

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban chứng khoán nhà nước
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Tên công ty: Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị VINAHUD
- Mã chứng khoán: VHD
- Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP Hà Nội.
- Điện thoại: 02437835757 Fax: 02437835656 Email: vinahud2007@gmail.com
- Website: <http://www.vinahud.com.vn>
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Đình Ngôn
- Điện thoại cơ quan: 0243.7835666 Fax: 02437835656
- Loại thông tin công bố: Định kỳ
- Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính Quý 1/2022 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 Quý 1/2022

Người công bố thông tin ✓


Nguyễn Đình Ngôn

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD

Số: 16 /2022/CV/VINAHUD

V/v: Giải trình biến động lợi
nhuận quý 1 năm 2022

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2022

Kính gửi : ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc “*Hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán*”, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (VHD) giải trình về việc Kết quả kinh doanh quý 1 năm 2022 biến động trên 10% so với kết quả kinh doanh cùng kỳ năm 2021, cụ thể như sau:

| STT | Khoản mục | Quý 1 Năm 2022 | Quý 1 Năm 2021 | Chênh lệch | Tỷ lệ |
|-----|----------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------|
| 1 | Doanh thu | 135.286.886.752 | 14.176.282.409 | 121.110.604.343 | 854% |
| 2 | Chi phí | 135.118.920.030 | 13.602.705.380 | 121.516.214.650 | 893% |
| 3 | Lợi nhuận trước thuế | 167.966.722 | 573.577.029 | -405.610.307 | -71% |
| 4 | Chi phí thuế TNDN | 59.257.767 | - | 59.257.767 | - |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 108.708.955 | 573.577.029 | -464.868.074 | -81% |

Doanh thu năm 2022 tăng 121,1 tỷ đồng, tương đương 854% so với cùng kỳ năm trước. Tổng chi phí năm 2022 tăng 121,5 tỷ đồng, tương đương 893% so với cùng kỳ năm trước. Trong kỳ doanh thu và chi phí tăng chủ yếu do Công ty tiến hành tái cơ cấu tổng thể, phát triển mở rộng thêm các hoạt động kinh doanh, đặc biệt là hoạt động kinh doanh thương mại và dịch vụ tư vấn quản lý dự án.

Trân trọng.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ
ĐÔ THỊ VINAHUD
Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Ngọc Oanh

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 1 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN

Tháng 04 năm 2022

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

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

MỤC LỤC

| <u>NỘI DUNG</u> | <u>TRANG</u> |
|--------------------------------------|---------------------|
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | 1 - 2 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 3 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ | 4 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 5 - 22 |

