

Số : *115*./2023/VHD

Hà Nội, ngày *19* tháng *8* năm 2023

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, số 105 Nguyễn Bá Khoản, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại: 02437835757 Fax: 02437835656 Email: 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 30/06/2023 Công ty Cổ phần 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 30/06/2023



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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
CHO KỲ HOẠT ĐỘNG 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30/06/2023



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
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 KẾ 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 - 50

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên	
Ông Ngô Đức Tâm	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 12/04/2023)
Ông Bùi Thiện Phương Đông	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 12/04/2023)

Ban Kiểm soát

Ông Phan Anh Tuấn	Trưởng Ban	(Bổ nhiệm ngày 12/04/2023)
Ông Ngô Đức Tâm	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 12/04/2023)
Bà Nguyễn Thị Miên	Thành viên	
Bà Phạm Thanh Huyền	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 12/04/2023)
Ông Hà Văn Hiến	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 12/04/2023)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Minh Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Phó Tổng Giám đốc

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 hợp nhất giữa niên độ này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30/06/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 29 tháng 08 năm 2023

Số: 403 /2023/UHY-BCSX

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

Về Báo cáo tài chính hợp nhất 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 30/06/2023

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 tiến hành soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất 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 29 tháng 08 năm 2023, từ trang 06 đến trang 50 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30/06/2023, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2023

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



ĐẶNG MINH ĐỨC – GIÁM ĐỐC
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4885-2020-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.860.523.243.580	210.762.197.337
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	95.413.066.444	9.856.315.467
Tiền	111		66.968.557.385	9.856.315.467
Các khoản tương đương tiền	112		28.444.509.059	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	43.691.383.961	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		43.691.383.961	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.688.165.406.941	181.927.362.791
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	23.348.247.383	143.099.938.727
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	115.174.061.262	587.054.015
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	6	1.188.612.297.091	35.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	361.129.918.943	3.339.487.787
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(99.117.738)	(99.117.738)
Hàng tồn kho	140	10	31.195.033.956	18.961.212.274
Hàng tồn kho	141		32.078.795.611	19.844.973.929
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(883.761.655)	(883.761.655)
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.058.352.278	17.306.805
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15	195.768.332	17.306.805
Thuế GTGT được khấu trừ	152		28.033.839	-
Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	18	1.834.550.107	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.815.521.687.338	377.993.299.957
Các khoản phải thu dài hạn	210		145.003.000.000	3.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	9	145.003.000.000	3.000.000
Tài sản cố định	220		4.831.938.651	4.308.195.471
Tài sản cố định hữu hình	221	12	3.387.685.653	2.844.635.115
- Nguyên giá	222		7.136.588.901	5.899.353.446
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.748.903.248)	(3.054.718.331)
Tài sản cố định vô hình	227	14	1.444.252.998	1.463.560.356
- Nguyên giá	228		1.863.160.255	1.863.160.255
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(418.907.257)	(399.599.899)
Bất động sản đầu tư	230	13	37.802.715.645	38.711.821.479
- Nguyên giá	231		54.250.661.671	54.250.661.671
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(16.447.946.026)	(15.538.840.192)
Tài sản dở dang dài hạn	240	11	879.868.545.093	13.167.035.763
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		879.868.545.093	13.167.035.763
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	639.572.116.744	320.600.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		639.572.116.744	320.600.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		1.108.443.371.205	1.203.247.244
Chi phí trả trước dài hạn	261	15	728.304.406	1.203.247.244
Lợi thế thương mại	269		1.107.715.066.799	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.676.044.930.918	588.755.497.294

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30/06/2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		4.319.088.378.129	177.186.062.488
Nợ ngắn hạn	310		2.123.320.819.575	174.261.494.471
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	129.578.545.970	75.087.207.293
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	1.282.638.634.891	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	54.475.975.433	8.282.471.512
Phải trả người lao động	314		1.728.224.046	687.435.207
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	41.006.761.722	1.035.155.100
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	387.326.345.165	10.884.620.886
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	226.001.984.647	77.656.606.772
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		564.347.701	627.997.701
Nợ dài hạn	330		2.195.767.558.554	2.924.568.017
Phải trả dài hạn khác	337	21	482.602.465.000	165.189.463
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	1.710.405.715.000	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	22	2.759.378.554	2.759.378.554
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	23	356.956.552.789	411.569.434.806
Vốn chủ sở hữu	410		356.956.552.789	411.569.434.806
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	2.293.155.131
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(21.376.016.525)	33.310.825.130
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		33.310.825.130	12.112.626.429
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(54.686.841.655)	21.198.198.701
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		73.959.638	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.676.044.930.918	588.755.497.294

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Nguyễn Phương Ngân

Nguyễn Minh Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	153.026.268.767	213.718.871.267
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	25	-	1.832.939
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		153.026.268.767	213.717.038.328
Giá vốn hàng bán	11	26	142.371.202.695	199.463.367.827
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10.655.066.072	14.253.670.501
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	18.906.846.430	210.386.767
Chi phí tài chính	22	28	49.846.590.493	824.212.675
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		45.091.678.649	824.212.675
Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		27.378.231	-
Chi phí bán hàng	25	29	525.675.827	118.800.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	33.604.329.170	12.642.974.418
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(54.387.304.757)	878.070.175
Thu nhập khác	31	30	370.295.699	2.278
Chi phí khác	32	31	215.594.425	196.752.022
Lợi nhuận khác	40		154.701.274	(196.749.744)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(54.232.603.483)	681.320.431
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	453.319.459	175.614.490
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(54.685.922.942)	505.705.941
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		(54.686.841.655)	505.705.941
- Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		918.713	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	(1.439)	13

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Tuấn

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 6 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(54.232.603.483)	681.320.431
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		24.256.295.110	769.877.276
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(19.867.573.564)	(210.386.767)
Chi phí lãi vay	06		45.091.678.649	824.212.675
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(4.752.203.288)	2.065.023.615
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		119.381.920.701	17.880.519.535
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(12.233.821.682)	9.002.469
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		122.849.214.671	15.734.629.809
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		480.664.032	(908.833.090)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(4.323.926.427)	(811.888.838)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(824.872.813)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(63.650.000)	(24.100.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		221.338.198.007	33.119.480.687
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(2.936.384.222)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.200.000.000	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(58.895.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		93.895.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.029.043.224.274)	(35.000.000.000)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.351.417.526	210.386.767
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.990.491.806.748)	(37.725.997.455)

