

Số: 120822/CBTT-VHD  
V/v: Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được  
soát xét 6 tháng năm 2022.

-----o0o-----

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2022

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

**Kính gửi:** Ủy ban chứng khoán Nhà nước

**Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội**

- Tên công ty: Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị VINAHUD
- Mã chứng khoán: VHD
- Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP Hà Nội.
- Điện thoại: 02437835757 Fax: 02437835656 Email: [vinahud2007@gmail.com](mailto:vinahud2007@gmail.com)
- Website: <http://www.vinahud.com.vn>
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Nguyễn Minh Tuấn**
- Điện thoại cơ quan: 0243.7835757 Fax: 02437835656
- Loại thông tin công bố: Định kỳ
- Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2022 công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị VINAHUD.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ: <http://www.vinahud.com.vn>

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét  
cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2022

**Người công bố thông tin**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Minh Tuấn*

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**CHO KỶ HOẠT ĐỘNG 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30/06/2022**



---

*Tháng 8 năm 2022*

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

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

---

## **MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 44

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Đình Ngôn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 31/03/2022
Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 31/03/2022
	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 31/03/2022
Ông Trần Sơn Hải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 31/03/2022
Bà Phạm Thị Hạnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 31/03/2022
Ông Nguyễn Hồ Nam	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 31/03/2022
Ông Trần Thái Duy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 31/03/2022
Ông Nguyễn Hoài Anh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 31/03/2022
Ông Lương Song Hào	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 31/03/2022
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 31/03/2022

#### Ban Kiểm soát

Ông Ngô Đức Tâm	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 31/03/2022
Ông Nguyễn Đức Tài	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 31/03/2022
Ông Nguyễn Anh Khoa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 31/03/2022
Ông Nguyễn Trọng Kiên	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 31/03/2022
Ông Hà Văn Hiến	Thành viên	

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 05/05/2022
Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 05/05/2022

Kế toán trưởng của Công ty là Bà Nguyễn Phương Ngân.

### CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được soát xét bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- 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 giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ban Tổng 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 giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Ngoài ra, Ban Tổng 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.

### CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Minh Tuấn**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2022

Số: 05 /2022/UHY-HN/BCSX

**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Về Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud  
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2022

**Kính gửi:** Các cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 12 tháng 08 năm 2022, từ trang 06 đến trang 44 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 30/06/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2022, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021 đã được soát xét bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính giữa niên độ này tại ngày 30/8/2021.

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 09/03/2022.



**Đặng Minh Đức**

**Giám đốc**

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 4885-2020-112-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**CHI NHÁNH HÀ NỘI - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**

*Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2022*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên,  
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022  
đến ngày 30/06/2022

Mẫu số B01a-DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30/06/2022

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/06/2022 VND</b>	<b>01/01/2022 VND</b>
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>105.566.621.916</b>	<b>128.070.658.404</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	2.194.813.572	6.809.328.056
Tiền	111		2.194.813.572	6.809.328.056
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		81.643.976.170	99.670.316.634
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	78.588.125.458	94.320.839.900
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		603.323.204	1.167.695.726
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	2.551.645.246	4.280.898.746
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(99.117.738)	(99.117.738)
Hàng tồn kho	140		21.357.388.474	21.366.390.943
Hàng tồn kho	141	8	22.241.150.129	22.250.152.598
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(883.761.655)	(883.761.655)
Tài sản ngắn hạn khác	150		370.443.700	224.622.771
Thuế GTGT được khấu trừ	152		370.443.700	224.622.771
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>364.649.249.815</b>	<b>326.573.909.779</b>
Các khoản phải thu dài hạn	210		3.000.000	3.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	7	3.000.000	3.000.000
Tài sản cố định	220		3.543.403.893	3.739.926.885
Tài sản cố định hữu hình	221	11	2.060.536.177	2.237.751.809
- Nguyên giá	222		4.876.327.446	4.876.327.446
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.815.791.269)	(2.638.575.637)
Tài sản cố định vô hình	227	12	1.482.867.716	1.502.175.076
- Nguyên giá	228		1.863.160.255	1.863.160.255
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(380.292.539)	(360.985.179)
Bất động sản đầu tư	230	13	26.862.368.531	27.435.722.815
- Nguyên giá	231		41.659.978.667	41.659.978.667
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.797.610.136)	(14.224.255.852)
Tài sản dở dang dài hạn	240		12.317.587.205	9.381.202.983
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	9	12.317.587.205	9.381.202.983
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	320.600.000.000	285.600.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		320.600.000.000	285.600.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		1.322.890.186	414.057.096
Chi phí trả trước dài hạn	261	10	1.322.890.186	414.057.096
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>470.215.871.731</b>	<b>454.644.568.183</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên,  
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022  
đến ngày 30/06/2022**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30/06/2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>79.338.929.685</b>	<b>63.560.824.641</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>76.414.361.668</b>	<b>60.428.976.224</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	43.782.792.468	28.364.419.046
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	282.144.641	997.969.648
Phải trả người lao động	314		845.799.000	7.982.600
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	151.551.581	349.227.744
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	110.157.627
Phải trả ngắn hạn khác	319	18a	10.669.480.993	10.597.036.295
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	19.992.002.284	20.000.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		690.590.701	2.183.264
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.924.568.017</b>	<b>3.131.848.417</b>
Phải trả dài hạn khác	337	18b	165.189.463	372.469.863
Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	2.759.378.554	2.759.378.554
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>390.876.942.046</b>	<b>391.083.743.542</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>390.876.942.046</b>	<b>391.083.743.542</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		380.000.000.000	380.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		380.000.000.000	380.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(4.034.545.455)	(4.034.545.455)
Quỹ đầu tư phát triển	418		2.293.155.131	868.140.257
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		12.618.332.370	14.250.148.740
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		12.112.626.429	1.180.058.333
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		505.705.941	13.070.090.407
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>470.215.871.731</b>	<b>454.644.568.183</b>