70. / * /

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 123.974.171.712 | 128.070.658.404 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 4.235.909.376 | 6.809.328.056 |
| 1. Tiền | 111 | | 4.235.909.376 | 6.809.328.056 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | | |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | | |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | | |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 97.785.345.636 | 99.670.316.634 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.2 | 92.229.401.627 | 94.320.839.900 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 474.163.001 | 1.167.695.726 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.3a | 5.180.898.746 | 4.280.898.746 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (99.117.738) | (99.117.738) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 21.366.390.943 | 21.366.390.943 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | V.4 | 22.250.152.598 | 22.250.152.598 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (883.761.655) | (883.761.655) |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 586.525.757 | 224.622.771 |
| 1. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 586.525.757 | 224.622.771 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 350.490.787.391 | 326.573.909.779 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | V.3b | 14.000.000 | 3.000.000 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | | 14.000.000 | 3.000.000 |
| 2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 219 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 3.641.665.389 | 3.739.926.885 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.8 | 2.149.143.993 | 2.237.751.809 |
| - Nguyên giá | 222 | | 4.876.327.446 | 4.876.327.446 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (2.727.183.453) | (2.638.575.637) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.7 | 1.492.521.396 | 1.502.175.076 |
| - Nguyên giá | 228 | | 1.863.160.255 | 1.863.160.255 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (370.638.859) | (360.985.179) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | V.9 | 27.170.455.754 | 27.435.722.815 |
| - Nguyên giá | 231 | | 41.659.978.667 | 41.659.978.667 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (14.489.522.913) | (14.224.255.852) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 12.297.601.205 | 9.381.202.983 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.6 | 12.297.601.205 | 9.381.202.983 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.10 | 299.400.000.000 | 285.600.000.000 |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 299.400.000.000 | 285.600.000.000 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 7.967.065.043 | 414.057.096 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.5 | 7.967.065.043 | 414.057.096 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 474.464.959.103 | 454.644.568.183 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 63.560.824.641 | 63.560.824.641 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 80.266.826.389 | 60.428.976.224 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.11 | 48.192.511.443 | 28.364.419.046 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 17.223.255 | |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | | 181.506.693 | 997.969.648 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 1.114.124.100 | 7.982.600 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | | 163.875.418 | 349.227.744 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 6.363.637 | 110.157.627 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.14a | 10.597.036.295 | 10.597.036.295 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.13 | 19.992.002.284 | 20.000.000.000 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 2.183.264 | 2.183.264 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 3.005.680.217 | 3.131.848.417 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.14b | 246.301.663 | 372.469.863 |
| 2. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | V.15 | 2.759.378.554 | 2.759.378.554 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 391.192.452.497 | 391.083.743.542 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.16 | 391.192.452.497 | 391.083.743.542 |
| 1. 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 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | (4.034.545.455) | (4.034.545.455) |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 868.140.257 | 868.140.257 |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 14.358.140.257 | 14.250.148.740 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 14.250.148.740 | 1.180.058.333 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 108.708.955 | 13.070.090.407 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 474.464.959.103 | 454.644.568.183 |



Nguyễn Thị Ngọc Oanh
Tổng giám đốc

Ngày 15 tháng 04 năm 2022

Nguyễn Phương Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Duyên
Người lập biểu

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

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31 tháng 03 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Quý I | | Số lũy kế từ đầu năm đến quý này | |
|---|-----------|-------------|------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|
| | | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 135.079.616.575 | | 135.079.616.575 | |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | 1.832.939 | | 1.832.939 | |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | VI.1 | 135.077.783.636 | 14.352.729.861 | 135.077.783.636 | 14.352.729.861 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 130.738.875.421 | 12.833.594.414 | 130.738.875.421 | 12.833.594.414 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 4.338.908.215 | 1.519.135.447 | 4.338.908.215 | 1.519.135.447 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 209.100.838 | (176.447.452) | 209.100.838 | (176.447.452) |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 387.512.906 | | 387.512.906 | |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | <i>387.512.906</i> | | <i>387.512.906</i> | |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | VI.5 | 118.800.000 | | 118.800.000 | |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | VI.6 | 3.745.409.588 | 769.110.966 | 3.745.409.588 | 769.110.966 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 296.286.559 | 573.577.029 | 296.286.559 | 573.577.029 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 2.278 | | 2.278 | |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 128.322.115 | | 128.322.115 | |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | VI.7 | (128.319.837) | 0 | (128.319.837) | 0 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 167.966.722 | 573.577.029 | 167.966.722 | 573.577.029 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.8 | 59.257.767 | | 59.257.767 | |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | | - | |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 108.708.955 | 573.577.029 | 108.708.955 | 573.577.029 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | V.9 | 3 | 82 | 3 | 82 |