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 6 năm 2023

	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		2.119.449.966.490	44.992.002.284
Tiền trả nợ gốc vay	34		(264.739.606.772)	(45.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.854.710.359.718	(7.997.716)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ				
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	9.856.315.467	6.809.328.056
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	95.413.066.444	2.194.813.572

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2023

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 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 12 ngày 07 tháng 11 năm 2022;

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 30/06/2023 là 380.000.000.000 đồng chia thành 38.000.000 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Công ty có trụ sở chính đặt tại: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2023 là 32 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;
- 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;

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)

- 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

Danh sách các Công ty con, 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 biểu quyết
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100%	100%
Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Quảng Nam	Kinh doanh bất động sản	99,99%	99,99%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Viên Nam	Hòa Bình	Kinh doanh bất động sản	35%	35%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	39,718%	39,718%

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 hợp nhất 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 2022 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 2022 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. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC), Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Bộ Tài chính.

2.2 KỶ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty mẹ và các Công ty con. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất này:

3.1 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các Công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong các hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh thích hợp để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con và giữa các Công ty con với nhau được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa Công ty mẹ với Công ty con và giữa Công ty con với nhau, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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)

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát nắm giữ tại Công ty con bao gồm lợi ích trực tiếp và gián tiếp có được thông qua Công ty con khác. Việc xác định lợi ích của các bên được căn cứ vào tỷ lệ góp vốn (trực tiếp hoặc gián tiếp) tương ứng của từng bên trong Công ty con, trừ khi có thỏa thuận khác. Trường hợp có sự khác biệt giữa tỷ lệ vốn góp theo giấy đăng ký kinh doanh và tỷ lệ vốn góp thực thì tỷ lệ lợi ích được xác định theo điều lệ doanh nghiệp hoặc theo sự thống nhất giữa các bên.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành 1 chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu.

Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Khi bán công ty con giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào các khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty và các Công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó khoản đầu tư vào Công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Công ty mẹ và các Công ty con trong khoản lỗ của Công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Công ty và các Công ty con có nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho Công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con. Khi chính sách kế toán của Công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty và các Công ty con thì Báo cáo tài chính của Công ty liên kết sẽ có các điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các Công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Công ty và các Công ty con khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

3.2 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Riêng Thông tư 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 hợp nhất này.

3.3 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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.

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 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.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, 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, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai 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 bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm/kỳ và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

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 doanh, 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 doanh, liên kết được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, 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 con, công ty liên doanh, liên kết 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.

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)

- 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 doanh, 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 doanh, liên kết.

3.6 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 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 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.

Tại ngày 30/06/2023, dự phòng phải thu khó đòi của Công ty là 99.117.738 đồng.

3.7 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.

Tại ngày 30/06/2023, dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty là 883.761.655 đồng.

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)

3.8 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.

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

3.9 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.

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)

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,....

3.10 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.

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.

Trong thời gian nắm giữ, bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

3.11 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.

3.12 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, và các khoản chi phí trả trước khác.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng.

3.13 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);

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)

- 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.

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 kế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

3.15 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.

3.16 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.

3.17 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 công trình xây dựng.

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)

3.18 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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 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.

Cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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.

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.

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 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 giá trị gia tăng (VAT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành là 10%.

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 kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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 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 Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

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 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 mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch với bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

3.23 BÁO 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 lĩnh vực kinh doanh. 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

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Tiền mặt	2.553.681.956	551.662.765
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	64.414.875.429	9.304.652.702
- Các khoản tương đương tiền	28.444.509.059	-
Cộng	95.413.066.444	9.856.315.467

(*) Tiền gửi các ngân hàng có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng; Lãi suất: từ 3,1%/ năm đến 3,8%/ năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Tòa nhà Vinahud, Số 105 phố Nguyễn Bá Khoan, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	43.691.383.961	43.691.383.961	-	-
- Ngân hàng TMCP Quốc dân - Chi nhánh Hà Nội (*)	292.000.000	292.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm (**)	43.399.383.961	43.399.383.961	-	-
Cộng	43.691.383.961	43.691.383.961	-	-

(*) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với Ngân hàng TMCP Quốc dân - Chi nhánh Hà Nội số 046/21/HĐTG/211-9215 ký ngày 17/11/2021; Số tiền: 292.000.000 đồng; Kỳ hạn: 9 tháng; Lãi suất: 5,4%/năm. Hợp đồng tiền gửi được tự động gia hạn.

(**) Tiền gửi có kỳ hạn với Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 2909.2022.02/HĐTG.IB/TPB-XP ký ngày 29/09/2022; Số tiền: 25.605.000.000 đồng; Kỳ hạn: 6 tháng; Lãi suất: 4,8%/năm. Hợp đồng tiền gửi được cầm có theo hợp đồng cầm có tài sản số 05/2022/HĐBD/TTDT MB để đảm bảo cho các quyền và lợi ích cho bên thứ ba.

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số HĐTG/1801/001/0340861300C ký ngày 18/01/2023; Số tiền: 17.794.383.961 đồng; Kỳ hạn: 6 tháng; Lãi suất: 6,6%/năm. Hợp đồng tiền gửi được cầm có theo hợp đồng cầm có tài sản số 22/2023/HĐBD/HKM để đảm bảo cho các quyền và lợi ích cho bên thứ ba.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ VINAHUD

Tòa nhà Vinahud, Số 105 phố Nguyễn Bá Khoan, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023**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 (TIẾP)**5.2 Đầu tư tài chính dài hạn**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi số theo PP VCSH	Giá gốc	Giá trị ghi số theo PP VCSH
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land (i)	659.520.000.000	604.544.738.513	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Viên Nam (ii)	35.000.000.000	35.027.378.231	35.000.000.000	35.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	-	-	285.600.000.000	285.600.000.000
	694.520.000.000	639.572.116.744	320.600.000.000	320.600.000.000

(*) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 30/06/2023. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 như sau:

Đầu tư vào công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	Tầng 3, Tòa nhà Vinahud, Số 105 phố Nguyễn Bá Khoan, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	39,718%	39,718%	Kinh doanh Bất động sản
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Viên Nam	Xóm Đoàn Kết 1, xã Quang Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	35%	35%	Kinh doanh bất động sản