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2022

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Tuấn

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên,  
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022  
đến ngày 30/06/2022

Mẫu số B02a-DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2022	Từ 01/01/2021
			đến 30/06/2022	đến 30/06/2021
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	213.718.871.267	79.204.442.047
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.832.939	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		213.717.038.328	79.204.442.047
Giá vốn hàng bán	11	20	199.463.367.827	75.337.140.117
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14.253.670.501	3.867.301.930
Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	210.386.767	(150.674.121)
Chi phí tài chính	22	22	824.212.675	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		824.212.675	-
Chi phí bán hàng	25	23	118.800.000	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	12.642.974.418	(5.079.438.235)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		878.070.175	8.796.066.044
Thu nhập khác	31		2.278	36.575.148
Chi phí khác	32		196.752.022	244.999.036
Lợi nhuận khác	40		(196.749.744)	(208.423.888)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		681.320.431	8.587.642.156
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	175.614.490	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	27	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		505.705.941	8.587.642.156
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	13	1.227

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2022

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Tuấn

Mẫu số B03a-DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ  
(Theo phương pháp gián tiếp)**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2022	Từ 01/01/2021
			đến 30/06/2022	đến 30/06/2021
			VND	VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		681.320.431	8.587.642.156
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		769.877.276	850.052.928
Các khoản dự phòng	03		-	(6.553.320.000)
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối doái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			-
(Lãi)/lỗ hoạt động đầu tư	05		(210.386.767)	150.674.121
Chi phí lãi vay	06		824.212.675	-
Các điều chỉnh khác	07		-	-
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		2.065.023.615	3.035.049.205
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		17.880.519.535	(65.466.736.958)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		9.002.469	(71.500.000)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		15.734.629.809	49.232.819.603
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(908.833.090)	(114.956.651)
Tiền lãi vay đã trả	14		(811.888.838)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(824.872.813)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(24.100.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		33.119.480.687	(13.385.324.801)
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.936.384.222)	(3.056.065.052)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(6.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	24.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(35.000.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		210.386.767	234.491.896
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(37.725.997.455)	15.178.426.844

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên,  
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022  
đến ngày 30/06/2022**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)  
(Theo phương pháp gián tiếp)**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022

<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-	
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-	
Tiền thu từ đi vay	33	44.992.002.284	-	
Tiền trả nợ gốc vay	34	(45.000.000.000)	-	
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-	
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>(7.997.716)</b>	<b>-</b>	
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(4.614.514.484)</b>	<b>1.793.102.043</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>4</b>	<b>6.809.328.056</b>	<b>856.852.768</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>2.194.813.572</b>	<b>2.649.954.811</b>

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2022

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Tuấn

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)*

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty có trụ sở chính đặt tại: Tòa nhà Vinahud, Đường Trung Yên 9, Khu đô thị Trung Yên, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số: 0102294285 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 06 năm 2007, Thay đổi lần thứ 10 ngày 01 tháng 04 năm 2022;

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 30/06/2022 là 380.000.000.000 đồng chia thành 38.000.0000 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Công ty có trụ sở chính đặt tại: Tòa nhà Vinahud, Đường Trung Yên 9, Khu đô thị Trung Yên, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2022 là 40 người.