Nguyễn Thị Ngọc Oanh
Tổng giám đốc
Ngày 15 tháng 04 năm 2022

Nguyễn Phương Ngân
Nguyễn Phương Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Duyên
Nguyễn Thị Mỹ Duyên
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý | |
|--|-----------|-------------|--------------------------------|------------------------|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 1 | | 167.966.722 | 573.577.029 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | | |
| - Khấu hao TSCD và BĐSĐT | 2 | | 363.528.557 | 429.276.677 |
| - Các khoản dự phòng | 3 | | | |
| - Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư | 5 | | (209.100.838) | (176.447.452) |
| - Chi phí lãi vay | 6 | | 387.512.906 | - |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 8 | | 709.907.347 | 826.406.254 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 9 | | (1.667.231.013) | (23.235.524.771) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | | |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | 23.270.407.628 | 13.367.671.834 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (7.553.007.947) | (55.675.572) |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (362.865.232) | - |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (808.588.296) | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 13.588.622.487 | (9.097.122.255) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCD và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (2.563.144.289) | - |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCD và các tài sản dài hạn khác | 22 | | | |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (23.000.000.000) | (6.000.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 23.000.000.000 | 19.000.000.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (13.800.000.000) | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 209.100.838 | 38.086.795 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (16.154.043.451) | 13.038.086.795 |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | | - |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 39.992.002.284 | |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | | | (40.000.000.000) | |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (7.997.716) | - |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | | (2.573.418.680) | 3.940.964.540 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 6.809.328.056 | 856.852.768 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | V.1 | 4.235.909.376 | 4.797.817.308 |



Nguyễn Thị Ngọc Oanh
Tổng giám đốc

Ngày 15 tháng 04 năm 2022

Nguyễn Phương Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Duyên
Người lập biểu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Mẫu số B 09 - DN****I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1. Hình thức sở hữu vốn**

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

• Vốn điều lệ:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 380.000.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi tỷ đồng chẵn).

+ Số cổ phiếu: 38.000.000 cổ phiếu
+ Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu

• Trụ sở hoạt động:

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

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản, tư vấn giám sát, tư vấn đầu tư và tư vấn quản lý dự án.

3. Ngành nghề kinh doanh:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Địa chỉ trụ sở chính của Công ty như sau:

| <u>Trụ sở</u> | <u>Địa chỉ</u> |
|---------------|---|
| Trụ sở chính | Tòa nhà VINAHUD, Đường Trung Yên 9, Khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội |

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

1. Giả thiết về hoạt động liên tục

Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty vẫn đang tiến hành lập Báo cáo tài chính trên giả định hoạt động liên tục.

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

3. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính, trong đó:

Nợ phải thu quá hạn thanh toán:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Mẫu số B 09 - DN**Mức trích lập dự phòng

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm | 30% giá trị |
| Từ 1 năm đến dưới 2 năm | 50% giá trị |
| Từ 2 năm đến dưới 3 năm | 70% giá trị |
| Từ 3 năm trở lên | 100% giá trị |

Nợ phải thu khác:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được. Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3. 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 hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho 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, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu tặng, được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu hoặc giá trị danh nghĩa và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Mẫu số B 09 - DN**

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

| | <u>Số năm</u> |
|----------------------------|---------------|
| Nhà xưởng và vật kiến trúc | 05 |
| Máy móc và thiết bị | 03-07 |
| Phương tiện vận tải | 06 |
| Phần mềm máy tính | 03-05 |
| Tài sản khác | 04 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03-05 |

5. Chi phí đi vay

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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

7. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

8. Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

9. Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

10. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Mẫu số B 09 - DN**

(ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

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. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được.

Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

11. Thuế***Thuế thu nhập hiện hành***

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 thu nhập chịu thuế 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.

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

Thuế khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Đơn vị tính: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Tiền mặt | 1.211.552.722 | 1.551.211.661 |
| Tiền gửi ngân hàng | 3.024.356.654 | 5.258.116.395 |
| Các khoản tương đương tiền | - | - |
| Cộng | <u>4.235.909.376</u> | <u>6.809.328.056</u> |

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI | 10.107.291.151 | 18.051.510.833 |
| - Công ty CP Xây dựng và Thương mại An Thuận | | 9.932.406.339 |
| - Công ty TNHH XD và đầu tư BĐS Thăng Long | 13.319.128.900 | |
| - Công ty CP đầu tư BĐS Bắc Giang | 34.453.604.860 | |
| - Công ty TNHH GYOKO Việt Nam | 17.792.354.395 | |
| - Phải thu khách hàng khác | 16.557.022.321 | 66.336.922.728 |
| Cộng | <u>92.229.401.627</u> | <u>94.320.839.900</u> |

