

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

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

---

Hà Nội - Tháng 2 năm 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt,  
Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 37

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 16 tháng 4 năm 2018.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY. Tên viết tắt là: HUDLAND., JSC.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 7 ngày 16/4/2018, vốn điều lệ của Công ty là 200.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng*).

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: HLD.

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

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

#### Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tú	Thành viên
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Vũ Tuấn Linh	Thành viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên HĐQT độc lập

#### Ban Kiểm soát

Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng Ban
Ông Phạm Duy Long	Thành viên
Bà Ngô Thị Hạnh	Thành viên

#### Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm theo QĐ 198/QĐ-HĐQT ngày 08/02/2022)

### 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

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

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

Ban Giám đốc 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 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



**Nguyễn Thanh Tú**  
**Giám đốc**

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2022

*Số. 85/2022/BCKT-CPA VIETNAM-NV3*

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** **Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland được lập ngày 22 tháng 02 năm 2022, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến thuyết minh số 7.3 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đã điều chỉnh hồi tố một số khoản mục trên Bảng Cân đối kế toán, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

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



---

**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 22 tháng 02 năm 2022

---

**Lê Mạnh Hùng****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4301-2018-137-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2021

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>465.722.525.949</b>	<b>491.521.668.857</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>91.273.695.593</b>	<b>130.605.755.848</b>
1. Tiền	111		36.573.695.593	24.705.755.848
2. Các khoản tương đương tiền	112		54.700.000.000	105.900.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>91.309.930.000</b>	<b>83.673.930.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	91.309.930.000	83.673.930.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>55.538.465.701</b>	<b>119.887.215.196</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	23.302.819.176	82.051.022.222
2. Trả trước cho người bán	132	5.4	27.196.904.576	32.436.830.104
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	6.852.888.079	5.399.362.870
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.3	(1.814.146.130)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>223.451.850.702</b>	<b>157.342.767.813</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.6	223.451.850.702	157.342.767.813
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.148.583.953</b>	<b>12.000.000</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	155.982.312	12.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.018.338.560	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.8	2.974.263.081	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>108.458.110.346</b>	<b>120.914.379.529</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>38.779.635.123</b>	<b>45.153.837.067</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	38.765.159.317	45.122.694.594
- Nguyên giá	222		74.677.234.862	74.677.234.862
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(35.912.075.545)	(29.554.540.268)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	14.475.806	31.142.473
- Nguyên giá	228		200.000.000	200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(185.524.194)	(168.857.527)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.11</b>	<b>69.140.514.950</b>	<b>72.719.927.061</b>
1. Nguyên giá	231		96.055.631.848	96.055.631.848
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(26.915.116.898)	(23.335.704.787)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>187.417.476</b>	<b>197.309.265</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	187.417.476	197.309.265
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	<b>2.500.000.000</b>
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.13	-	2.500.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>350.542.797</b>	<b>343.306.136</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	350.542.797	343.306.136
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>574.180.636.295</b>	<b>612.436.048.386</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31/12/2021

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>128.154.138.414</b>	<b>125.110.610.197</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>107.261.625.360</b>	<b>103.791.210.197</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	6.676.996.193	13.209.001.084
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	1.418.741.283	906.977.899
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	-	10.618.513.124
4. Phải trả người lao động	314		10.953.950.215	5.964.592.210
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	13.987.237.115	9.574.610.346
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	-	1.314.991.004
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	23.765.911.973	28.878.832.847
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	31.210.040.967	17.772.427.069
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		19.248.747.614	15.551.264.614
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>20.892.513.054</b>	<b>21.319.400.000</b>
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.17	11.892.513.054	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	9.000.000.000	21.319.400.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)</b>	<b>400</b>		<b>446.026.497.881</b>	<b>487.325.438.189</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.21	<b>446.026.497.881</b>	<b>487.325.438.189</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		80.832.092.113	80.832.092.113
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		165.194.405.768	206.493.346.076
- LNST chưa phân phối LK đến cuối kỳ trước	421a		150.214.346.076	81.629.298.408
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		14.980.059.692	124.864.047.668
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>574.180.636.295</b>	<b>612.436.048.386</b>

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2022

Người lập

Kê toán trưởng

Giám đốc



Trần Thanh Thanh Huyền



Lê Quốc Chung



Nguyễn Thanh Tú



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

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	80.924.793.286	182.028.290.179
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	80.924.793.286	182.028.290.179
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	6.754.848.563	(20.158.745.782)
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>74.169.944.723</b>	<b>202.187.035.961</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	8.455.895.330	12.045.696.948
7. Chi phí tài chính	22	6.4	5.436.453.893	24.285.035.793
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>5.436.453.893</i>	<i>11.338.754.892</i>
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	16.304.706.069	6.590.204.061
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	38.600.062.690	33.646.449.828
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}</b>	<b>30</b>		<b>22.284.617.401</b>	<b>149.711.043.227</b>
11. Thu nhập khác	31	6.6	2.532.941	156.603.489
12. Chi phí khác	32	6.6	-	850.806
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>		<b>2.532.941</b>	<b>155.752.683</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>22.287.150.342</b>	<b>149.866.795.910</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	7.065.830.650	24.785.908.242
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>15.221.319.692</b>	<b>125.080.887.668</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	761	5.940