**1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH**

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Đầu tư kinh doanh bất động sản;
- Quản lý, khai thác các dịch vụ trong khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư: dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí, thể dục thể thao (trừ loại hình vui chơi giải trí Nhà nước cấm);
- Tư vấn đầu tư, tư vấn lập và quản lý dự án (chỉ hoạt động khi đáp ứng đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật); Tư vấn thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội ngoại thất đối với các công trình dân dụng và công nghiệp; Tư vấn giám sát lắp đặt các thiết bị điện, thiết bị công nghệ điện công trình dân dụng; Tư vấn giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; Lập và thẩm tra dự án đầu tư (chỉ thiết kế trong phạm vi các thiết kế đã Đăng ký kinh doanh); Tư vấn lựa chọn nhà thầu (không bao gồm xác định giá gói thầu, giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng);
- Kinh doanh xuất nhập khẩu máy móc, vật tư thiết bị phục vụ cho các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở; đầu tư xây dựng và quản lý các khu đô thị, khu nhà ở, khu công nghiệp, khu dân cư ;
- Sản xuất, buôn bán vật liệu xây dựng;
- Thực hiện các dịch vụ cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo hành điện lạnh, thiết bị phòng chống cháy, nổ, thang máy;
- Vận chuyển hàng hoá theo hợp đồng hoặc theo tuyến cố định;
- Hoàn thiện nội ngoại thất;
- Tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hoá;
- Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng trong xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống điện;

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

- Bán buôn thực phẩm, nông, lâm sản nguyên liệu ( trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (trừ loại nhà nước cấm);
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Quản lý vận hành nhà chung cư;
- Xây dựng, phát triển các công trình, dự án: dân dụng, công nghiệp, hạ tầng cơ sở, cấp thoát nước, xử lý chất thải, môi trường, đô thị, nhà ở, dân cư, điện, nước, điều hòa không khí; Xây dựng công trình công nghệ cao, công trình ngầm; Nhận thầu xây lắp các công trình xây dựng và công nghiệp tại nước ngoài; Xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện;
- Xây dựng công trình đường bộ; Xây dựng công trình công ích;
- Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường tủ, bàn ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Môi giới hợp đồng hàng hóa (trừ tư vấn tài chính, pháp luật, kế toán, kiểm toán, chứng khoán).

**1.3 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH**

- Đầu tư kinh doanh bất động sản;
- Hoạt động thương mại.

**1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

Công ty có các công ty liên kết như sau:

*Danh sách các công ty liên doanh, liên kết:*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Phú Hải	Quảng nam	Kinh doanh bất động sản	49%	49%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Viên Nam	Hòa Bình	Kinh doanh bất động sản	35%	35%

**1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đã được soát xét.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)*

**2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

**2.2 NĂM TÀI CHÍNH**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022.

**2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Riêng chuẩn mực kế toán số 28 - Báo cáo bộ phận chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này:

**3.1 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Riêng Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

**3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

**3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)*

**3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư vào công ty liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào công ty có cổ phiếu niêm yết trên thị trường hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc trích lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết.

Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)*

tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**3.6 HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm: các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: Giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền sau từng lần nhập. Giá xuất của nguyên vật liệu được tính theo phương pháp nhập trước - xuất trước, giá xuất của hàng hóa được tính theo phương pháp bình quân gia quyền, giá xuất của hàng hóa miễn thuế được tính theo phương pháp giá thực tế đích danh.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có sự suy giảm giá trị (giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được). Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Đối với hàng tồn kho là bất động sản, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

**3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)*

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20
- Máy móc, thiết bị	05 - 08
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 09
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06
- Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	03 - 05
- Tài sản cố định khác	03 - 10

**3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....

Quyền sử dụng đất của Công ty được khấu hao như sau:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất (... năm), quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)*

- Nhận chuyển nhượng hợp pháp: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất (... năm), quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.
- Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật đất đai năm 2003 mà Công ty đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm có thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê đất (... năm).

**Hoặc,**

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong ... năm/theo thời gian giao đất (... năm), quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

**Chương trình phần mềm**

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong .. năm.

Trình bày nguyên nhân phần mềm máy tính được khấu hao trên 20 năm, nếu có.

**3.9 GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**Nguyên giá**

Là bất động sản, gồm: quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do người chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để:

- Sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý; hoặc
- Bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường.

Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc xây dựng.