3. Các khoản phải thu khác

| | <u>Số cuối kỳ</u> | | <u>Số đầu kỳ</u> | |
|---|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| | <u>Giá trị</u> | <u>Dự phòng</u> | <u>Giá trị</u> | <u>Dự phòng</u> |
| a. Ngắn hạn | 5.180.898.746 | (99.117.738) | 4.280.898.746 | (99.117.738) |
| - Tạm ứng | 4.685.000.000 | - | 3.785.000.000 | - |
| - Phải thu khác | 495.898.746 | (99.117.738) | 495.898.746 | (99.117.738) |
| + <i>Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn</i> | - | | - | |
| + <i>Tổng Công ty Cổ phần VINACONEX</i> | 396.781.008 | | 396.781.008 | |
| + <i>Phải thu khác</i> | 99.117.738 | (99.117.738) | 99.117.738 | (99.117.738) |
| b. Dài hạn | 14.000.000 | - | 3.000.000 | - |
| - Phải thu khác | 14.000.000 | - | 3.000.000 | - |
| Cộng | <u>5.194.898.746</u> | <u>(99.117.738)</u> | <u>4.283.898.746</u> | <u>(99.117.738)</u> |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

4. Hàng tồn kho

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| - Công cụ, dụng cụ | 199.769.129 | - | 199.769.129 | - |
| - Chi phí SX, KD dở dang (*) | 19.645.204.800 | (883.761.655) | 19.645.204.800 | (883.761.655) |
| - Hàng hóa | 2.405.178.669 | - | 2.405.178.669 | - |
| Cộng | 22.250.152.598 | (883.761.655) | 22.250.152.598 | (883.761.655) |

(*) Chi tiết Chi phí SX, KD dở dang

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| - Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai (i) | 18.761.443.145 | - | 18.761.443.145 | - |
| - Các dự án khác | 883.761.655 | (883.761.655) | 883.761.655 | (883.761.655) |
| Cộng | 19.645.204.800 | (883.761.655) | 19.645.204.800 | (883.761.655) |

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

- Dự án Đầu tư xây dựng công trình nhà ở tại Số 536A Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng. Mục đích xây dựng: Di dời cơ sở sản xuất tại 536A Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội không còn phù hợp với quy hoạch ra khỏi nội thành theo chủ trương của Chính phủ và UBND Thành phố Hà Nội; Tạo lập quỹ sản văn phòng làm việc, quỹ nhà để kinh doanh, đóng góp vào ngân sách, thúc đẩy phát triển kinh tế của địa phương và hai doanh nghiệp; Khai thác quỹ đất, nâng cao hiệu quả sử dụng đất theo đúng chủ trương chỉ đạo của UBND thành phố; Hiện thực hóa quy hoạch chi tiết quận Hai Bà Trưng, kết hợp với các dự án đô thị liền 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 thấp tầng (03 tầng) không kể tầng tum.
- Tổng mức đầu tư: 549.485.107.000 VND.
- Thời gian bắt đầu triển khai và hoàn thành: Từ năm 2009 đến quý 2 năm 2018.
- Tình trạng của dự án tại thời điểm 30/06/2021: Dự án đã hoàn thành bàn giao toàn bộ căn hộ. Số dư tính đến 31/12/2021 là giá trị mặt bằng tầng 2 nhà CT2 với mục đích làm nhà trả tụy nhiên chưa tìm được đối tác chuyển nhượng.

