

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 GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

CHO KỶ HOẠT ĐỘNG 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30/06/2023

Tháng 8 năm 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 - 47

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, TP. Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

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 kỳ hoạt động 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	Trưởng ban	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 giữa niên độ này.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Minh Tuấn

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Số: 402/2023/UHY-HN/BCSX

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

Về Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2023

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 soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 29 tháng 08 năm 2023, từ trang 06 đến trang 47 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 30/06/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2023, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

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



**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, TP. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023
đến ngày 30/06/2023**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30/06/2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		58.860.769.457	210.762.197.337
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	896.914.013	9.856.315.467
Tiền	111		896.914.013	9.856.315.467
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		26.755.853.049	181.927.362.791
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	24.506.074.970	143.099.938.727
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.819.997.071	587.054.015
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	35.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	528.898.746	3.339.487.787
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(99.117.738)	(99.117.738)
Hàng tồn kho	140		31.195.033.956	18.961.212.274
Hàng tồn kho	141	9	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		12.968.439	17.306.805
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	12.968.439	17.306.805
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.453.532.178.642	377.993.299.957
Các khoản phải thu dài hạn	210		3.000.000	3.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	8	3.000.000	3.000.000
Tài sản cố định	220		4.045.572.387	4.308.195.471
Tài sản cố định hữu hình	221	13	2.601.319.389	2.844.635.115
- Nguyên giá	222		5.899.353.446	5.899.353.446
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.298.034.057)	(3.054.718.331)
Tài sản cố định vô hình	227	12	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	14	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		10.797.035.763	13.167.035.763
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	10	10.797.035.763	13.167.035.763
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	2.400.156.933.269	320.600.000.000
Đầu tư vào công ty con	251		2.424.975.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		35.000.000.000	320.600.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(59.818.066.731)	-
Tài sản dài hạn khác	260		726.921.578	1.203.247.244
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	726.921.578	1.203.247.244
TỔNG TÀI SẢN	270		2.512.392.948.099	588.755.497.294

**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, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30/06/2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		2.201.502.450.941	177.186.062.488
Nợ ngắn hạn	310		488.613.607.387	174.261.494.471
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	39.505.437.285	75.087.207.293
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	8.894.931.804	8.282.471.512
Phải trả người lao động	314		728.693.598	687.435.207
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	42.234.532.188	1.035.155.100
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	181.318.698.321	10.884.620.886
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	215.366.966.490	77.656.606.772
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		564.347.701	627.997.701
Nợ dài hạn	330		1.712.888.843.554	2.924.568.017
Phải trả dài hạn khác	337	19	129.465.000	165.189.463
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	17	1.710.000.000.000	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	20	2.759.378.554	2.759.378.554
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		310.890.497.158	411.569.434.806
Vốn chủ sở hữu	410	21	310.890.497.158	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		(67.368.112.518)	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		(100.678.937.648)	21.198.198.701
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.512.392.948.099	588.755.497.294

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

**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, TP. Hà Nội

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

Mẫu số B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
			đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	154.062.227.740	213.718.871.267
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	23	-	1.832.939
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		154.062.227.740	213.717.038.328
Giá vốn hàng bán	11	24	142.636.502.890	199.463.367.827
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.425.724.850	14.253.670.501
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	561.729.202	210.386.767
Chi phí tài chính	22	26	105.244.476.093	824.212.675
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		45.426.409.362	824.212.675
Chi phí bán hàng	25	29	525.675.827	118.800.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	7.193.269.393	12.642.974.418
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(100.975.967.261)	878.070.175
Thu nhập khác	31	27	350.295.699	2.278
Chi phí khác	32	28	53.266.086	196.752.022
Lợi nhuận khác	40		297.029.613	(196.749.744)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(100.678.937.648)	681.320.431
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	-	175.614.490
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(100.678.937.648)	505.705.941

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân

Phòng Giám đốc



Nguyễn Minh Tuấn

**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, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
			đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	1		(100.678.937.648)	681.320.431
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.692.024.617	769.877.276
Các khoản dự phòng	03		59.818.066.731	-
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(912.024.901)	(210.386.767)
Chi phí lãi vay	06		45.426.409.362	824.212.675
Các điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5.345.538.161	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		135.547.092.487	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		(4.303.823.114)	(811.888.838)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(824.872.813)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(63.650.000)	(24.100.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		244.153.920.585	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		(2.139.375.000.000)	(35.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.351.318.243	210.386.767
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.100.823.681.757)	(37.725.997.455)