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Trần Thanh Thanh Huyền

Lê Quốc Chung



Nguyễn Thanh Tú

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		145.259.554.318	409.679.358.024
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(86.329.362.475)	(211.018.003.655)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(15.818.007.534)	(16.122.911.070)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(5.478.299.636)	(11.467.221.029)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(20.031.288.959)	(25.434.196.040)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		5.808.119.368	21.145.528.180
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(16.857.542.295)	(27.175.675.830)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>6.553.172.787</b>	<b>139.606.878.580</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(145.729.091)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(35.136.000.000)	(177.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		27.500.000.000	102.900.000.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.500.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.003.960.810	9.523.931.977
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>1.867.960.810</b>	<b>(65.221.797.114)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu-từ đi vay	33		44.001.630.342	46.414.662.744
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(42.883.416.444)	(126.136.865.035)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(48.871.407.750)	(87.912.517.725)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(47.753.193.852)</b>	<b>(167.634.720.016)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(39.332.060.255)</b>	<b>(93.249.638.550)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>130.605.755.848</b>	<b>223.855.394.398</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>5.1</b>	<b>91.273.695.593</b>	<b>130.605.755.848</b>

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Trần Thanh Thanh Huyền

Lê Quốc Chung



Nguyễn Thanh Tú

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 16 tháng 4 năm 2018.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY. Tên viết tắt là: HUDLAND., JSC.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 7 ngày 16/4/2018, vốn điều lệ của Công ty là 200.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng*).

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: HLD.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2021 là: 46 người (tại ngày 31/12/2020 là: 48 người).

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

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng, cải tạo nhà; Xây dựng các khu trung tâm thương mại, siêu thị, dịch vụ, văn phòng, trung tâm thể thao, kho bãi, nhà xưởng, chợ; Xây dựng các khu kinh tế, khu công nghiệp; Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm điện dưới 35KV;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Kinh doanh máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Đại lý, môi giới, đấu giá: Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới.

**1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty**

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

**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2021, Công ty đã thoái hết vốn tại có Công ty liên kết là Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ.

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

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

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

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

**2. KỶ KẾ TOÁN, CÔNG TY 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.

Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

**Công ty tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****3.1 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 số 53/2016/TT-BTC về 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.

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

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

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

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

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

**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.

**Các khoản tương đương tiền**

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:

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

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho (Tiếp theo)**

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.

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

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

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

**Tài sản cố định vô hình:** Phần mềm kế toán được phản ánh theo giá gốc và trình bày theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

**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><u>(Số năm)</u></b>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	07 - 25
Máy móc và thiết bị	05 - 07
Thiết bị văn phòng	05
Phương tiện vận tải	07

TSCĐ vô hình là phần mềm kế toán xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

**Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<b><u>Thời gian khấu hao</u></b> <b><u>Số năm</u></b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán 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 năm tài chính và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các năm tài chính 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 phân bổ của từng khoản mục chi phí.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng, theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

**Nguyên tắc kế toán 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.

**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, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận 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". Trong năm chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty không phát sinh.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc ghi nhận 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.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau: Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: Trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

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

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận 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 Ban Giám đốc của Công ty

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của năm 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.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

**Doanh thu bất động sản**

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và quyền sở hữu đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.



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

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

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

#### Doanh thu cho thuê mặt bằng

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê.

#### Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

#### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí 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 và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế.

Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

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

Công ty áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường, và 10% với thu nhập từ Dự án nhà thu nhập thấp.

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.

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

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

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

Năm 2021, Công ty được giảm 30% thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo Nghị Quyết số 406/NQ-UBTVQH15 ngày 19/10/2021 của Quốc Hội về việc ban hành một số giải pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân chịu tác động của dịch Covid-19 và nghị định số 92/2021/NĐ-CP ngày 27/10/2021 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 ngày 19/10/2021 của Quốc hội về việc ban hành một số giải pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân chịu tác động của dịch Covid-19.

**Ước tính kế toán**

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

**Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu*****Tài sản tài chính***

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay và công cụ tài chính chưa niêm yết.

***Công nợ tài chính***

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và các khoản vay.

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**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.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****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 hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là đầu tư và phát triển Dự án bất động sản do đó toàn bộ doanh thu, chi phí, và các tài sản, công nợ chỉ phục vụ duy nhất cho hoạt động này... và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó Công ty không lập Báo cáo bộ phận.