5. Chi phí trả trước dài hạn

| | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|--------------------------------|----------------------|--------------------|
| - Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ | 298.555.486 | 135.572.910 |
| - Công cụ dụng cụ phân bổ | 331.327.062 | 219.817.522 |
| - Chi phí dài hạn khác phân bổ | 7.337.182.495 | 58.666.664 |
| Cộng | 7.967.065.043 | 414.057.096 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Mẫu số B 09 - DN****6. Xây dựng cơ bản dở dang dài hạn**

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| - Sửa chữa lớn Tòa nhà Vinahud | 12.297.601.205 | 9.381.202.983 |
| Cộng | <u>12.297.601.205</u> | <u>9.381.202.983</u> |

7. Tài sản cố định vô hình

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất | Tổng cộng |
|-------------------------------|-------------------|---------------|
| NGUYÊN GIÁ | | |
| Số dư đầu kỳ | 1.863.160.255 | 1.863.160.255 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - |
| Số dư cuối kỳ | 1.863.160.255 | 1.863.160.255 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | |
| Số dư đầu kỳ | 360.985.179 | 360.985.179 |
| Khấu hao trong kỳ | 9.653.680 | 9.653.680 |
| Số dư cuối kỳ | 370.638.859 | 370.638.859 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | |
| Tại ngày đầu kỳ | 1.502.175.076 | 1.502.175.076 |
| Tại ngày cuối kỳ | 1.492.521.396 | 1.492.521.396 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

9. Bất động sản đầu tư

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất | Nhà cửa | Máy móc thiết bị | Tổng cộng |
|-------------------------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 13.059.576.447 | 26.281.313.111 | 2.319.089.109 | 41.659.978.667 |
| Tăng khác | | | | |
| Số dư cuối kỳ | 13.059.576.447 | 26.281.313.111 | 2.319.089.109 | 41.659.978.667 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 3.344.972.500 | 8.560.194.243 | 2.319.089.109 | 14.224.255.852 |
| Tăng trong kỳ | 64.198.388 | 201.068.673 | | 265.267.061 |
| Tăng khác | | | | |
| Số dư cuối kỳ | 3.409.170.888 | 8.761.262.916 | 2.319.089.109 | 14.489.522.913 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | 9.714.603.947 | 17.721.118.868 | - | 27.435.722.815 |
| Tại ngày cuối kỳ | 9.650.405.559 | 17.520.050.195 | - | 27.170.455.754 |

Tại ngày 31/12/2021, Bất động sản đầu tư là giá trị Quyền sử dụng đất, giá trị xây dựng và máy móc thiết bị các tầng từ tầng 1 đến 6 và tầng 8 đến 9 của Toà nhà Vinahud tại địa chỉ: Đường Trung Yên 9, Khu đô thị Trung Yên. P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội.

Nguyên giá bất động sản đầu tư khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.319.089.109 VND.

Giá trị còn lại của Bất Động sản Đầu tư đã dùng để thế chấp, cầm cố cho các khoản vay: 27.170.455.754 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

8. Tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Trang thiết bị văn phòng | Tổng cộng |
|-------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|---------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 2.952.382.994 | 310.835.689 | 1.252.850.909 | 360.257.854 | 4.876.327.446 |
| Thanh lý, nhượng bán | | | | | |
| Số dư cuối kỳ | 2.952.382.994 | 310.835.689 | 1.252.850.909 | 360.257.854 | 4.876.327.446 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 1.039.735.572 | 310.835.689 | 1.044.042.420 | 243.961.956 | 2.638.575.637 |
| Khấu hao trong kỳ | 24.603.189 | | 52.202.1821 | 11.802.506 | 88.807.816 |
| Thanh lý, nhượng bán | | | | | |
| Số dư cuối kỳ | 1.064.338.761 | 310.835.689 | 1.096.244.541 | 255.764.462 | 2.727.183.453 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | 1.912.647.422 | | 208.808.489 | 116.295.898 | 2.237.751.809 |
| Tại ngày cuối kỳ | 1.888.044.233 | | 156.606.368 | 104.493.392 | 2.149.143.993 |

Nguyên giá tài sản cố định khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 435.043.417 VND.