**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, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
			đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		2.112.449.966.490	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		1.847.710.359.718	(7.997.716)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(8.959.401.454)	(4.614.514.484)
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	896.914.013	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

**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, TP. Hà Nội

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

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 doanh nghiệp 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 doanh nghiệp 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);

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, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
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)

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

1.3 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

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

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Danh sách các công ty con và 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%

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)

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đã được soát xét.

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 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 giữa niên độ của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

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)

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào Công ty con

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty Con khi Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.

Một khoản đầu tư được coi là nắm được quyền kiểm soát của đơn vị được đầu tư khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị đó trừ khi quyền sở hữu đó không gắn liền quyền kiểm soát. Nếu Công ty không nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị khác thì Công ty vẫn có thể có được quyền kiểm soát đơn vị nếu Công ty có:

- (i) Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thoả thuận với các nhà đầu tư khác;
- (ii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thoả thuận;
- (iii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thoả thuận;
- (iv) Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc
- (v) Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị.

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong năm là ngày mà Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư. Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo giá gốc (giá mua và các chi phí mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư. Việc lập dự phòng tổn thất đầu tư căn cứ vào giá trị khoản lỗ lũy kế trên báo cáo tài chính của công ty con và có thể được hoàn nhập khi có lãi. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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)

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

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

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

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

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu 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.

3.6 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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)

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

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

3.7 TÀI SẢN CỔ 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 thỏa 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

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 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 chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

Hoặc,

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

Chương trình phần mềm

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

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

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)

3.9 GHI NHẬN VÀ KHẤU HAO BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá

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

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

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

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

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

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

3.10 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒ DANG

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

3.11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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)

3.12 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

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

3.13 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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 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 hóa 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.

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)

3.16 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

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

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

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)

3.17 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

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

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

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

3.18 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

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

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

3.19 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...

3.20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

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

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

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

3.21 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

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

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của 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 và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

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

Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Trung
Hòa, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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)

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Tiền mặt	364.983.493	551.662.765
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	531.930.520	9.304.652.702
Cộng	896.914.013	9.856.315.467

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, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 DÀI HẠN

	30/06/2023		01/01/2023		Giá trị hợp lý VND
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	
- Đầu tư vào công ty con	2.424.975.000.000	(59.818.066.731)	-	-	(*)
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends(i)	1.189.375.000.000	-	-	-	(*)
+ Công ty TNHH Mé Linh Thịnh Vượng(ii)	950.000.000.000	(54.741.450.815)	-	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (iii)	285.600.000.000	(5.076.615.916)	-	-	(*)
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	35.000.000.000	-	320.600.000.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (iii)	-	-	285.600.000.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Viên Nam (iv)	35.000.000.000	-	35.000.000.000	-	(*)
Cộng	2.459.975.000.000	(59.818.066.731)	320.600.000.000	-	(*)

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 TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	Tầng 14, Tòa nhà Vincom, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
Công ty TNHH Mé Linh Thịnh Vượng	Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	100%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Khối Hà My Đông A, phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	99,99%	99,99%	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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

- (i) Nghị quyết số 56/2023/NQ/VINAHUD-HĐQT ngày 03/03/2023 về việc nhận chuyển nhượng cổ phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends quyết định nhận chuyển nhượng phần vốn góp giá trị 69.700.000.000 VND tương đương với 17% vốn điều lệ công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends; Nghị quyết số 03/2023/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày 12/04/2023 thông qua quyết định nhận chuyển nhượng phần vốn góp giá trị 340.300.000.000 VND tương đương với 83% vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends.
- (ii) Nghị quyết số 04/2023/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày 12/04/2023 thông qua việc giao dịch nhận chuyển nhượng phần vốn góp giá trị 659.520.000.000 VND tương đương 100% phần vốn góp Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng.
- (iii) Thời điểm 01/01/2023 Công ty đang nắm giữ 49% Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải. Tại thời điểm Công ty nhận chuyển nhượng 100% vốn góp Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends, Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends sở hữu 59,99% Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải. Theo đó, Tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp cũng như tỷ lệ biểu quyết của Công ty Tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải sau ngày nhận chuyển nhượng Công ty Friend đến 30/06/2023 là 99,99%, theo đó Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải là con của Công ty.
- (iv) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Viên Nam hiện đang trong 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 riêng giữa niên độ bởi vì chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