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	28.880.728.975	15.670.488.301
Tiền gửi ngân hàng	7.692.966.618	9.035.267.547
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng) gửi tại:	54.700.000.000	105.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội</i>	<i>37.500.000.000</i>	<i>45.800.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội</i>	<i>17.200.000.000</i>	<i>60.100.000.000</i>
<b>Tổng</b>	<b>91.273.695.593</b>	<b>130.605.755.848</b>

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

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>91.309.930.000</b>	<b>91.309.930.000</b>	<b>83.673.930.000</b>	<b>83.673.930.000</b>
<i>Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng tại:</i>				
<i>Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội</i>	<i>46.041.930.000</i>	<i>46.041.930.000</i>	<i>31.673.930.000</i>	<i>31.673.930.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư &amp; Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội</i>	<i>45.268.000.000</i>	<i>45.268.000.000</i>	<i>52.000.000.000</i>	<i>52.000.000.000</i>
<b>Tổng</b>	<b>91.309.930.000</b>	<b>91.309.930.000</b>	<b>83.673.930.000</b>	<b>83.673.930.000</b>

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

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

**5.3 Phải thu khách hàng**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>23.302.819.176</b>	<b>82.051.022.222</b>
Khách hàng thuê Tòa nhà Văn phòng làm việc lô A CC7 Linh Đàm	3.918.969.816	2.104.149.686
Khách hàng mua căn hộ Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	1.814.146.130	1.814.146.130
Khách hàng mua nhà Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	9.529.549.096	11.574.648.932
Khách hàng mua nhà Dự án CT17 Việt Hưng	2.797.003.832	6.450.094.323
Khách hàng mua nhà tại Dự án Khu B Bắc Ninh	4.822.637.027	59.514.715.230
Các khách hàng khác	420.513.275	593.267.921
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>355.872.829</i>	<i>410.680.093</i>
<b>Tổng</b>	<b>23.302.819.176</b>	<b>82.051.022.222</b>

**5.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>27.196.904.576</b>	<b>32.436.830.104</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	13.086.091.569	13.086.091.569
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	2.065.190.500	4.888.830.078
Công ty Cổ phần Xây dựng COTANA	-	3.669.936.150
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng COTANA	2.318.221.373	1.375.626.773
Công ty CP HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	3.498.385.390	2.593.815.691
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	6.229.015.744	6.822.529.843
<i>Trong đó trả trước cho các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>18.931.279.642</i>	<i>21.902.723.941</i>
<b>Tổng</b>	<b>27.196.904.576</b>	<b>32.436.830.104</b>

**5.5 Phải thu khác**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.852.888.079</b>	-	<b>5.399.362.870</b>	-
Tiền phí dịch vụ khách hàng	426.780.001	-	721.844.401	-
Tiền số đó phải trả	343.639.365	-	315.161.193	-
Chi phí bảo trì 97 căn nhà thu nhập thấp	679.883.100	-	731.500.273	-
Tạm ứng	800.000.000	-	32.000.000	-
Lãi dự thu ngân hàng	2.918.035.235	-	1.916.100.715	-
Các khoản phải thu khác	1.684.550.378	-	1.682.756.288	-
<b>Tổng</b>	<b>6.852.888.079</b>	-	<b>5.399.362.870</b>	-

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

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

**5.6 Hàng tồn kho**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	223.371.937.707	-	157.262.854.818	-
Giá mua hàng hóa	79.912.995	-	79.912.995	-
<b>Tổng</b>	<b>223.451.850.702</b>	<b>-</b>	<b>157.342.767.813</b>	<b>-</b>

Chi tiết các Dự án dở dang	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Dự án Bình Giang - Hải Dương	158.000.106.476	140.604.200.051
Dự án CT17 Việt Hưng	32.212.375.127	11.591.502.298
Dự án Khu đô thị Hợp Minh, Phường Hợp Minh, Thành Phố Yên Bái	1.457.517.190	886.773.354
Dự án khu B Bắc Ninh	-	2.251.156.454
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	29.387.296.334	-
Dự án Khu đô thị Yên Ninh	1.082.840.808	740.727.732
Các Dự án khác	1.231.801.772	1.188.494.929
<b>Tổng</b>	<b>223.371.937.707</b>	<b>157.262.854.818</b>

**5.7 Chi phí trả trước**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>155.982.312</b>	<b>12.000.000</b>
Chi phí thuê văn phòng chờ phân bổ	155.982.312	12.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>350.542.797</b>	<b>343.306.136</b>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	92.886.597	266.149.936
Chi phí khác chờ phân bổ	257.656.200	77.156.200
<b>Tổng</b>	<b>506.525.109</b>	<b>355.306.136</b>

**5.8 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2021	Số được khấu trừ	Số đã khấu trừ	31/12/2021
Thuế TNDN nộp thừa	-	2.851.977.306	-	2.851.977.306
Thuế thu nhập cá nhân	-	8.977.076	-	8.977.076
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	113.308.699	-	113.308.699
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>2.974.263.081</b>	<b>-</b>	<b>2.974.263.081</b>

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

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

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2021	65.776.677.456	127.272.727	7.579.833.079	1.193.451.600	74.677.234.862
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2021	65.776.677.456	127.272.727	7.579.833.079	1.193.451.600	74.677.234.862
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2021	22.659.315.495	127.272.727	5.837.038.972	930.913.074	29.554.540.268
Tăng trong năm	5.664.828.859	-	586.784.389	105.922.029	6.357.535.277
Khấu hao trong năm	5.664.828.859	-	586.784.389	105.922.029	6.357.535.277
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2021	28.324.144.354	127.272.727	6.423.823.361	1.036.835.103	35.912.075.545
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số dư tại 01/01/2021	43.117.361.961	-	1.742.794.107	262.538.526	45.122.694.594
Số dư tại 31/12/2021	37.452.533.102	-	1.156.009.718	156.616.497	38.765.159.317

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại 31/12/2021 là: 17.315.623.190 đồng (tại 01/01/2021 là: 4.283.470.270 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cầm cố thế chấp các khoản vay tại 31/12/2021 là 38.538.571.053 đồng (tại ngày 01/01/2021 là: 44.770.028.493 đồng).