Giá trị còn lại của Tài sản cố định Hữu Hình đã dùng để thế chấp, cầm cố cho các khoản vay: 1.888.044.233 VND



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

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

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày
31 tháng 03 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

| | Số cuối kỳ | | Số đầu kỳ | |
|---|------------------------|--------------------|-----------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý (*) | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| * Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết | 299.400.000.000 | - | - | 285.600.000.000 |
| - Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải (i) | 285.600.000.000 | - | - | 285.600.000.000- |
| - Công ty cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Viên Nam (ii) | 13.800.000.000 | - | - | - |
| Cộng | 299.400.000.000 | - | - | 285.600.000.000 |

(i) Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Số 02/2021/HĐCNCP/XP.H. Theo đó Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng FRIENDS đồng ý chuyển nhượng 27.440.000 Cổ phần phổ thông Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải cho Công ty với giá 10.408 VND/cổ phần. Việc Đầu tư trên đã được thông qua tại Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2021/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2021.

(ii) Liên danh ba công ty Công ty Cổ phần Archi Viên Nam, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị VINAHUD, Công ty Cổ phần Tập đoàn BGI là nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái và vui chơi giải trí Viên Nam tại xã Quang Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình theo thỏa thuận liên danh số: 2403/2021/TTLD/ARCHI-VINAHUD-BGI

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

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 như sau:

| Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|----------------------------|---------------|------------------------|----------------------------|
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải | Quảng Nam | 49% | 49% | Kinh doanh bất động sản |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

| | Số cuối kỳ | | 35% | Số đầu kỳ | | 35% | Kinh doanh bất động sản |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------------|
| | Số có khả năng trả nợ | | | Số có khả năng trả nợ | | | |
| | Giá trị | Giá trị | | Giá trị | Giá trị | | |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Viên Nam | | | | | | | |
| 11. Phải trả người bán ngắn hạn | | | | | | | |
| - Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng ADD | 402.915.400 | 402.915.400 | 19.402.915.400 | 19.402.915.400 | 19.402.915.400 | 19.402.915.400 | |
| - Công ty Cổ phần THH DECOR | | | 3.200.945.785 | 3.200.945.785 | 3.200.945.785 | 3.200.945.785 | |
| - Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong | 40.277.406.772 | 40.277.406.772 | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 | |
| - Công ty Cổ phần Kosy | 6.303.828.564 | 6.303.828.564 | | | | | |
| - Công ty Cổ phần EVERLAND Phú Yên | 1.208.360.707 | 1.208.360.707 | 2.760.557.861 | 2.760.557.861 | 2.760.557.861 | 2.760.557.861 | |
| - Phải trả người bán ngắn hạn khác | | | | | | | |
| Cộng | 48.192.511.443 | 48.192.511.443 | 28.364.419.046 | 28.364.419.046 | 28.364.419.046 | 28.364.419.046 | |
| 12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | | | | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 4.600.479 | 19.596.542 | 4.600.479 | 4.600.479 | 19.596.542 | 19.596.542 | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 824.872.813 | 33.593.344 | 808.588.296 | 808.588.296 | 49.877.861 | 49.877.861 | |
| Thuế thu nhập cá nhân | 168.496.356 | 184.612.101 | 266.740.590 | 266.740.590 | 86.367.867 | 86.367.867 | |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | - | - | - | - | - | - | |
| Các loại thuế khác | - | - | - | - | - | - | |
| Cộng | 997.969.648 | 237.801.987 | 1.079.929.365 | 1.079.929.365 | 155.842.270 | 155.842.270 | |
| 13. Vay và các khoản nợ thuê tài chính | | | | | | | |
| - Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đại La (i) | 19.992.002.284 | 19.992.002.284 | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 | |
| | Giá trị | Tăng | Giảm | Giá trị | Số đầu kỳ | Số có khả năng trả nợ | |
| | | | | | | | |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD
Tòa nhà VINAHUD, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày
31 tháng 03 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cộng

19.992.002.284

19.992.002.284

19.992.002.284

20.000.000.000

20.000.000.000

20.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

- (i) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Đại La theo hợp đồng hạn mức số 01/2021/2355669/HĐTD ngày 13/08/2021. Hạn mức tín dụng 20.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 165 ngày; Lãi suất vay 7.5%/năm. Mục đích : bổ sung vốn kinh doanh. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và quyền Sở hữu tài sản khác gắn liền với đất tòa nhà Vinahud, Đường Trung yên 9, Khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Cầu giấy hà nội thuộc quyền sở hữu của công ty ; và Sàn Tầng 2, Tòa CT2, Tòa 536A Minh khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội