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐỒ THỊ VINAHUD

Tòa nhà Vinahud, Số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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 (TIẾP)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp)

- (i) Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 01/HĐCNVG/RHG-VHD/MLTV ngày 24/04/2023 theo đó công ty sở hữu 100% vốn góp công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng và thông qua đó Công ty sở hữu 39,718% cổ phần tại Công ty Cổ phần Dầu tư Bất động sản Prime Land. Việc nhận chuyển nhượng đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông
- (ii) Công ty Cổ phần Dầu 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 30/06/2023, 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 hợp nhất 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ VINAHUD

Tòa nhà Vinahud, Số 105 phố Nguyễn Bá Khoan, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023**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 VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Phải thu cho vay cá nhân (i)	464.930.000.000	-	35.000.000.000	-
+ Bà Nguyễn Thanh Hải	35.000.000.000	-	5.000.000.000	-
+ Ông Nguyễn Đức Vương	23.000.000.000	-	-	-
+ Bà Phạm Thị Hạnh	280.000.000.000	-	-	-
+ Bà Bùi Thị Thái Hằng	15.000.000.000	-	10.000.000.000	-
+ Các cá nhân khác	111.930.000.000	-	20.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H (ii)	662.825.009.091	-	-	-
- Công ty Cổ phần VNC Construction (ii)	20.000.000.000	-	-	-
- Các khách hàng khác	40.857.288.000	-	-	-
Cộng	1.188.612.297.091	-	35.000.000.000	-

(i) Cho cá nhân vay tiền theo các Hợp đồng cho vay tiền có thời hạn dưới 12 tháng, lãi suất từ 6%/ năm đến 9%/ năm. Hình thức vay: Có tài sản đảm bảo hoặc tín chấp.

(ii) Cho vay theo các hợp đồng cho vay tiền; Thời hạn dưới 12 tháng, Lãi suất 6% - 14%. Hình thức cho vay: Có tài sản đảm bảo hoặc tín chấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ VINAHUD
 Tòa nhà Vinahud, Số 105 phố Nguyễn Bá Khoán, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố 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 HỢP NHẤT
 Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	23.348.247.383	-	143.099.938.727	-
- Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	17.907.547.188	-	39.490.121.103	-
- Công ty TNHH Gyoko Việt Nam	-	-	23.104.747.441	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	-	-	22.244.543.596	-
- Công ty Cổ phần Nội thất TPA Decor	243.543.158	-	18.825.632.742	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Hải Long Minh	-	-	15.164.136.848	-
- Công ty Cổ phần Kiến trúc và Đầu tư Xây dựng P&L	222.248.565	-	10.695.166.565	-
- Các khách hàng khác	4.974.908.472	-	13.575.590.432	-
Cộng	23.348.247.383	-	143.099.938.727	-

Phải thu khách hàng với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 36.1

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	115.174.061.262	-	587.054.015	-
- Công ty TNHH HHG Holdings	5.282.739.525	-	-	-
- Công ty Cổ phần THH Decor	47.779.728.000	-	-	-
- Tổng Công ty Cổ phần Công Trình Viettel	2.903.193.685	-	-	-
- Công ty Cổ phần Nội thất TPA Decor	6.719.946.142	-	190.025.043	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Quân Anh	23.774.417.015	-	-	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Danaree	6.342.801.046	-	-	-
- Các khách hàng khác	22.371.235.849	-	397.028.972	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	115.174.061.262	-	587.054.015	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ VINAHUD

Tòa nhà Vinahud, Số 105 phố Nguyễn Bá Khoán, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023**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)

9. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	361.129.918.943	(99.117.738)	3.339.487.787	(99.117.738)
- Ký cược, ký quỹ	1.046.000.000	-	11.000.000	-
- Tạm ứng	28.422.000.000	-	2.040.000.000	-
- Phải thu về lãi hợp tác đầu tư	11.775.245.891	-	-	-
- Phải thu về lãi cho vay	44.387.774.306	-	789.589.041	-
- Phải thu khác:	275.498.898.746	(99.117.738)	498.898.746	(99.117.738)
+ Công ty Cổ Phần Quản Lý Quỹ Amber (i)	275.003.000.000	-	-	-
+ Các khoản phải thu khác	495.898.746	(99.117.738)	498.898.746	(99.117.738)
Dài hạn	145.003.000.000	-	3.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	3.000.000	-	3.000.000	-
- Phải thu từ hợp tác kinh doanh (ii)	145.000.000.000	-	-	-
Cộng	506.132.918.943	(99.117.738)	3.342.487.787	(99.117.738)

Phải thu khác với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 36.1

(i) Hợp đồng quản lý danh mục đầu tư số 0031/2021/HĐQLDM-AFM ngày 29 tháng 06 năm 2021 và phụ lục hợp đồng số 0031/2021/PLHĐQLDM-AFM. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải ủy thác cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Amber quản lý và thực hiện các hoạt động đầu tư như sau:

- + Vốn ủy thác ban đầu: 105.000.000.000 đồng;
- + Thời hạn ủy thác: 1 năm;
- + Mục đích ủy thác: Đầu tư theo danh mục được Công ty chấp thuận;
- + Phí quản lý: 0,9%/năm của Vốn ủy thác ban đầu.

Phụ lục chuyển vốn ủy thác và chiến lược đầu tư số PL02/2022/PLHĐQLDM-AFM ngày 14/07/2022. Theo đó Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải chuyển giao vốn ủy thác cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Amber quản lý và thực hiện các hoạt động đầu tư như sau:

- + Vốn ủy thác ban đầu: 170.000.000.000 đồng;
- + Thời hạn ủy thác: 1 năm;
- + Phí quản lý: 0,7%/năm của Vốn ủy thác bổ sung;



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD
Tòa nhà Vinahud, Số 105 phố Nguyễn Bá Khoán, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố 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 HỢP NHẤT
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

9. PHẢI THU KHÁC (Tiếp)

Phụ lục gia hạn hợp đồng ủy thác đầu tư số PL03/PLHĐQLDM/AFM ngày 31/12/2022, chi tiết như sau:

- + Thời hạn ủy thác gia hạn được tính từ ngày 31/12/2022 đến hết ngày 25/08/2023;
- + Vốn ủy thác: 105.000.000.000 đồng (Bao gồm tiền và toàn bộ chứng khoán, chứng khoán đang chờ về, cổ tức bằng cổ phiếu, cổ tức bằng tiền mặt của tài khoản ủy thác số 12210002272487 tại thời điểm hết phiên giao dịch ngày 24/08/2022;
- + Phí quản lý: 0,65%/năm của Vốn ủy thác.