**5.10 Tài sản cố định vô hình***Đơn vị tính: VND*

	Phần mềm kế toán	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2021	200.000.000	200.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2021	200.000.000	200.000.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2021	168.857.527	168.857.527
Tăng trong năm	16.666.667	16.666.667
Khấu hao trong năm	16.666.667	16.666.667
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2021	185.524.194	185.524.194
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số dư tại 01/01/2021	31.142.473	31.142.473
Số dư tại 31/12/2021	14.475.806	14.475.806

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại 31/12/2021 là: 65.000.000 VND (tại 01/01/2021 là: 65.000.000 VND).

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

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

**5.11 Bất động sản đầu tư***Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
- Nguyên giá	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
- Giá trị hao mòn lũy kế	23.335.704.787	3.579.412.111	-	26.915.116.898
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	23.335.704.787	3.579.412.111	-	26.915.116.898
- Giá trị còn lại	72.719.927.061	(3.579.412.111)	-	69.140.514.950
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	72.719.927.061	(3.579.412.111)	-	69.140.514.950

Bất động sản đầu tư của Công ty là các tầng từ tầng 1 đến tầng 10, hội trường tại tầng 15 của tòa nhà HUDLAND TOWER tại Lô A-CC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 12.344.102.371 VND và 5.615.722.764 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2021 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán.

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2021 là 69.140.514.956 VND (tại 01/01/2021 là 72.719.927.061 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2021 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là: 9.018.056.342 VND (tại 01/01/2021 là: 9.018.056.342 VND).

**5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (chưa quyết toán hoàn thành)</b>		
Thi công sàn tầng 1 Tòa nhà Văn phòng làm việc A - CC7 Linh Đàm	187.417.476	197.309.265
<b>Tổng</b>	<b>187.417.476</b>	<b>197.309.265</b>

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

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

**5.13 Đầu tư vào Công ty liên kết***Đơn vị tính: VND*

	Tỷ lệ		31/12/2021			01/01/2021		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			-	-	-	2.500.000.000		-
Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ	30,50%	30,50%	-	-	-	2.500.000.000	(*)	-
<b>Tổng</b>			-	-	-	<b>2.500.000.000</b>		

Các giao dịch giữa doanh nghiệp và Công ty liên kết trong năm được trình bày tại thuyết minh số 7.1.

Nghị Quyết 370/NQ-HĐQT ngày 17/3/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án thoái vốn tại Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ, tổng số cổ phần chào bán là 250.000 cổ phần thông qua hình thức chào bán cạnh tranh riêng lẻ. Giá trúng thầu 11.800 đồng/cổ phần toàn bộ số cổ phần đã được bán hết cho 23 nhà đầu tư cá nhân.

(\*) Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty liên kết để thuyết minh trong Báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư của Công ty liên kết.

**5.14 Phải trả người bán**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.676.996.193</b>	<b>6.676.996.193</b>	<b>13.209.001.084</b>	<b>13.209.001.084</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	1.941.611.192	1.941.611.192	1.941.611.192	1.941.611.192
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.5	-	-	3.288.704.057	3.288.704.057
Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Thanh Hà	-	-	1.742.481.128	1.742.481.128
Công ty Cổ phần Xây dựng COTANA	1.302.568.850	1.302.568.850	-	-
Công ty CP Điện tử và Truyền hình cáp Việt Nam	891.756.800	891.756.800	-	-
Các số dư nhỏ dưới 10% tổng dư nợ phải trả	2.541.059.351	2.541.059.351	6.236.204.707	6.236.204.707
<b>Trong đó phải trả các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</b>	<b>2.266.948.375</b>	<b>2.266.948.375</b>	<b>2.255.299.781</b>	<b>2.255.299.781</b>
<b>Tổng</b>	<b>6.676.996.193</b>	<b>6.676.996.193</b>	<b>13.209.001.084</b>	<b>13.209.001.084</b>



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

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

**5.15 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.418.741.283</b>	<b>906.977.899</b>
DALKBN - Dự án nhà Liên kế KĐT Lê Thái Tô, TP Bắc Ninh	545.930.288	545.930.288
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	812.702.089	307.830.969
Các khách hàng khác	60.108.906	53.216.642
<b>Tổng</b>	<b>1.418.741.283</b>	<b>906.977.899</b>