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

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)*

**3.10 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỠ DANG**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính giữa niên độ. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

**3.11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản cố định, khoản trả trước tiền thuê đất, lợi thế kinh doanh, lợi thế thương mại, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật đất đai năm 2003 mà Công ty đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê đất (trong ...năm).

**3.12 NỢ PHẢI TRẢ**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc 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 và người bán là đơn vị độc lập với người mua, 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 nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả. Nợ phải trả có gốc ngoại tệ được Công ty đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP xxx {ghi theo chính sách cụ thể của Công ty}.

**3.13 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)*

**3.14 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

**3.15 CHI PHÍ ĐI VAY**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc 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. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**3.16 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Dự phòng phải trả của Công ty phản ánh các khoản Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa, Dự phòng bảo hành công trình xây dựng, Dự phòng trợ cấp thôi việc và Dự phòng phải trả khác.

**3.17 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước: Số tiền khách hàng trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua công cụ nợ, chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, doanh thu tương ứng với giá trị hàng hoá, dịch vụ, số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống mà công ty ghi nhận theo và các khoản khác. Công ty ghi nhận theo nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện: Phân bổ đều trong năm theo thời hạn quy định trên hợp đồng thuê tài sản.

**3.18 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông/thành viên/chủ sở hữu.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ đi các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu được Công ty mua lại cổ phiếu do chính Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu/các cổ đông/các thành viên sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu/các cổ đông/các thành viên được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức/lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác.

**3.19 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm, hàng hoá (chi tiết nhóm hàng hoá sản phẩm thực bán của Công ty), xây lắp, cung cấp dịch vụ tư vấn, thiết kế....

*Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa*

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm 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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)*

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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 khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

*Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được nhận quyền cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức nhận được bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi theo số lượng cổ phiếu tăng thêm, không được ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

**3.20 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch tỷ giá...

**3.21 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

*Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) 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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)*

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 khấu trừ các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính.

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 Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng 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 khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**3.22 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. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Tổng Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tổng Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.



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

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên,  
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Chó kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022  
đến ngày 30/06/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)*

**3.23 BẢO CÁO BỘ PHẬN**

Bộ phận được báo cáo là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan (Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, 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.

Báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý. Kết quả của bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như cho các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân chia bao gồm tài sản và nợ phải trả, thu nhập hoạt động tài chính và chi phí hoạt động tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp lợi nhuận và lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Tiền mặt	1.166.699.242	1.551.211.661
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.028.114.330	5.258.116.395
<b>Cộng</b>	<b>2.194.813.572</b>	<b>6.809.328.056</b>

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

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)***5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	320.600.000.000	-	(*)	- (*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (a)	285.600.000.000	-	(*)	- (*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Viên Nam (b)	35.000.000.000	-	(*)	- (*)
<b>Cộng</b>	<b>320.600.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(<sup>^</sup>)</b>	<b>- (<sup>^</sup>)</b>

(a) Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2021/HĐCNCP/XP.H. Theo đó Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends đồng ý chuyển nhượng 27.440.000 cổ phần phổ thông cho Công ty với giá 10.408 đồng/Cổ phần. Việc đầu tư trên đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2021/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2021.

(b) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Viên Nam hiện đang giai đoạn đầu tư xây dựng dự án, chưa đi vào hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Tại thời điểm 30/06/2022, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bởi vì chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

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

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)***6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	30/06/2022	01/01/2022
	Giá trị VND	Giá trị VND
	Dự phòng VND	Dự phòng VND
- Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP	-	24.864.949.387
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bắc Giang	19.953.604.860	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI	107.291.151	18.051.510.833
- Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	12.538.443.500	7.163.266.469
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	11.026.113.015	2.349.160.000
- Phải thu các khách hàng khác	34.962.672.932	41.891.953.211
<b>Cộng</b>	<b>78.588.125.458</b>	<b>94.320.839.900</b>

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	30/06/2022	01/01/2022
	Giá trị VND	Giá trị VND
	Dự phòng VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Tạm ứng	2.551.645.246	-
- Phải thu khác	2.044.746.500	-
+ Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex	495.898.746	495.898.746
+ Phải thu khác	396.781.008	396.781.008
- Cầm cố, thế chấp, Ký cược, ký quỹ	99.117.738	99.117.738
	11.000.000	-
<b>b) Dài hạn</b>		
- Ký cược, ký quỹ	3.000.000	-
	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.554.645.246</b>	<b>4.283.898.746</b>