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

Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	24.506.074.970	-	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	1.133.865.917	-	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	4.998.870.142	-	13.575.590.432	-
Cộng	24.506.074.970	-	143.099.938.727	-

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 34.1**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC	205.200.000	-	205.200.000	-
- Công ty Cổ phần Nội thất TPA Decor	1.437.501.649	-	190.025.043	-
- Các nhà cung cấp khác	177.295.422	-	191.828.972	-
Cộng	1.819.997.071	-	587.054.015	-

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, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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)

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
- Tạm ứng	528.898.746	(99.117.738)	3.339.487.787	(99.117.738)
- Ký cược, ký quỹ	22.000.000	-	2.040.000.000	-
- Phải thu lãi cho vay	11.000.000	-	11.000.000	-
- Phải thu khác	-	-	789.589.041	-
	495.898.746	(99.117.738)	498.898.746	(99.117.738)
Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	3.000.000	-	3.000.000	-
	3.000.000	-	3.000.000	-
Cộng	531.898.746	(99.117.738)	3.342.487.787	(99.117.738)

Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 34.1

9. 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 ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội

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

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

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

	30/06/2023	01/01/2023
	Giá gốc VND	Giá gốc VND
	Dự phòng VND	Dự phòng VND
	VND	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
	19.645.204.800	19.645.204.800

(*) 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 Tụy, 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 kể tầng kỹ thuật và tum, 7 nhà tháp tầng (03 tầng) không kể 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 ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Trung
Hòa, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
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. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Sửa chữa, nâng cấp tòa nhà Vinahud	10.797.035.763	13.167.035.763
Cộng	10.797.035.763	13.167.035.763

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	12.968.439	17.306.805
- Công cụ dụng cụ phân bổ	12.968.439	17.306.805
Dài hạn	726.921.578	1.203.247.244
- Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	84.886.321	170.353.987
- Công cụ dụng cụ phân bổ	87.004.946	180.996.000
- Các khoản khác	555.030.311	851.897.257
Cộng	739.890.017	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 Khoản, phường Trung
Hòa, quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
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 VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
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

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, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
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
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.370.000.000)	-	(2.370.000.000)
30/06/2023	2.952.382.994	310.835.689	2.275.876.909	360.257.854	5.899.353.446
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)	-	(690.800.033)	(23.605.014)	(763.611.425)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	520.295.699	-	520.295.699
30/06/2023	(1.249.066.136)	(310.835.689)	(1.423.355.238)	(314.776.994)	(3.298.034.057)
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	-	852.521.671	45.480.860	2.601.319.389

- 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.

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. 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>	<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.

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, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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)

15. 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
Ngắn hạn	39.505.437.285	39.505.437.285	75.087.207.293	75.087.207.293
- 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	10.212.728.007	10.212.728.007	14.104.182.717	14.104.182.717
Cộng	39.505.437.285	39.505.437.285	75.087.207.293	75.087.207.293

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2023		Số đã thực nộp trong kỳ		Số có khả năng trả nợ	
	VND	VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Thuế và các khoản phải nộp						
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	2.648.687.178		300.000.000		2.678.931.125	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.352.539.185		-		5.352.539.185	
- Thuế thu nhập cá nhân	281.245.149		-		679.515.019	
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-		-		183.946.475	
	8.282.471.512		300.000.000		8.894.931.804	

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, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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)

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
Vay ngắn hạn	215.366.966.490	215.366.966.490	402.449.966.490	264.739.606.772
- Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đại La	-	-	-	19.979.606.772
- Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm (i)	89.999.966.490	89.999.966.490	149.999.966.490	60.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (ii)	35.977.000.000	35.977.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Beru Group	-	-	-	35.977.000.000
- Vay cá nhân (iii)	89.390.000.000	89.390.000.000	252.450.000.000	175.760.000.000
Vay dài hạn	1.710.000.000.000	1.710.000.000.000	1.710.000.000.000	9.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iv)	1.710.000.000.000	1.710.000.000.000	1.710.000.000.000	12.700.000.000
Cộng	1.925.366.966.490	1.925.366.966.490	2.112.449.966.490	264.739.606.772
				77.656.606.772
				77.656.606.772

(i) 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/HHTDHM-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: Tới 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

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, TP. Hà Nội

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(ii) Hợp đồng vay Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải với thời hạn vay dưới 12 tháng; lãi suất: 6% đến 9%/năm.