**5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước***Đơn vị tính: VND*

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2021
Thuế giá trị gia tăng	480.720.549	2.116.030.830	2.596.751.379	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.113.481.003	7.065.830.650	17.179.311.653	-
Thuế thu nhập cá nhân	24.311.572	2.196.553.838	2.220.865.410	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	116.727.296	116.727.296	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>10.618.513.124</b>	<b>11.498.142.614</b>	<b>22.116.655.738</b>	-

**5.17 Chi phí phải trả**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>13.987.237.115</b>	<b>9.574.610.346</b>
Dự án Liên kế Bắc Ninh	430.830.066	577.020.975
Dự án Biệt thự Bắc Ninh	327.023.543	327.023.543
Dự án HH05	1.351.815.275	1.351.815.275
Dự án Khu B Bắc Ninh	11.839.671.619	-
Dịch vụ của tòa nhà VP làm việc lô A CC7 Linh Đàm	-	217.765.800
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	-	6.574.780.871
Chi phí lãi vay và chi phí văn phòng phải trả	37.896.612	526.203.882
<b>Dài hạn</b>	<b>11.892.513.054</b>	-
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành dự án Khu B Bắc Ninh và Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	11.892.513.054	-
<b>Tổng</b>	<b>25.879.750.169</b>	<b>9.574.610.346</b>

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

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

**5.18 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	-	<b>1.314.991.004</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước	-	1.314.991.004
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>1.314.991.004</b>

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>23.765.911.973</b>	<b>28.878.832.847</b>
Kinh phí công đoàn	94.225.273	46.462.527
Tiền cổ tức phải trả	255.787.500	245.337.500
Phải trả quỹ bảo trì	4.178.821.751	4.178.461.751
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà	9.951.546.893	11.602.219.212
Phí dịch vụ khách hàng	8.501.238.983	10.074.230.982
Tiền làm sổ đỏ của dân	538.568.067	2.561.122.744
Phải trả khác	245.723.506	170.998.131
<b>Tổng</b>	<b>23.765.911.973</b>	<b>28.878.832.847</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm,  
P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội.

Mẫu số B09 - DN

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

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

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

**5.20 Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2021		Trong năm		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>31.210.040.967</b>	<b>31.210.040.967</b>	<b>44.001.630.342</b>	<b>30.564.016.444</b>	<b>17.772.427.069</b>	<b>17.772.427.069</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	15.027.072.151	15.027.072.151	15.027.072.151	13.302.148.914	13.302.148.914	13.302.148.914
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2)	16.182.968.816	16.182.968.816	28.974.558.191	17.261.867.530	4.470.278.155	4.470.278.155
<b>Vay dài hạn</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>12.319.400.000</b>	<b>21.319.400.000</b>	<b>21.319.400.000</b>
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)	9.000.000.000	9.000.000.000	-	12.319.400.000	21.319.400.000	21.319.400.000
<b>Tổng</b>	<b>40.210.040.967</b>	<b>40.210.040.967</b>	<b>44.001.630.342</b>	<b>42.883.416.444</b>	<b>39.091.827.069</b>	<b>39.091.827.069</b>

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/1906164/HĐTD ngày 09/9/2021. Hạn mức cấp tín dụng 80.000.000.000 VND; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thanh toán, mở L/C phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án có nguồn thu trong ngắn hạn của khách hàng bao gồm: dự án CT17 Việt Hưng, dự án Nhà vườn khu B Bắc Ninh và một số dự án khác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo HĐ mua bán nhà tại dự án CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội; thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư Dự án nhà vườn Khu B Bắc Ninh và hoặc thế chấp quyền phát sinh từ phần Dự án Nhà vườn Khu B Bắc Ninh được BIDV tài trợ; thế chấp xe ô tô Toyota Camry BKS 31F- 6178 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/HĐTCTS, sổ công chứng 271/2014/HĐTC, ngày 24/02/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

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

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

**5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

(2) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 486/2021/HĐHMTD/PVB.HAN- HUDLAND ngày 30/12/2021. Hạn mức tín dụng 60.000.000.000 VND; mục đích cấp tín dụng: bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của HUDLAND. Thời hạn của hạn mức tín dụng: 12 tháng. Thời hạn của hạn mức tín dụng: 12 tháng, quy định cụ thể trong khế ước nhận nợ. Lãi suất cho vay theo quy định của ngân hàng và điều chỉnh 1 tháng / lần. Biện pháp bảo đảm: cầm cố hợp đồng tiền, lợi ích phát sinh từ Dự án khu nhà ở TNT tại Bắc Ninh, Dự án toà Linh Đàm, quyền đòi nợ còn lại Dự án HH05, các biện pháp đảm bảo khác theo thoả thuận của Ngân hàng và khách hàng hoặc bên thứ 3 (nếu có).

