhất Quý IV năm 2021 là 4.229.093.411 đồng, lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ hợp nhất Quý IV năm 2020 là: 3.187.664.744 đồng. Như vậy, lợi nhuận sau thuế hợp nhất Quý IV năm 2021 tăng so với cùng kỳ năm 2020. Nguyên nhân chủ yếu là do thu nhập của Dự án kinh doanh 176 Định Công của Công ty Mẹ.

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Vũ Thị Hồng Liễu

Lê Thanh Hải



Nguyễn Việt Phương