(iii) Vay ngắn hạn cá nhân từ 03 tháng đến 09 tháng. Lãi suất 6%/năm đến 7%/năm.

(iv) 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 và Xây dựng Xuân Phú Hải. Thời hạn cho vay: 84 tháng;

- Văn 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.

+ 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 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

+ 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/HĐTD/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.

**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, TP. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**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. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Lãi vay phải trả	41.998.680.284	876.094.036
- Chi phí phải trả khác	235.851.904	159.061.064
Cộng	42.234.532.188	1.035.155.100

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	181.318.698.321	10.884.620.886
- Kinh phí công đoàn	55.732.953	47.732.154
- Bảo hiểm xã hội	273.297.505	-
- Bảo hiểm y tế	49.525.851	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	21.435.098	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	180.918.706.914	10.836.888.732
+ 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	-
+ Các khoản phải trả khác	348.799.803	266.981.621
Dài hạn	129.465.000	165.189.463
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	129.465.000	165.189.463
Cộng	181.448.163.321	11.049.810.349

- (i) Đây là tiền lãi hợp tác đầu tư Dự án 536A Minh Khai còn phải trả cho Công ty CP Văn phòng phẩm Cửu Long. Dự kiến sẽ thanh toán cho Công ty Cửu Long khi bán được mặt bằng tầng 2 nhà CT 2 của dự án.
- (ii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1506/HTĐT/SONLONG-VHD ngày 15/06/2023 giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinahud và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sơn Long.
- (iii) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2704/HTĐT/VNC-VHD giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinahud và Công ty CP VNC Construction.

**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, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
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)

20. 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	<u>2.759.378.554</u>	<u>2.759.378.554</u>

(*) Dự phòng bảo hành công trình được trích lập bằng 1% giá trị trước thuế của phần chi phí xây dựng công trình dự án 536A Minh Khai. Thời gian bảo hành 60 tháng kể từ ngày công trình hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng (từ 30/6/2018 đến hết ngày 30/6/2023)

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)

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	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 trước	-	-	-	-	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 này	-	-	-	-	(100.678.937.648)		(100.678.937.648)			
30/6/2023	380.000.000.000	(4.034.545.455)		2.293.155.131	(67.368.112.518)		310.890.497.158			

**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, TP. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**
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)***21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)****21.2 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>

21.3 CÁC QUỸ

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

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
	đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
	VND	VND
Doanh thu	154.062.227.740	213.718.871.267
- Doanh thu bán hàng	143.722.574.908	196.929.880.974
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.339.652.832	16.788.990.293
Cộng	154.062.227.740	213.718.871.267

Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 34.1

**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, TP. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**
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. 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

24. 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	3.341.315.302	9.262.492.191
Cộng	142.636.502.890	199.463.367.827

25. 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	561.729.202	210.386.767
Cộng	561.729.202	210.386.767

26. 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	45.426.409.362	824.212.675
- Dự phòng tổn thất đầu tư	59.818.066.731	-
Cộng	105.244.476.093	824.212.675

27. 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	-	2.278
Cộng	350.295.699	2.278

**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, TP. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**
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)

28. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
- Phạt vi phạm về thuế	14.710.221	-
- Phạt vi phạm hợp đồng	35.519.990	190.511.163
- Các khoản chi phí khác	3.035.875	6.240.859
	53.266.086	196.752.022

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	7.193.269.393	12.642.974.418
- Chi phí nhân viên quản lý	4.495.783.927	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	759.313.769	172.917.980
- Thuế, phí và lệ phí	5.763.361	5.763.361
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.506.420.335	3.794.805.075
- Chi phí bằng tiền khác	312.991.921	1.034.946.636
b) 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
Cộng	7.718.945.220	12.761.774.418