14. Các khoản phải trả khác

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| a. Ngắn hạn | | |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 10.597.036.295 | 10.597.036.295 |
| + Công ty CP Văn phòng phẩm Cửu Long (*) | 9.999.999.703 | 9.999.999.703 |
| + Đội thi công Công trình Siêu thị N05 | 569.907.408 | 569.907.408 |
| + Các khoản phải trả, phải nộp khác | 27.129.184 | 27.129.184 |
| Cộng | 10.597.036.295 | 10.597.036.295 |
| b. Dài hạn | | |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 246.301.663 | 372.469.863 |
| Cộng | 246.301.663 | 372.469.863 |

(*) 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.

15. Dự phòng phải trả dài hạn

| | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu kỳ</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| - Dự phòng bảo hành công trình dự án 536A Minh Khai (i) | 2.759.378.554 | 2.759.378.554 |
| Cộng | 2.759.378.554 | 2.759.378.554 |

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

16. Vốn chủ sở hữu

16.1 Bảng đối chiếu biến động Vốn chủ sở hữu

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Tổng cộng |
|--------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|
| NĂM TRƯỚC | | | | | |
| Số dư đầu năm trước | 70.000.000.000 | - | 868.140.257 | 1.180.058.333 | 72.048.198.590 |
| Tăng vốn trong năm trước | 310.000.000.000 | -4.034.545.455 | | | 305.965.454.545 |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | 13.070.090.407 | 13.070.090.407 |
| Số dư cuối năm trước | 380.000.000.000 | -4.034.545.455 | 868.140.257 | 14.250.148.740 | 391.083.743.542 |
| NĂM NAY | | | | | |
| Số dư đầu quý | 380.000.000.000 | -4.034.545.455 | 868.140.257 | 14.250.148.740 | 391.083.743.542 |
| Lãi trong kỳ | - | - | - | 134.373.378 | 134.373.378 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

| | | | | | |
|---------------|-----------------|----------------|-------------|----------------|-----------------|
| Số dư cuối kỳ | 380.000.000.000 | -4.034.545.455 | 868.140.257 | 14.384.522.118 | 391.218.116.920 |
|---------------|-----------------|----------------|-------------|----------------|-----------------|

16.2 Cổ phiếu

| | Số cuối kỳ <i>Cổ phiếu</i> | Số đầu kỳ <i>Cổ phiếu</i> |
|---|-------------------------------|------------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 38.000.000 | 38.000.000 |
| 326Số 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 đang lưu hành | 38.000.000 | 38.000.000 |
| Cổ phiếu phổ thông | 38.000.000 | 38.000.000 |
| Cổ phiếu ưu đãi | - | - |

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu*

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 | Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021 |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Doanh thu | 135.079.616.575 | 14.352.729.861 |
| Doanh thu bán hàng | 134.338.492.174 | |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 741.124.401 | 14.352.729.861 |
| Các khoản giảm trừ | 1.832.939 | - |
| Hàng bán bị trả lại | 1.832.939 | - |
| Doanh thu thuần | 135.077.783.636 | 14.352.729.861 |

2. Giá vốn hàng bán

| | Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 | Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021 |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | 130.075.447.949 | - |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 663.427.472 | 12.833.594.414 |
| Giảm giá vốn do hàng bán bị trả lại | - | - |
| Cộng | 130.738.875.421 | 12.833.594.414 |