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

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)***8. Hàng tồn kho**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	199.769.129	-	199.769.129	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	19.645.204.800	(883.761.655)	19.645.204.800	(883.761.655)
Hàng hóa	2.396.176.200	-	2.405.178.669	-
<b>Cộng</b>	<b>22.241.150.129</b>	<b>(883.761.655)</b>	<b>22.250.152.598</b>	<b>(883.761.655)</b>

**(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</b>	<b>19.645.204.800</b>	<b>-</b>	<b>19.645.204.800</b>	<b>-</b>
Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai (*)	18.761.443.145	-	18.761.443.145	-
Các dự án khác	883.761.655	(883.761.655)	883.761.655	(883.761.655)
<b>Cộng</b>	<b>19.645.204.800</b>	<b>(883.761.655)</b>	<b>19.645.204.800</b>	<b>(883.761.655)</b>

**(\*) Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai:**

- Dự án Đầu tư xây dựng công trình nhà ở tại Số 536A Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng. Mục đích xây dựng: Di dời cơ sở sản xuất tại 536A Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội không còn phù hợp với quy hoạch ra khỏi nội thành theo chủ trương của Chính phủ và UBND Thành phố Hà Nội; Tạo lập quỹ sản văn phòng làm việc, quỹ nhà để kinh doanh, đóng góp vào ngân sách, thúc đẩy phát triển kinh tế của địa phương và hai doanh nghiệp; Khai thác quỹ đất, nâng cao hiệu quả sử dụng đất theo đúng chủ trương chỉ đạo của UBND thành phố; Hiện thực hóa quy hoạch chi tiết quận Hai Bà Trưng, kết hợp với các dự án đô thị liên kế, thúc đẩy phát triển quy hoạch khu vực trở thành đô thị hiện đại.

- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VINAHUD

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Liên danh, vốn vay thương mại và vốn huy động của khách hàng và các tổ chức tín dụng theo quy định.

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

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên,  
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến  
ngày 30/06/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

- Quy mô của dự án: Đầu tư xây dựng khu công trình văn phòng và nhà ở tại 536A Minh Khai, ai Bà Trưng, Hà Nội bao gồm các hạng mục Nhà CT1 (Cao 19 tầng và 01 tầng hầm), nhà CT2 (cao 21 tầng và 01 tầng hầm) không kể tầng kỹ thuật và tum, 7 nhà thấp tầng ( 03 tầng) không kể tầng tum.
- Tổng mức đầu tư: 549.485.107.000 VND.
- Thời gian bắt đầu triển khai và hoàn thành: Từ năm 2009 đến quý 2 năm 2018.

**9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	12.317.587.205	9.381.202.983
Sửa chữa lớn tòa nhà Vinahud	12.317.587.205	9.381.202.983
<b>Cộng</b>	<b>12.317.587.205</b>	<b>9.381.202.983</b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	255.821.653	135.572.910
Công cụ dụng cụ phân bổ	289.927.095	219.817.522
Các khoản khác	777.141.438	58.666.664
<b>Cộng</b>	<b>1.322.890.186</b>	<b>414.057.096</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ VINAHUD**

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, Khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)***II. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
01/01/2022	2.952.382.994	310.835.689	1.252.850.909	360.257.854	4.876.327.446
30/06/2022	2.952.382.994	310.835.689	1.252.850.909	360.257.854	4.876.327.446
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
01/01/2022	(1.039.735.572)	(310.835.689)	(1.044.042.420)	(243.961.956)	(2.638.575.637)
- Khấu hao trong kỳ	(49.206.378)	-	(104.404.242)	(23.605.012)	(177.215.632)
30/06/2022	(1.088.941.950)	(310.835.689)	(1.148.446.662)	(267.566.968)	(2.815.791.269)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
01/01/2022	1.912.647.422	-	208.808.489	116.295.898	2.237.751.809
30/06/2022	1.863.441.044	-	104.404.247	92.690.886	2.060.536.177

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 30/06/2022 là 1.863.441.044 đồng tại ngày 01/01/2022 là 1.912.647.422 đồng.