(3) Hợp đồng cho vay dự án số 2906/2015/HĐCVDA-DN.HN ngày 26/6/2015. Hạn mức tín dụng 83.000.000.000 VND; mục đích cấp tín dụng: thực hiện hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê số công chứng 543/2015/HĐMB, quyền số 1/TP/CC/HĐGD ký ngày 19/5/2015 tại Văn phòng công chứng Ba Đình giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Hud2 và Công ty CP Đầu tư Kinh doanh bất động sản Hudland. Thời hạn cho vay: 8 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay: Theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân theo từng khế ước cụ thể. Biện pháp đảm bảo: Thế chấp toàn bộ dự án Tòa nhà văn phòng làm việc tại lô đất A - CC7 thuộc Khu du lịch tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm được hình thành trong tương lai.

**5.21 Vốn chủ sở hữu****a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2020	200.000.000.000	80.832.092.113	176.975.298.408	457.807.390.521
Tăng trong năm	-	-	125.080.887.668	125.080.887.668
Lợi nhuận sau thuế	-	-	125.080.887.668	125.080.887.668
Giảm trong năm	-	-	95.562.840.000	95.562.840.000
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	216.840.000	216.840.000
Trích lập các quỹ	-	-	5.346.000.000	5.346.000.000
Trả cổ tức 2019	-	-	90.000.000.000	90.000.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>80.832.092.113</b>	<b>206.493.346.076</b>	<b>487.325.438.189</b>
Tại ngày 01/01/2021	200.000.000.000	80.832.092.113	206.493.346.076	487.325.438.189
Tăng trong năm	-	-	15.221.319.692	15.221.319.692
Lợi nhuận sau thuế	-	-	15.221.319.692	15.221.319.692
Giảm trong năm	-	-	56.520.260.000	56.520.260.000
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	241.260.000	241.260.000
Trích lập các quỹ (*)	-	-	6.279.000.000	6.279.000.000
Trả cổ tức 2020 (*)	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>80.832.092.113</b>	<b>165.194.405.768</b>	<b>446.026.497.881</b>

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 14/4/2021 về việc Thông qua các nội dung trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phân phối lợi nhuận, các cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận như sau:

1. Chia cổ tức (25%/cổ phần): 50 tỷ đồng.
2. Trích lập quỹ thưởng người quản lý: 459 triệu đồng.
3. Trích lập quỹ khen thưởng người lao động: 2,91 tỷ đồng.
4. Trích lập quỹ phúc lợi: 2,91 tỷ đồng.

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

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

**5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	Cổ phần	Số tiền	Tỷ lệ	Vốn đã ghi nhận	
				31/12/2021	01/01/2021
Cổ đông	SL	VND	%	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	10.200.000	102.000.000.000	51,00%	102.000.000.000	102.000.000.000
Bà Phạm Thị Linh	1.361.300	13.613.000.000	6,81%	13.613.000.000	-
Ông Kenneth Ruby Kamon	999.800	9.998.000.000	5,00%	9.998.000.000	12.503.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	629.400	6.294.000.000	3,15%	6.294.000.000	6.294.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	248.000	2.480.000.000	1,24%	2.480.000.000	2.480.000.000
Các cổ đông khác	6.561.500	65.615.000.000	32,81%	65.615.000.000	76.723.000.000
<b>Tổng</b>	<b>20.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>

**c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	200.000.000.000	200.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>56.279.000.000</b>	<b>95.346.000.000</b>

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	80.832.092.113	80.832.092.113
<b>Tổng</b>	<b>80.832.092.113</b>	<b>80.832.092.113</b>

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

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

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản	68.580.690.915	172.961.080.527
Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	12.344.102.371	9.067.209.652
<b>Tổng</b>	<b>80.924.793.286</b>	<b>182.028.290.179</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản	1.139.125.799	(26.275.628.140)
Giá vốn cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	5.615.722.764	6.116.882.358
<b>Tổng</b>	<b>6.754.848.563</b>	<b>(20.158.745.782)</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	8.005.895.330	12.045.696.948
Lãi do bán cổ phần thoái vốn tại Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	450.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>8.455.895.330</b>	<b>12.045.696.948</b>

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí lãi vay	5.436.453.893	11.338.754.892
Chi phí tài chính của dự án Vân Canh theo quyết toán vốn và quyết toán với Tổng HUD	-	12.946.280.901
<b>Tổng</b>	<b>5.436.453.893</b>	<b>24.285.035.793</b>

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

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

**6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>16.304.706.069</b>	<b>6.590.204.061</b>
Chi phí nhân viên bán hàng trực tiếp theo sản phẩm	303.755.455	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.000.950.614	6.590.204.061
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>38.600.062.690</b>	<b>33.646.449.828</b>
Chi phí nhân viên quản lý	23.975.585.840	15.849.891.699
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.499.549.403	6.406.812.918
Thuế, phí, lệ phí	146.760.611	500.006.313
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.978.166.836	10.889.738.898
<b>Tổng</b>	<b>54.904.768.759</b>	<b>40.236.653.889</b>

**6.6 Thu nhập khác / Chi phí khác**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Xử lý công nợ và khác	2.532.941	156.603.489
<b>Tổng</b>	<b>2.532.941</b>	<b>156.603.489</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí khác	-	850.806
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>850.806</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>2.532.941</b>	<b>155.752.683</b>