3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 | Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021 |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 209.100.838 | |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

| | | | |
|-----------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | Hoàn nhập lãi dự thu do tất toán hợp đồng tiền gửi trước hạn | | (176.447.452) |
| | Cộng | 209.100.838 | (176.447.452) |
| 4. | Chi phí tài chính | Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 | Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021 |
| | Chi phí lãi vay | 387.512.906 | - |
| | Cộng | 387.512.906 | - |
| 5. | Chi phí bán hàng | Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 | Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021 |
| | Chi phí bán hàng | 118.800.000 | - |
| | Cộng | 118.800.000 | - |
| 6. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 | Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021 |
| | Chi phí nguyên liệu, vật liệu | | 2.805.000 |
| | Chi phí nhân viên quản lý | 2.865.003.736 | 482.326.570 |
| | Chi phí công cụ dụng cụ | 316.948.673 | 1.606.250 |
| | Chi phí khấu hao tài sản cố định | 86.458.990 | 94.229.882 |
| | Thuế phí và lệ phí | 5.763.361 | 5.144.694 |
| | Chi phí dịch vụ mua ngoài | 431.257.828 | 174.944.025 |
| | Chi phí khác bằng tiền | 39.977.000 | 8.054.545 |
| | Hoàn nhập chi phí dự phòng | | |
| | Cộng | 3.745.409.588 | 769.110.966 |
| 7. | Lợi nhuận khác | Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 | Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021 |
| | Thu nhập khác | | |
| | Lãi từ thanh lý tài sản cố định | | |
| | Thu nhập khác | 2.278 | |
| | Cộng | 2.278 | - |
| | Chi phí khác | Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 | Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021 |
| | Các khoản tiền phạt, chậm nộp thuế | - | |
| | Chi phí khác | 128.322.115 | |



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cộng
 Lợi nhuận khác

128.322.115

(128.319.837)

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 | Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021 |
|---|---|---|
| Lợi nhuận trước thuế | 167.966.722 | 573.577.029 |
| Điều chỉnh tăng | | |
| Chi phí không hợp lý hợp lệ | 128.322.115 | |
| Điều chỉnh giảm | | - |
| Lợi nhuận trước thuế trước điều chỉnh lỗ năm trước | | |
| Lỗ năm trước chuyển sang | | 573.577.029 |
| Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành | 296.288.837 | - |
| | - | - |
| Thu nhập tính thuế | 296.288.837 | - |
| Thuế suất thuế TNDN | 20% | 20% |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 59.257.767 | - |

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 | Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021 |
|--|---|---|
| Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 108.708.955 | 573.577.029 |
| Các khoản điều chỉnh | - | |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 108.708.955 | 573.577.029 |
| Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu) | 38.000.000 | 7.000.000 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 3 | 82 |

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Số đầu kỳ | Số đầu kỳ |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | | 2.805.000 |
| Chi phí nhân công | 3.55.730.248 | 550.866.586 |
| Chi phí công cụ dụng cụ | 260.360.026 | 260.757.639 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.047.339.133 | 483.345.999 |



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

| | | |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.157.676.935 | 478.311.223 |
| Chi phí khác bằng tiền | 626.593.341 | 5.144.694 |
| Cộng | 6.147.699.683 | 1.781.231.141 |

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. Thông tin về các bên liên quan

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|--|---|
| - Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải | Công ty liên doanh, liên kết |
| - Công ty Cổ phần BĐS Viên Nam | Công ty liên doanh, liên kết |
| - Ông Trương Quang Minh (Miễn nhiệm ngày 31/03/2022) | Chủ tịch HĐQT Công ty |
| - Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh | Tổng Giám đốc công ty |
| - Công ty Cổ phần R&H Construction | Ông Trương Quang Minh là đại diện pháp luật |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H | Ông Trương Quang Minh là đại diện pháp luật |

Giao dịch với bên liên quan

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | Giá trị (VND) (chưa Vat) | Chính sách giá cả |
|---|----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải | Doanh thu cung cấp dịch vụ | | |

Số dư với các bên liên quan:

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|---|---------------------|------------|---------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải | Phải thu khách hàng | | 2.349.160.000 |



Nguyễn Thị Ngọc Oanh
Tổng giám đốc
Ngày 15 tháng 04 năm 2022

Nguyễn Phương Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Duyên
Người lập biểu