(ii) Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT/SL ngày 28/06/2021 theo đó Công ty góp vốn để thực hiện dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch tại Phường Bãi Cháy, Thành Phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, chi tiết như sau:

- + Giá trị hợp tác đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long góp bằng tiền mặt và các tài sản giá trị tương đương 4.751.763.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải góp 145.000.000.000 đồng;
- + Thời hạn hợp đồng: 50 năm kể từ ngày ký quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh lần 1;
- + Phân chia kết quả kinh doanh: Các bên thống nhất phân chia Lợi nhuận cố định theo tỷ lệ 98 : 2 (Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long hưởng 98%; Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải hưởng 2%);
- + Tại ngày chấm dứt hợp đồng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải toàn bộ số tiền đã góp.

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2023		01/01/2023	
	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	12.233.821.682	-	-	-
Cộng	32.078.795.611	(883.761.655)	19.844.973.929	(883.761.655)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD
Tòa nhà Vinahud, Số 105 phố Nguyễn Bá Khoan, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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)

10. HÀNG TỒN KHO (Tiếp)

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

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
- 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)
	19.645.204.800	(883.761.655)	19.645.204.800	(883.761.655)

(*) 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 kề, 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;
- Quy mô của dự án: Đầu tư xây dựng khu công trình văn phòng và nhà ở tại 536A Minh Khai, Hai 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 kê tầng kỹ thuật và tum, 7 nhà thấp tầng (03 tầng) không kê tầng tum;
- Tổng mức đầu tư: 549.485.107.000 đồng;
- Thời gian bắt đầu triển khai hoàn thành: Từ năm 2009 đến quý 2 năm 2018.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Tòa nhà Vinahud, Số 105 phố Nguyễn Bá Khoán, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023**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)

11. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	879.868.545.093	879.868.545.093	13.167.035.763	13.167.035.763
- Dự án Khu du lịch Điện Dương, Điện Bàn, Quảng Nam (*)	869.071.509.330	869.071.509.330	-	-
- Sửa chữa, nâng cấp tòa nhà Vinahud	10.797.035.763	10.797.035.763	13.167.035.763	13.167.035.763
Cộng	879.868.545.093	879.868.545.093	13.167.035.763	13.167.035.763

(*) Dự án đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải : Khu du lịch tại Phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam theo giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 5544047184 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp lần đầu ngày 13/11/2012; thay đổi lần thứ 02: ngày 20 tháng 10 năm 2020.

- Quy mô dự án: Toàn khu du lịch bao gồm 4 khu chức năng chính, cụ thể: Khu công trình; khu biệt thự; khu cây xanh mặt nước, không gian cảnh quan và khu công trình phụ trợ khác.

- Địa điểm thực hiện dự án: Khố Hà My Đông A, Phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam

- Diện tích sử dụng đất: 70.163 m²

- Tổng vốn đầu tư của dự án: 2.772.730.415.650 đồng, Trong đó:

+ Vốn góp: 560.000.000.000 đồng, chiếm 20,2% tổng vốn đầu tư

+ Vốn vay: 2.212.730.415.650 đồng, chiếm 79,8% tổng vốn đầu tư

+ Tiến độ góp vốn: Theo tiến độ thực hiện dự án

- Tiến độ thực hiện dự án:

+ Từ tháng 03/2018 đến tháng 10/2020: Hoàn tất các thủ tục pháp lý về điều chỉnh hình thức thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính đóng tiền thuê đất một lần, thủ tục điều chỉnh quy mô và tổng mức đầu tư dự án, thủ tục giãn tiến độ thực hiện dự án và hoàn tất việc trình UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

+ Tháng 11/2020: Hoàn tất các thủ tục đầu tư và cấp phép xây dựng

+ Từ tháng 11/2020 đến tháng 2/2023: Triển khai thi công xây dựng và hoàn thành phần thô tất cả các hạng mục công trình

+ Từ tháng 3/2023 đến tháng 9/2023: Hoàn thiện nội thất, lắp đặt thiết bị, hoàn thành toàn bộ dự án và đưa vào hoạt động chính thức.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ VINAHUD
 Tòa nhà Vinahud, Số 105 phố Nguyễn Bá Khoán, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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 CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2023	2.952.382.994	310.835.689	2.275.876.909	360.257.854	5.899.353.446
- Mua sắm	-	-	2.370.000.000	-	2.370.000.000
- Tăng do hợp nhất	-	-	1.237.235.455	-	1.237.235.455
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.370.000.000)	-	(2.370.000.000)
30/06/2023	2.952.382.994	310.835.689	3.513.112.364	360.257.854	7.136.588.901
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2023	(1.199.859.758)	(310.835.689)	(1.252.850.904)	(291.171.980)	(3.054.718.331)
- Khấu hao trong kỳ	(49.206.378)	-	(782.318.405)	(23.605.014)	(855.129.797)
- Giảm do hợp nhất	-	-	(359.350.819)	-	(359.350.819)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	520.295.699	-	520.295.699
30/06/2023	(1.249.066.136)	(310.835.689)	(1.874.224.429)	(314.776.994)	(3.748.903.248)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2023	1.752.523.236	-	1.023.026.005	69.085.874	2.844.635.115
30/06/2023	1.703.316.858	-	1.638.887.935	45.480.860	3.387.685.653

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 30/06/2023 là 1.703.316.858 đồng
 - Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2023 là 435.043.417 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ VINAHUD
 Tòa nhà Vinahud, Số 105 phố Nguyễn Bá Khoán, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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)