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân công	25.250.224.907	15.849.891.699
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.509.642.903	9.986.225.029
Chi phí trích trước	17.284.484.367	44.377.779.929
Chi phí dịch vụ mua ngoài	74.831.694.497	209.595.429.351
<b>Tổng</b>	<b>123.876.046.674</b>	<b>279.809.326.008</b>

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

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

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	22.287.150.342	149.866.795.910
<b>Tổng thu nhập tính thuế</b>	<b>22.287.150.342</b>	<b>149.866.792.910</b>
Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Dịch vụ	4.014.605.264	2.087.432.895
Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Bất động sản	9.698.863.256	146.787.089.966
Lợi nhuận từ việc kinh doanh		
Dự án nhà thu nhập thấp	8.573.681.822	992.270.049
Thuế TNDN từ kinh doanh dịch vụ (a)	802.921.053	417.486.579
Thuế TNDN từ kinh doanh Bất động sản (b)	1.939.772.651	29.357.417.993
Thuế TNDN từ kinh doanh nhà thu nhập thấp (c)	5.145.945.056	99.227.005
Thuế TNDN được giảm (30%) (d)	822.808.110	5.172.782.559
<b>Tổng thuế TNDN của các hoạt động (e=a+b+c-d)</b>	<b>7.065.830.650</b>	<b>24.701.349.018</b>
Thuế TNDN phải nộp bổ sung năm 2020 (f)	-	84.559.224
<b>Chi phí thuế TNDN năm hiện hành (e+f)</b>	<b>7.065.830.650</b>	<b>24.785.908.242</b>

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	15.221.319.692	125.080.887.668
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	6.279.000.000
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	15.221.319.692	118.801.887.668
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	20.000.000	20.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>761</b>	<b>5.940</b>

(\*) Trình bày lại: Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2020 được trình bày lại sau khi trích quỹ khen thưởng phúc lợi và điều chỉnh hồi tố như trình bày tại thuyết minh số 7.3.

Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa xác định được số liệu trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ thưởng cán bộ quản lý nên sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông về phân phối lợi nhuận năm 2021, lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông và lãi cơ bản trên cổ phiếu phổ thông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.



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

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

**7. THÔNG TIN KHÁC****7.1 Giao dịch với các bên liên quan***Giao dịch với các bên liên quan:*

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2021 VND</b>	<b>Năm 2020 VND</b>
<b>Giao dịch mua hàng</b>				
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Dịch vụ	159.752.455	94.404.695
		Khối lượng hoàn thành	7.414.265.112	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành	13.986.542.050	4.650.208.395
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Dịch vụ	3.458.611.473	7.596.432.184
<b>Giao dịch bán hàng</b>				
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Tiền điện và dịch vụ	-	28.612.500
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Tiền điện	-	3.376.364
<b>Giao dịch khác</b>				
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Thoái vốn đầu tư	2.500.000.000	-
		Lãi do thoái vốn	450.000.000	-
		Cho vay	-	45.900.000.000
		Trả cổ tức	25.500.000.000	45.900.000.000
		Thu Lãi cho vay	-	1.595.810.959
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Nhận chuyển giao hạ tầng Dự án CT17	-	7.252.843.488

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

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

**7.1 Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)****Số dư với các bên liên quan:**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Các khoản phải thu</b>			<b>19.287.152.471</b>	<b>22.313.404.034</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Trả trước người bán	13.086.091.569	13.086.091.569
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Trả trước người bán	3.779.997.573	2.593.815.691
		Phải thu khách hàng	354.576.182	354.576.182
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	-	33.149.464
		Trả trước người bán	2.065.190.500	4.888.830.078
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	-	1.333.986.603
		Phải thu khách hàng	-	21.657.800
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	1.296.647	1.296.647
<b>Các khoản phải trả</b>			<b>2.266.948.375</b>	<b>2.255.299.781</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Thành viên góp vốn	Phải trả người bán	1.941.611.192	1.941.611.192
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	313.688.589	313.688.589
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	11.648.594	-

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

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

**7.1 Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)****Thù lao, thu nhập của các nhân sự chủ chốt:**

Họ tên	Chức vụ	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Thù lao của Hội đồng Quản Trị</b>			
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch	-	-
Ông Nguyễn Thanh Tú	Ủy viên	-	-
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Ủy viên	60.000.000	60.000.000
Ông Vũ Tuấn Linh	Ủy viên	-	-
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên	48.000.000	48.000.000
<b>Tổng</b>		<b>108.000.000</b>	<b>108.000.000</b>
<b>Thù lao của Ban Kiểm soát</b>			
Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng ban	48.000.000	48.000.000
Ông Phạm Duy Long	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Bà Ngô Thị Hạnh	Thành viên	24.000.000	24.000.000
<b>Tổng</b>		<b>96.000.000</b>	<b>96.000.000</b>
<b>Tiền lương của Chủ tịch HĐQT, Ban Giám đốc và người quản lý khác</b>			
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch - Người được ủy quyền công bố thông tin	824.280.013	698.448.468
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc	822.808.666	676.023.236
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc	801.295.330	668.974.858
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc	795.354.726	657.049.651
Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng ban kiểm soát	-	294.662.783
Ông Phạm Duy Long	Thành viên Ban kiểm soát	-	169.135.286
Ông Lê Quốc Chung	Kế toán trưởng	717.225.442	604.343.988
<b>Tổng</b>		<b>3.960.964.177</b>	<b>3.768.638.269</b>