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2022 là 435.043.417 đồng tại ngày 01/01/2022 là 435.043.417 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**      **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)*

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<b>Quyền sử dụng đất <u>VND</u></b>	<b>Cộng <u>VND</u></b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
01/01/2022	1.863.160.255	1.863.160.255
30-06-22	<b>1.863.160.255</b>	<b>1.863.160.255</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>		
01-01-22	(360.985.179)	(360.985.179)
- Khấu hao trong kỳ	(19.307.360)	<b>(19.307.360)</b>
30/06/2022	-	-
30/06/2022	<b>(380.292.539)</b>	<b>(380.292.539)</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
01/01/2022	1.502.175.076	1.502.175.076
30/06/2022	1.482.867.716	1.482.867.716

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

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung  
Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	01-01-22	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30-06-22
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	<b>41.659.978.667</b>	-	-	<b>41.659.978.667</b>
- Quyền sử dụng đất	13.059.576.447	-	-	13.059.576.447
- Nhà	26.281.313.111	-	-	26.281.313.111
- Máy móc thiết bị	2.319.089.109	-	-	2.319.089.109

**GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ**

	<b>(14.224.255.852)</b>	<b>(573.354.284)</b>	-	<b>(14.797.610.136)</b>
- Quyền sử dụng đất	(3.344.972.500)	(135.332.399)	-	(3.480.304.899)
- Nhà	(8.560.194.243)	(438.021.885)	-	(8.998.216.128)
- Máy móc thiết bị	(2.319.089.109)	-	-	(2.319.089.109)

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

	<b>27.435.722.815</b>	<b>(573.354.284)</b>	-	<b>26.862.368.531</b>
- Quyền sử dụng đất	9.714.603.947	(135.332.399)	-	9.579.271.548
- Nhà	17.721.118.868	(438.021.885)	-	17.283.096.983

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2022 là 2.319.089.109 đồng tại ngày 01/01/2022 là 2.319.089.109 đồng.



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

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung  
Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
- Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng ADD		-	19.402.915.400	19.402.915.400
- Công ty cổ phần THH DECOR		-	3.200.945.785	3.200.945.785
- Công ty cổ phần chứng khoán Tiên Phong		-	3.000.000.000	3.000.000.000
- Công ty cổ phần đầu tư và phát triển công nghệ Trí Tuệ Việt	15.664.793.533	15.664.793.533	-	-
- Công ty cổ phần Tập Đoàn MBG	8.201.556.000	8.201.556.000	-	-
- Công ty cổ phần KOSY	18.779.606.772	18.779.606.772	-	-
- Phải trả người bán ngân hàng khác	1.136.836.163	1.136.836.163	2.760.557.861	2.760.557.861
<b>Cộng</b>	<b>43.782.792.468</b>	<b>43.782.792.468</b>	<b>28.364.419.046</b>	<b>28.364.419.046</b>

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

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung  
Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2022	Số đã thực		30/06/2022
	VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	4.600.479	19.596.542	24.197.021	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	824.872.813	175.614.490	824.872.813	175.614.490
- Thuế thu nhập cá nhân	168.496.356	406.315.375	468.281.580	106.530.151
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	183.946.475	183.946.475	-
- Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
	<b>997.969.648</b>	<b>788.472.882</b>	<b>1.504.297.889</b>	<b>282.144.641</b>

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

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

**16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>19.992.002.284</b>	<b>19.992.002.284</b>	<b>44.992.002.284</b>	<b>20.000.000.000</b>
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đại La (i)	19.992.002.284	19.992.002.284	19.992.002.284	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	-	-	5.000.000.000	-
Vay cá nhân	-	-	20.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>19.992.002.284</b>	<b>19.992.002.284</b>	<b>44.992.002.284</b>	<b>20.000.000.000</b>

(i) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Đại La theo hợp đồng hạn mức số 01/2021/2355669/HĐTD ngày 13/08/2021. Hạn mức tín dụng 20.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 165 ngày; Lãi suất vay 7,5%/năm. Mục đích: bổ sung vốn kinh doanh. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và quyền Sở hữu tài sản khác gắn liền với đất tòa nhà Vinahud, Đường Trung yên 9, Khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Cầu Giấy hà nội thuộc quyền sở hữu của công ty ;và Sân Tầng 2, Toa CT2, Tòa 536A Minh khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên,  
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022  
đến ngày 30/06/2022**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)***16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	12.323.837	-
- Các khoản trích trước khác	139.227.744	349.227.744
<b>Cộng</b>	<b>151.551.581</b>	<b>349.227.744</b>

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>10.669.480.993</b>	<b>10.597.036.295</b>
- Bảo hiểm xã hội	59.380.900	-
- Bảo hiểm y tế	10.688.562	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	2.375.236	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.597.036.295	10.597.036.295
+ Công ty CP Văn phòng phẩm Cửu Long (*)	9.999.999.703	9.999.999.703
+ Đội thi công công trình siêu thị N05	569.907.408	569.907.408
+ Các khoản phải trả khác	27.129.184	27.129.184
<b>b) Dài hạn</b>	<b>165.189.463</b>	<b>372.469.863</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	165.189.463	372.469.863
<b>Cộng</b>	<b>10.834.670.456</b>	<b>10.969.506.158</b>

(\*) Đây là tiền lãi hợp tác đầu tư Dự án 536A Minh Khai còn phải trả cho Công ty CP Văn phòng phẩm Cửu Long. Dự kiến sẽ thanh toán cho Công ty Cửu Long khi bán được mặt bằng tầng 2 nhà CT 2 của dự án.