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
- Chi phí nguyên vật liệu	189.171.246	-
- Chi phí nhân công	5.063.039.754	5.593.767.374
- Khấu hao tài sản cố định	1.692.024.617	769.877.276
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.863.915.480	14.204.756.201
- Chi phí bằng tiền khác	535.701.757	1.331.302.397
	11.343.852.854	21.899.703.248

**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, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
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)

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(100.678.937.648)	681.320.431
Các khoản chi phí không được khấu trừ	45.715.558.384	196.752.022
- Khấu hao TSCĐ vượt 1,6 tỷ	253.629.032	-
- Các khoản chi phí (phạt)	35.519.990	-
- Chi phí lãi vay không được trừ	45.426.409.362	-
- Chi phí không hợp lý khác	-	196.752.022
Các khoản thu nhập không chịu thuế TNDN	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ	(54.963.379.264)	878.072.453
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	175.614.490

**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, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
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)

32. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Chỉ tiêu	Thương mại	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng toàn Công ty
KẾT QUẢ KINH DOANH			
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	143.722.574.908	10.339.652.832	154.062.227.740
Chi phí phân bổ	139.295.187.588	3.341.315.302	142.636.502.890
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	4.427.387.320	6.998.337.530	11.425.724.850
Chi phí không phân bổ			7.718.945.220
Doanh thu tài chính			561.729.202
Chi phí tài chính			105.244.476.093
Thu nhập khác			350.295.699
Chi phí khác			53.266.086
Lợi nhuận kế toán trước thuế			(100.678.937.648)
TÀI SẢN			
Tài sản bộ phận	18.094.885.988	4.266.395.642	22.361.281.630
Tài sản không phân bổ			2.490.031.666.469
Tổng tài sản			2.512.392.948.099
NỢ PHẢI TRẢ			
Nợ phải trả bộ phận	37.412.307.324	-	37.412.307.324
Nợ phải trả không phân bổ			2.164.090.143.617
Tổng nợ phải trả			2.201.502.450.941

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, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
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)***33. THÔNG TIN KHÁC****33.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN***Trong kỳ kế toán 6 tháng kể thúc ngày 30/06/2023, Công ty có giao dịch với bên liên quan bao gồm:*

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Viên Nam	Công ty liên doanh, liên kết
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	Công ty con
Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng	Công ty con
Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc
Ông Ngô Đức Tâm	Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Beru Group	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

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND</u>	<u>Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ (chưa VAT)	3.862.693.412	15.636.554.610
	Thanh toán tiền hàng	25.359.640.434	
	Vay tiền		5.000.000.000
	Thanh toán gốc vay		5.000.000.000
	Chi phí lãi vay	1.159.699.232	62.876.712
	Thanh toán chi phí lãi vay	675.000.000	62.876.712
Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng	Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ (chưa VAT)	21.783.336	-
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Bán xe (chưa VAT)	2.200.000.000	-
	Thanh toán tiền mua xe	2.420.000.000	-
Công ty Cổ phần Beru Group	Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ (chưa VAT)	1.961.109.974	-
	Thanh toán tiền hàng	3.803.402.000	-
	Trả tiền gốc vay	9.000.000.000	-
	Chi phí lãi vay	60.273.973	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ (chưa VAT)	877.452.732	-
	Thanh toán tiền hàng	1.254.418.124	-
	Chuyển nhượng vốn góp	2.139.375.000.000	-
	Thanh toán chuyển nhượng cổ phần	2.139.375.000.000	-

**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, TP. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**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)

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Phải thu khách hàng	1.133.865.917	22.244.543.596
	Chi phí phải trả	1.227.770.466	743.071.234
	Vay và nợ thuê tài chính	35.977.000.000	35.977.000.000
Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng	Phải thu khách hàng	23.961.670	-
Công ty Cổ phần Beru Group	Phải thu khách hàng	1.081.494.452	2.727.675.481
	Chi phí phải trả	65.698.630	5.424.657
	Vay và nợ thuê tài chính	-	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Phải thu khách hàng	18.510.386	307.730.508

Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau

	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

**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, TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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)

33.2 THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

33.3 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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

Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Tuấn