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/6/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ	54.250.661.671	-	-	54.250.661.671
- Quyền sử dụng đất	13.728.864.080	-	-	13.728.864.080
- Nhà	38.202.708.482	-	-	38.202.708.482
- Máy móc thiết bị	2.319.089.109	-	-	2.319.089.109
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	(15.538.840.192)	(909.105.834)	-	(16.447.946.026)
- Quyền sử dụng đất	(3.615.637.298)	(135.332.400)	-	(3.750.969.698)
- Nhà	(9.604.113.785)	(773.773.434)	-	(10.377.887.219)
- Máy móc thiết bị	(2.319.089.109)	-	-	(2.319.089.109)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	38.711.821.479	-	(909.105.834)	37.802.715.645
- Quyền sử dụng đất	10.113.226.782	-	(135.332.400)	9.977.894.382
- Nhà	28.598.594.697	-	(773.773.434)	27.824.821.263
- Máy móc thiết bị	-	-	-	-

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2023 là 2.319.089.109 đồng

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)

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2023	1.863.160.255	1.863.160.255
30/06/2023	1.863.160.255	1.863.160.255
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2023	(399.599.899)	(399.599.899)
- Khấu hao trong kỳ	(19.307.358)	(19.307.358)
30/06/2023	(418.907.257)	(418.907.257)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2023	1.463.560.356	1.463.560.356
30/06/2023	1.444.252.998	1.444.252.998

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2023 <u>VND</u>	01/01/2023 <u>VND</u>
Ngắn hạn	195.768.332	17.306.805
- Công cụ dụng cụ phân bổ	50.076.132	17.306.805
- Chi phí trả trước khác	145.692.200	-
Dài hạn	728.304.406	1.203.247.244
- Công cụ dụng cụ phân bổ	87.004.946	180.996.000
- Chi phí sửa chữa văn phòng	84.886.321	170.353.987
- Chi phí trả trước khác	556.413.139	851.897.257
Cộng	924.072.738	1.220.554.049

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

Tòa nhà Vinahud, Số 105 phố Nguyễn Bá Khoán, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả người bán ngắn hạn	129.578.545.970	129.578.545.970	75.087.207.293	75.087.207.293
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ Cen Land	31.099.496.932	31.099.496.932	-	-
- Công ty Cổ phần Thành Quân	28.388.649.247	28.388.649.247	-	-
- Công ty Cổ phần Fecon	13.722.892.455	13.722.892.455	-	-
- Công ty TNHH Dầu khí La Giang	77.329.560	77.329.560	18.007.315.360	18.007.315.360
- Công ty Cổ phần Tập đoàn MBG	16.365.551.530	16.365.551.530	16.967.237.650	16.967.237.650
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Everland	-	-	13.484.589.894	13.484.589.894
- Công ty Cổ phần Everland Phú Yên	273.997.320	273.997.320	12.523.881.672	12.523.881.672
- Công ty Cổ phần Bất động sản AZ	12.575.830.868	12.575.830.868	-	-
- Các nhà cung cấp khác	27.074.798.058	27.074.798.058	14.104.182.717	14.104.182.717
Cộng	129.578.545.970	129.578.545.970	75.087.207.293	75.087.207.293

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	1.282.638.634.891	1.282.638.634.891	-	-
- Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	1.282.638.634.891	1.282.638.634.891	-	-
Cộng	1.282.638.634.891	1.282.638.634.891	-	-

(i) Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản tại dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Grand Mercure Hội An) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải

Người mua trả tiền trước với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 36.1

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

Tòa nhà Vinahud, Số 105 phố Nguyễn Bá Khoán, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC****Thuế và các khoản phải nộp**

	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	2.648.687.178	42.725.586.624	300.000.000	45.074.273.802
Thuế xuất, nhập khẩu	5.352.539.185	-	-	5.352.539.185
Thuế thu nhập doanh nghiệp	281.245.149	3.747.990.833	164.920.011	3.864.315.971
Thuế thu nhập cá nhân	-	900.000	-	900.000
Thuế tài nguyên	-	183.946.475	-	183.946.475
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	72.225.014	72.225.014	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	8.282.471.512	46.733.648.946	540.145.025	54.475.975.433

Thuế và các khoản phải thu

	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2023
	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	1.834.550.107	1.834.550.107
	-	-	1.834.550.107	1.834.550.107

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. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (i) Khoản vay cá nhân để phục vụ hoạt động kinh doanh, đầu tư của Công ty với thời hạn vay dưới 12 tháng. Lãi suất từ 6%/ năm đến 9%/ năm.
- (ii) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/2355669/HĐTDHM-VINAHUD ngày 06/01/2023. Hạn mức cấp tín dụng là 90.000.000.000 VND (Bằng chữ: Chín mươi tỷ đồng chẵn). Mục đích: Cho vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở LC phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Thời hạn cấp hạn mức: Tối đa đến ngày 31/12/2023. Lãi suất xác định trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và công trình gắn liền với đất tòa nhà vinahud; quyền kinh doanh khai thác tầng 2 tòa nhà CT2 536A Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Công ty
- (iii) Khoản vay cá nhân để phục vụ hoạt động kinh doanh, đầu tư của Công ty theo các hợp đồng vay có thời hạn từ tháng 06/2022 đến tháng 9/2022 và tự động gia hạn thêm 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc thời hạn vay (Thời hạn vay bao gồm cả thời gian gia hạn); Lãi suất cố định: 0%/năm.
- (iv) Khoản vay với Ngân hàng TMCP Quốc Dân NCB – Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cho vay số 101/2020/HĐCV – 9215 ký ngày 23/11/2020; Số tiền vay: 831.200.000 đồng; Lãi suất: 10% trong 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; Thời hạn vay: 84 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán tiền mua ô tô con Kia Sendona 2.2 DAT Luxury của Công ty Cổ phần Ô tô Trường Hải theo hợp đồng mua bán xe ô tô số: 1910/2020/KIA ngày 13/10/2020. Tài sản đảm bảo: Tài sản hình thành từ khoản vay.
- (v) Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong. Chi tiết như sau :
 - Hợp đồng cho vay số 03/2023/HĐTD/TTDT MB ngày 17/03/2023. Số tiền vay: 160.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi tỷ đồng). Mục đích vay: Thanh toán tiền mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends để sở hữu quyền phát triển Dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Grand Mercure Hội An) - Chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải. Thời hạn cho vay: 84 tháng;
 - Vãn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 03/2023/HĐTD/TTDT MB/SD01 ngày 13/04/2023 về việc điều chỉnh số tiền vay. Số tiền vay sau điều chỉnh là 950.000.000.000 VND (Bằng chữ: Chín trăm năm mươi tỷ đồng); Tài sản đảm bảo: Các quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng nhận chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends; Toàn bộ cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải thuộc quyền sở hữu của Công ty; Toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends thuộc sở hữu của công ty (sau khi hoàn thành chuyển nhượng); và các tài sản đảm bảo khác.