**7.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ bao gồm các khoản vay, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

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

**7.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro (Tiếp theo)****Các loại công cụ tài chính**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	91.273.695.593	130.605.755.848
Phải thu khách hàng và phải thu khác	28.341.561.125	87.450.385.092
Đầu tư ngắn hạn	91.309.930.000	83.673.930.000
Đầu tư dài hạn	-	2.500.000.000
<b>Tổng</b>	<b>210.925.186.718</b>	<b>304.230.070.940</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	40.210.040.967	39.091.827.069
Phải trả người bán và phải trả khác	30.442.908.166	42.087.833.931
Chi phí phải trả	25.879.750.169	9.574.610.346
<b>Tổng</b>	<b>96.532.699.302</b>	<b>90.754.271.346</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

*Quản lý rủi ro lãi suất*

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

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

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

**7.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro (Tiếp theo)****Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
<b>31/12/2021</b>			
Các khoản vay	31.210.040.967	9.000.000.000	40.210.040.967
Phải trả người bán và phải trả khác	30.442.908.166	-	30.442.908.166
Chi phí phải trả	13.987.237.115	11.892.513.054	25.879.750.169
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
<b>01/01/2021</b>			
Các khoản vay	17.772.427.069	21.319.400.000	39.091.827.069
Phải trả người bán và phải trả khác	42.087.833.931	-	42.087.833.931
Chi phí phải trả	9.574.610.346	-	9.574.610.346

Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
<b>31/12/2021</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	91.273.695.593	-	91.273.695.593
Phải thu khách hàng và phải thu khác	28.341.561.125	-	28.341.561.125
Đầu tư ngắn hạn	91.309.930.000	-	91.309.930.000
Đầu tư dài hạn	-	-	-
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
<b>01/01/2021</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	130.605.755.848	-	130.605.755.848
Phải thu khách hàng và phải thu khác	87.450.385.092	-	87.450.385.092
Đầu tư ngắn hạn	83.673.930.000	-	83.673.930.000
Đầu tư dài hạn	-	2.500.000.000	2.500.000.000

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

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

**7.3 Điều chỉnh hồi tố**

Số dư đầu kỳ tại ngày 01/01/2021 được trình bày lại theo Biên bản kiểm toán Nhà nước ngày 30/06/2021. Sau khi trình bày lại, số dư tại ngày 01/01/2021 trên Bảng Cân đối kế toán và Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 thay đổi như sau:

*Ảnh hưởng đến Bảng Cân đối kế toán:*

Chỉ tiêu	Tại ngày 01/01/2021	Tại ngày 31/12/2020	Chênh lệch VND
	(Trình bày lại) VND	(Đã trình bày) VND	
Trả trước cho người bán	32.436.830.104	33.251.630.610	(814.800.506)
Phải thu ngắn hạn khác	5.399.362.870	5.706.454.374	(307.091.504)
Hàng tồn kho	157.342.767.813	153.605.329.633	3.737.438.180
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	-	2.663.984.197	(2.663.984.197)
<b>Cộng thay đổi Tài sản</b>			<b>(48.438.027)</b>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10.618.513.124	579.104.895	10.039.408.229
Chi phí phải trả ngắn hạn	9.574.610.346	70.481.059.132	(60.906.448.786)
Lợi nhuận chưa phân phối	206.493.346.076	155.674.743.546	50.818.602.530
<b>Cộng thay đổi Nguồn vốn</b>			<b>(48.438.027)</b>

*Ảnh hưởng đến Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020:*

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2020	Chênh lệch VND
	(Trình bày lại) VND	(Đã trình bày) VND	
Giá vốn hàng bán	(20.158.745.782)	42.998.862.458	(63.157.608.240)
Doanh thu hoạt động tài chính	12.045.696.948	12.352.788.452	(307.091.504)
Chi phí bán hàng	6.590.204.061	7.122.421.334	(532.217.273)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	33.646.449.828	33.859.783.549	(213.333.721)
Chi phí thuế TNDN	24.785.908.242	12.008.443.042	12.777.465.200
Lợi nhuận sau thuế	125.080.887.668	74.262.285.138	50.818.602.530
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.940	3.579	2.361

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

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

**7.4 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT, một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh hồi tố và trình bày lại theo Biên bản của kiểm toán Nhà nước.

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2022

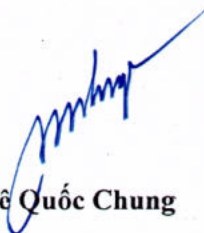
**Người lập**

**Kế toán trưởng**

**Giám đốc**



**Trần Thanh Thanh Huyền**



**Lê Quốc Chung**



**Nguyễn Thanh Tú**