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

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên,  
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022  
đến ngày 30/06/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

**18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	<b>30/06/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng(*)	2.759.378.554	2.759.378.554
<b>Cộng</b>	<b><u>2.759.378.554</u></b>	<b><u>2.759.378.554</u></b>

(\*) Dự phòng bảo hành công trình được trích lập bằng 1% giá trị trước thuế của phần chi phí xây dựng công trình dự án 536A Minh Khai. Thời gian bảo hành 60 tháng kể từ ngày công trình hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng (từ 30/06/2018 đến hết ngày 30/06/2023).



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

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, Khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)***19. VỐN CHỦ SỞ HỮU****19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>01/01/2021</b>	<b>70.000.000.000</b>	-	<b>868.140.257</b>	<b>1.180.058.333</b>	<b>72.048.198.590</b>
- Tăng vốn trong năm trước	310.000.000.000	(4.034.545.455)	-	-	305.965.454.545
- Lãi trong năm trước	-	-	-	13.070.090.407	13.070.090.407
<b>31/12/2021</b>	<b>380.000.000.000</b>	<b>(4.034.545.455)</b>	<b>868.140.257</b>	<b>14.250.148.740</b>	<b>391.083.743.542</b>
<b>01/01/2022</b>	<b>380.000.000.000</b>	<b>(4.034.545.455)</b>	<b>868.140.257</b>	<b>14.250.148.740</b>	<b>391.083.743.542</b>
- Lãi trong kỳ	-	-	-	505.705.941	505.705.941
- Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	1.425.014.874	(2.137.522.311)	(712.507.437)
+ Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.425.014.874	(1.425.014.874)	-
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(712.507.437)	(712.507.437)
<b>30/06/2022</b>	<b>380.000.000.000</b>	<b>(4.034.545.455)</b>	<b>2.293.155.131</b>	<b>12.618.332.370</b>	<b>390.876.942.046</b>

(\*): Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2022/NQ/VINAHUD-DHĐCĐ ngày 31 tháng 03 năm 2022.



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

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên,  
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022  
đến ngày 30/06/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

**19.2 CỔ PHIẾU**

	<b>30/06/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>CP</b>	<b>CP</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	38.000.000	38.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	38.000.000	38.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	38.000.000	38.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	38.000.000	38.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	38.000.000	38.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		-
		-
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

**19.3 CÁC QUỸ**

	<b>30/06/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Quỹ đầu tư phát triển	2.293.155.131	868.140.257

**20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022</b>	<b>Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Doanh thu</b>		
- Doanh thu bán hàng	196.929.880.974	76.195.608.202
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.788.990.293	3.008.833.845
<b>Cộng</b>	<b>213.718.871.267</b>	<b>79.204.442.047</b>

**b) Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.7**

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

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên,  
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022  
đến ngày 30/06/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

**21. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
Các khoản giảm trừ doanh thu	1.832.939	-
Trong đó:		
+ hàng bán bị trả lại	1.832.939	-
<b>Cộng</b>	<b>1.832.939</b>	<b>-</b>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
- Giá vốn hàng hóa đã bán	190.200.875.636	73.651.086.033
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.262.492.191	1.686.054.084
<b>Cộng</b>	<b>199.463.367.827</b>	<b>75.337.140.117</b>

**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	210.386.767	224.342.578
- Hoàn nhập lãi dự thu do tất toán hợp đồng tiền gửi trước hạn	-	(375.016.699)
<b>Cộng</b>	<b>210.386.767</b>	<b>(150.674.121)</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên,  
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022  
đến ngày 30/06/2022**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	824.212.675	-
<b>Cộng</b>	<b>824.212.675</b>	<b>-</b>

**25. THU NHẬP KHÁC**

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
- Các khoản khác	2.278	36.575.148
	<b>2.278</b>	<b>36.575.148</b>

**26. CHI PHÍ KHÁC**

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
- Phạt vi phạm hợp đồng	190.511.163	-
- Các khoản chi phí khác	6.240.859	244.999.036
	<b>196.752.022</b>	<b>244.999.036</b>