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

Tòa nhà Vinahud, Số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

+ Khế ước giải ngân và nhận nợ số 03/2023/GNN/TTDT MB/001 ngày 17/3/2023. Số tiền giải ngân: 160.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi tỷ đồng). Mục đích vay: Thanh toán tiền mua một phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng để sở hữu một phần quyền phát triển Dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Grand Mercure Hội An)- Chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải. Thời hạn vay: 84 tháng. Lãi suất áp dụng cho 04 (bốn) kỳ đầu tiên là 11%/năm, các kỳ sau áp dụng mức lãi suất điều chỉnh.

+ Khế ước giải ngân và nhận nợ số 03/2023/GNN/TTDT MB/002 ngày 13/4/2023. Số tiền giải ngân: 790.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bảy trăm chín mươi tỷ đồng). Mục đích vay: Thanh toán tiền mua một phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends để sở hữu một phần quyền phát triển Dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Grand Mercure Hội An)- Chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải. Thời hạn vay: 84 tháng. Lãi suất áp dụng cho 04 (bốn) kỳ đầu tiên là 11%/năm, các kỳ sau áp dụng mức lãi suất điều chỉnh.

- Hợp đồng cho vay số 06/2023/HDDT/TTDT/MB ngày 26/04/2023. Số tiền vay: 760.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bảy trăm sáu mươi tỷ đồng chẵn). Mục đích vay: Thanh toán tiền mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vương để sở hữu một phần quyền phát triển Dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội - Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primeland. Thời hạn vay: 84 tháng. Tài sản đảm bảo: Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng nhận chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vương. Cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land; 100% phần vốn góp tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vương (sau khi nhận chuyển nhượng); Các tài sản đảm bảo khác

+ Khế ước giải ngân và nhận nợ số 06/2023/GNN/TTDT MB/001 ngày 28/4/2023. Số tiền giải ngân: 760.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bảy trăm sáu mươi tỷ đồng). Mục đích vay: Thanh toán tiền mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vương để sở hữu một phần quyền phát triển Dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội - Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Primeland. Thời hạn vay: 84 tháng. Lãi suất áp dụng cho kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 28/7/2023 là 11%/năm, các kỳ sau áp dụng mức lãi suất điều chỉnh



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)

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
- Lãi vay phải trả	40.770.909.818	876.094.036
- Chi phí phải trả khác	235.851.904	159.061.064
Cộng	41.006.761.722	1.035.155.100

Chi phí phải trả với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 36.1

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	387.326.345.165	10.884.620.886
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
- Kinh phí công đoàn	62.297.953	47.732.154
- Bảo hiểm xã hội	428.716.967	-
- Bảo hiểm y tế	72.371.109	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	33.111.546	-
- Phải trả về hợp tác đầu tư:	222.869.907.111	10.569.907.111
+ Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long (i)	9.999.999.703	9.999.999.703
+ Đội thi công công trình siêu thị N05	569.907.408	569.907.408
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long (ii)	70.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần VNC Construction (iii)	100.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Archi Viên Nam (iv)	6.900.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (v)	35.400.000.000	-
- Phải trả về chuyên nhượng trái phiếu (vi)	154.218.443.644	-
- Phải trả về các khoản lãi:	5.392.687.032	-
+ Lãi hợp tác kinh doanh	4.520.893.151	-
+ Các khoản lãi phải trả khác	871.793.881	-
- Các khoản phải trả khác	4.248.809.803	266.981.621
Dài hạn	482.602.465.000	165.189.463
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.129.465.000	165.189.463
- Phải trả về hợp tác đầu tư:	476.473.000.000	-
+ Công ty CP Tập Đoàn R&H (vii)	452.823.000.000	-
+ Công ty CP VNC Construction (viii)	3.650.000.000	-
+ Công ty CP Beru Group (ix)	20.000.000.000	-
Cộng	869.928.810.165	11.049.810.349

Phải trả khác với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 36.1

(i) Đây là tiền lãi hợp tác đầu tư Dự án 536A Minh Khai còn phải trả cho Công ty Cổ phần 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.

(ii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1506/HTĐT/SONLONG-VHD ngày 15/06/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinahud và Công ty CP Đầu tư Phát triển Sơn Long.

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. PHẢI TRẢ KHÁC (Tiếp)

(iii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2704/HTĐT/VNC-VHD ngày 27/04/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinahud và Công ty Cổ phần VNC Construction.

(iv) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0806/HTKD/ARCHI-XPB ngày 08/06/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải và Công ty Cổ phần Archi Viên Nam. Số tiền hợp tác: 13.530.000.000 đồng. Thời hạn hợp tác: 6 tháng. Mục đích: Hợp tác thực hiện và phát triển các hoạt động đầu tư, kinh doanh hợp pháp của Công ty Xuân Phú Hải. Lợi tức hợp tác: Căn cứ thực tế triển khai hợp tác và lợi nhuận thu được từ việc hợp tác.

Tính đến ngày 13/7/2023, Công ty Archi đã góp đủ số tiền hợp tác kinh doanh 13.530.000.000 đồng.

(v) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HTKD/XPB-TPS ngày 11/05/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải và Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong. Số tiền hợp tác: 35.400.000.000 đồng. Thời hạn hợp tác: 9 tháng. Mục đích: Hợp tác thực hiện và phát triển các hoạt động đầu tư, kinh doanh hợp pháp của Công ty Xuân Phú Hải. Lợi tức hợp tác: Căn cứ thực tế triển khai hợp tác và lợi nhuận thu được từ việc hợp tác.

(vi) Hợp đồng chuyển nhượng trái phiếu số 01/20042023/HĐCNTP/TPS-MLTV ngày 20/04/2023 Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong và Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vương. Số lượng trái phiếu nhận chuyển nhượng là 1.990.000 trái phiếu, tương đương tổng mệnh giá là 199.000.000.000 đồng, giá trị nhận chuyển nhượng là 209.945.000.000 đồng.

- Tại ngày 30/06/2023, số dư nợ gốc là 150.029.500.000 đồng, lãi chậm trả theo Hợp đồng là 14%/năm, tương đương số tiền lãi là 4.188.943.644 đồng.

(vii) Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Tập Đoàn R&H theo các hợp đồng sau:

* Hợp đồng hợp tác đầu tư số 16/HTDT/RHG-XPB ngày 16/10/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải và Công ty Cổ phần Tập Đoàn R&H. Mục đích: Hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu du lịch tại Phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam. Thời hạn hợp đồng: 50 năm kể từ ngày ký quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh lần 1. Tổng vốn đầu tư của dự án: 2.772.730.415.650 đồng; trong đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H góp vốn 434.843.000.000 đồng với tỷ lệ là 15,68%. Lợi nhuận được chia hàng năm theo tỷ lệ góp vốn là 15,68% kể từ năm dự án hoàn thành.

- Phụ lục hợp đồng số PL03/16/HTDT/RHG-XPB ký ngày 24/03/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Hợp đồng hợp tác đầu tư, cụ thể như sau:

+ Giá trị tài sản góp vốn: 184.843.000.000 đồng;

+ Tỷ lệ góp vốn: 6,67% tổng vốn đầu tư dự án;

+ Lợi nhuận hợp tác cho vốn hoàn trả từ thời điểm nhận vốn hợp tác đến thời điểm ký phụ lục điều chỉnh: 6.646.030.712 đồng.

- Phụ lục hợp đồng số PL04/16/HTDT/RHG-XPB ký ngày 12/07/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Hợp đồng hợp tác đầu tư, cụ thể như sau:

+ Giá trị tài sản góp vốn: 302.843.000.000 đồng;

+ Tỷ lệ góp vốn: 10,92% tổng vốn đầu tư dự án;

+ Lợi nhuận hợp tác cho vốn hoàn trả từ thời điểm nhận vốn hợp tác đến thời điểm ký phụ lục điều chỉnh: 6.646.030.712 đồng.

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. PHẢI TRẢ KHÁC (Tiếp)

(*) Hợp đồng hợp tác kinh số 01/2020/HTKD-RH-FR ký ngày 01/05/2020 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends (công ty mẹ trực tiếp của Công ty Xuân Phú Hải) và Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H. - Mục đích: Hợp tác kinh doanh để triển khai Dự án xây dựng khu du lịch và nghỉ mát 5 sao (Tên thương mại là "Grand Mercure Hội An"). Địa điểm: Khối Hà My Đông A, Phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam. Mục tiêu Dự án: Xây dựng khu du lịch và nghỉ mát 5 sao. Diện tích ô đất nghiên cứu lập dự án: 70.163 m². Tổng vốn đầu tư dự kiến: 2.772.730.415.650 đồng.
- Tổng giá trị hợp tác kinh doanh: 149.980.000.000 đồng.
- Phân chia lợi nhuận: Dựa trên tỷ lệ góp vốn và theo kết quả hoạt động kinh doanh của dự án.

(viii) Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu du lịch tại Phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam số 10/HĐHTĐT/RHC-XPB ký ngày 20/10/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải và Công ty Cổ phần VNC Construction và thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư số 300822/BBTL/RHC-XPB ngày 30/08/2022. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải phải hoàn trả số tiền hợp tác đầu tư với giá trị 100.000.000.000 đồng và khoản lợi tức bằng 6%/năm/số tiền góp vốn từ thời điểm nhận tiền hợp tác đầu tư đến thời điểm hoàn trả lại toàn bộ số tiền hợp tác đầu tư cho Công ty Cổ phần VNC Construction.

(ix) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 3012/2022/HTĐT/XPB-BERU giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải và Công ty Cổ phần Beru Group. Mục đích: Hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu du lịch tại Phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam. Thời hạn hợp đồng: 50 năm kể từ ngày ký quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh lần 1. Tổng vốn đầu tư của dự án: 2.772.730.415.650 đồng; trong đó, Công ty Cổ phần Beru Group góp vốn 20.000.000.000 VND với tỷ lệ là 0,72%. Lợi nhuận được chia hàng năm theo tỷ lệ góp vốn là 0,72% kể từ năm dự án hoàn thành.

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng(*)	2.759.378.554	2.759.378.554
Cộng	2.759.378.554	2.759.378.554

(*) 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

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

Tòa nhà Vinahud, Số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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)***23. VỐN CHỦ SỞ HỮU****23.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2022	380.000.000.000	(4.034.545.455)	868.140.257	14.250.148.740	-	391.083.743.542
- Lãi trong năm	-	-	-	21.198.198.701	-	21.198.198.701
- 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)
31/12/2022	380.000.000.000	(4.034.545.455)	2.293.155.131	33.310.825.130	-	411.569.434.806
01/01/2023	380.000.000.000	(4.034.545.455)	2.293.155.131	33.310.825.130	-	411.569.434.806
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	(54.686.841.655)	-	(54.686.841.655)
- Tăng (giảm) do hợp nhất	-	-	-	-	73.959.638	73.959.638
30/06/2023	380.000.000.000	(4.034.545.455)	2.293.155.131	(21.376.016.525)	73.959.638	356.956.552.789

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)

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

23.2 CỔ PHIẾU

	30/06/2023	01/01/2023
	CP	CP
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>

23.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
	đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	380.000.000.000	380.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	380.000.000.000	380.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

23.4 CÁC QUỸ

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	2.293.155.131	2.293.155.131

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. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Doanh thu	153.026.268.767	213.718.871.267
- Doanh thu bán hàng	143.722.574.908	196.929.880.974
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.303.693.859	16.788.990.293
Cộng	153.026.268.767	213.718.871.267

Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình Bày tại thuyết minh 36.1

25. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
- Hàng bán bị trả lại	-	1.832.939
Cộng	-	1.832.939

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
- Giá vốn hàng hóa đã bán	139.295.187.588	190.200.875.636
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.076.015.107	9.262.492.191
Cộng	142.371.202.695	199.463.367.827

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.906.846.430	210.386.767
Cộng	18.906.846.430	210.386.767

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)

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
- Chi phí lãi vay	45.091.678.649	824.212.675
- Chi phí tài chính khác	4.754.911.844	-
Cộng	49.846.590.493	824.212.675