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

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên,  
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022  
đến ngày 30/06/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
<b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>12.642.974.418</b>	<b>(5.079.438.235)</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	5.476.548.208	896.836.644
- Chi phí vật liệu quản lý	-	2.805.000
- Chi phí đồ dùng văn phòng	2.157.993.158	-
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	172.917.980	190.008.514
- Thuế, phí và lệ phí	5.763.361	5.144.694
- Chi phí dự phòng	-	(6.553.320.000)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.794.805.075	345.296.368
- Chi phí bằng tiền khác	1.034.946.636	33.790.545
<b>b) Các khoản chi phí bán hàng</b>	<b>118.800.000</b>	<b>-</b>
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	118.800.000	-
<b>Cộng</b>	<b>12.761.774.418</b>	<b>(5.079.438.235)</b>

**28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
- Chi phí nguyên vật liệu	-	2.805.000
- Chi phí nhân công	5.593.767.374	1.018.916.676
- Khấu hao tài sản cố định	769.877.276	850.052.928
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.204.756.201	484.426.551
- Chi phí bằng tiền khác	1.331.302.397	803.734.694
- Hoàn nhập chi phí dự phòng	-	(6.553.320.000)
	<b>21.899.703.248</b>	<b>(3.393.384.151)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên,  
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022  
đến ngày 30/06/2022**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

**29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	681.320.431	8.587.642.156
<b>Các khoản điều chỉnh tăng</b>	196.752.022	4.118.000
- Chi phí không hợp lý khác	196.752.022	4.118.000
<b>Các khoản điều chỉnh giảm</b>	-	6.553.320.000
<b>Lợi nhuận trước thuế trước điều chỉnh lỗ năm trước</b>		2.038.440.156
Lỗ năm trước được chuyển sang		(2.038.440.156)
<b>Tổng thu nhập chịu thuế trong năm</b>	878.072.453	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính</b>	175.614.490	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>175.614.490</b>	-

**30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	505.705.941	8.587.642.156
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	38.000.000	7.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)</b>	<b>13</b>	<b>1.227</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên,  
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022  
đến ngày 30/06/2022**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)***31. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Công ty hoạt động kinh doanh ở trong lãnh thổ Việt Nam nên không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Chỉ tiêu	Thương mại	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng toàn Công ty
<b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>			
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	196.929.880.974	16.787.157.354	213.717.038.328
Chi phí phân bổ	190.200.875.636	9.262.492.191	199.463.367.827
<b>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>6.729.005.338</b>	<b>7.524.665.163</b>	<b>14.253.670.501</b>
Chi phí không phân bổ			12.761.774.418
Doanh thu tài chính			210.386.767
Chi phí tài chính			824.212.675
Thu nhập khác			2.278
Chi phí khác			196.752.022
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>			<b>681.320.431</b>
<b>TÀI SẢN</b>			
Tài sản bộ phận	67.562.012.443	37.888.481.546	105.450.493.989
Tài sản không phân bổ			364.765.377.742
Tổng tài sản			470.215.871.731
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>			
Nợ phải trả bộ phận	43.782.792.468		43.782.792.468
Nợ phải trả không phân bổ			35.556.137.217
Tổng nợ phải trả			79.338.929.685

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

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

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên,  
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022  
đến ngày 30/06/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

**32. THÔNG TIN KHÁC**

**32.1 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TANG, KHOẢN CAM KẾT VÀ NHỮNG THÔNG TIN TÀI CHÍNH KHÁC**

**32.2. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
<b>Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:</b>		
Thu nhập của các thành viên ban giám đốc	-	-
Nguyễn Thành Nhơn		94.980.000
Nguyễn Thị Ngọc Oanh	327.500.000	
Nguyễn Minh Tuấn	122.358.409	
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị	-	-
	<b>449.858.409</b>	<b>94.980.000</b>

Trong kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2022, Công ty có giao dịch với các Bên liên quan bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Công ty liên doanh liên kết

**Giao dịch với các bên liên quan**

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải		
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	15.636.554.610	-
Vay tiền	5.000.000.000	-
Lãi vay	62.876.712	-
Thanh toán tiền vay, lãi vay bằng bù trừ công nợ	5.062.876.712	-

**Số dư với các bên liên quan**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải		
Phải thu khách hàng	11.026.113.015	2.349.160.000

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

Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên,  
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022  
đến ngày 30/06/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính giữa niên độ)

**32.3 THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

Trong kỳ kế toán, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

**32.4 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud đã được soát xét.

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2022

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Tuấn