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	33.604.329.170	12.642.974.418
- Chi phí nhân viên quản lý	7.167.262.924	5.476.548.208
- Chi phí đồ dùng văn phòng	112.996.080	2.157.993.158
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	805.072.955	172.917.980
- Thuế, phí và lệ phí	6.247.361	5.763.361
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	960.749.031	3.794.805.075
- Chi phí bằng tiền khác	2.033.489.512	1.034.946.636
- Lợi thế thương mại phân bổ	22.518.511.307	-
Các khoản chi phí bán hàng	525.675.827	118.800.000
- Chi phí nhân viên	459.255.827	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	66.420.000	118.800.000

30. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	350.295.699	-
- Các khoản khác	20.000.000	2.278
	370.295.699	2.278

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. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
- Phạt vi phạm hành chính	146.522.691	-
- Phạt vi phạm hợp đồng	35.519.990	190.511.163
- Các khoản chi phí khác	33.551.744	6.240.859
	215.594.425	196.752.022

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
- Thuế TNDN Công ty mẹ	-	175.614.490
- Thuế TNDN các Công ty con	453.319.459	-
Cộng	453.319.459	175.614.490

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	189.171.246	-
- Chi phí nhân công	7.734.518.751	5.593.767.374
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.737.783.803	769.877.276
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.318.728.176	14.204.756.201
- Chi phí bằng tiền khác	2.265.199.348	1.331.302.397
Cộng	15.236.401.324	21.899.703.248

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

34.1 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
- Lợi nhuận/ lỗ sau thuế (VND)	(54.686.841.655)	505.705.941
- Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	-	-
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ phiếu phổ thông (VND)	(54.686.841.655)	505.705.941
- Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	38.000.000	38.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ CP)	(1.439)	13

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)

34.2 LỢI NHUẬN THUẦN THUỘC VỀ CỔ ĐÔNG SỞ HỮU CỔ PHIẾU PHỔ THÔNG

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần trong kỳ	(54.686.841.655)	505.705.941

34.3 SỐ CỔ PHIẾU BÌNH QUÂN ĐANG LƯU HÀNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu năm	38.000.000	38.000.000
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành trong kỳ	-	-
Tổng số cổ phiếu bình quân gia quyền đang lưu hành	38.000.000	38.000.000

35. 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
KẾT QUẢ KINH DOANH			
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	143.722.574.908	9.303.693.859	153.026.268.767
Chi phí phân bổ	139.295.187.588	3.076.015.107	142.371.202.695
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	4.427.387.320	6.227.678.752	10.655.066.072
Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết			27.378.231
Chi phí không phân bổ			34.130.004.997
Doanh thu tài chính			18.906.846.430
Chi phí tài chính			49.846.590.493
Thu nhập khác			370.295.699
Chi phí khác			215.594.425
Lợi nhuận kế toán trước thuế			(54.232.603.483)
TÀI SẢN			
Tài sản bộ phận	18.094.885.988	4.266.395.642	22.361.281.630
Tài sản không phân bổ			4.653.683.649.288
Tổng tài sản			4.676.044.930.918
NỢ PHẢI TRẢ			
Nợ phải trả bộ phận	37.412.307.324		37.412.307.324
Nợ phải trả không phân bổ			4.281.676.070.805
Tổng nợ phải trả			4.319.088.378.129

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)

36. THÔNG TIN KHÁC

36.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thông tin về các bên liên quan

(Đơn vị tính: VND)

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Bất động sản Viên Nam Ông Trương Quang Minh Ông Nguyễn Minh Tuấn	Công ty liên doanh, liên kết Chủ tịch HĐQT Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc
Ông Ngô Đức Tâm Công ty Cổ phần Beru Group	Thành viên HĐQT Ông Ngô Đức Tâm là đại diện pháp luật
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Ông Nguyễn Minh Tuấn là đại diện pháp luật
Công ty Cổ phần Beru Group	Ông Ngô Đức Tâm là đại diện pháp luật
Bà Phạm Thị Hạnh	Tổng giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Prime Land	Ông Nguyễn Minh Tuấn là đại diện pháp luật
Công ty Cổ phần Tây Bắc Thăng Long	Ông Nguyễn Minh Tuấn là đại diện pháp luật

Giao dịch với bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND</u>
- Bà Phạm Thị Hạnh	Nhận tiền mua hàng hóa, dịch vụ	16.047.050.250
- Ông Nguyễn Minh Tuấn	Bán xe (chưa VAT) Thanh toán tiền mua xe	2.200.000.000 2.420.000.000
- Công ty Cổ phần Beru Group	Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ (chưa VAT) Thanh toán tiền hàng Trả tiền vay Chi phí lãi vay	1.961.109.974 3.803.402.000 9.000.000.000 60.273.973
- Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ (chưa VAT) Thanh toán tiền hàng Chuyển nhượng vốn góp Thanh toán chuyển nhượng cổ phần Chi tiền cho vay Mua hàng hóa, dịch vụ (chưa VAT) Lãi cho vay	877.452.732 1.254.418.124 2.139.375.000.000 2.139.375.000.000 166.860.009.091 300.000.000 14.629.059.075
- Công ty CP Đầu tư Bất động sản Prime Land	Chi tiền cho vay Thu lại tiền cho vay Lãi cho vay	15.000.000.000 6.642.712.000 661.058.851
- Công ty Cổ phần Tây Bắc Thăng Long	Chi tiền cho vay Lãi cho vay	3.000.000.000 83.342.466

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)

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
- Công ty Cổ phần Beru Group	Phải thu ngắn hạn khách hàng	1.081.494.452	
	Chi phí phải trả ngắn hạn	65.698.630	
	Phải trả dài hạn khác	20.000.000.000	
- Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Phải thu ngắn hạn khách hàng	18.510.386	307.730.508
	Phải trả dài hạn khác	452.823.000.000	-
	Phải thu về cho vay ngắn hạn	662.825.009.091	-
- Bà Phạm Thị Hạnh	Phải thu ngắn hạn khác	7.287.671.233	-
	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.047.050.250	-
	Phải thu về cho vay ngắn hạn	280.000.000.000	-
	Phải thu dài hạn khác	13.301.917.808	-

Thu nhập của Ban Giám đốc, Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Thu nhập của các thành viên Ban giám đốc		
Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	465.000.000	327.500.000
Ông Nguyễn Minh Tuấn	540.000.000	122.358.409
	1.065.000.000	449.858.409

36.2 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud đã được soát xét.

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Nguyễn Phương Ngân

Nguyễn Minh Tuấn