

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

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

Số: 60/2023/CBTT-VHD

-----o0o-----

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

- Tên tổ chức: 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 phố Nguyễn Bá Khoản, 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 Minh Tuấn
- Chức vụ: Tổng giám đốc
- Loại thông tin công bố: định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

2. Nội dung thông tin công bố:

Công bố thông tin báo cáo tài chính năm 2022 và giải trình biến động lợi nhuận năm 2022

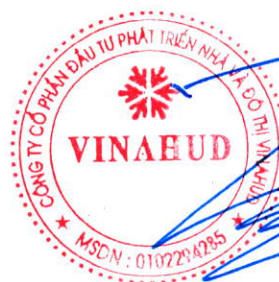
Nội dung chi tiết theo file đính kèm.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/03/2023 tại đường dẫn: <http://www.vinahud.com.vn> chuyên mục Cổ đông.

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.

Người công bố thông tin

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Minh Tuấn

Số: 48 /2023/CV/VINAHUD

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

V/v: Giải trình biến động lợi
nhuận 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 năm 2022 biến động trên 10% so với kết quả kinh doanh cùng kỳ năm 2021, cụ thể như sau:

STT	Khoản mục	Năm 2022	Năm 2021	Chênh lệch	Tỷ lệ
1	Doanh thu	424.771.534.245	357.397.590.590	67.373.943.655	19%
2	Chi phí	398.220.796.359	343.502.627.370	54.718.168.989	16%
3	Lợi nhuận trước thuế	26.550.737.886	13.894.963.220	12.655.774.666	91%
4	Chi phí thuế TNDN	5.352.539.185	824.872.813	4.527.666.372	
5	Lợi nhuận sau thuế	21.198.198.701	13.070.090.407	8.128.108.294	62%

Doanh thu năm 2022 tăng 67.37 tỷ đồng, tương đương 19% so với cùng kỳ năm trước; Tổng chi phí năm 2022 tăng 54,7 tỷ đồng, tương đương 16% so với cùng kỳ năm trước là do trong năm 2022 tình hình dịch covid được kiểm soát, các hoạt động kinh doanh được trở lại hoạt động bình thường, công ty đã nỗ lực thực hiện các biện pháp phục hồi, thúc đẩy mạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh đặc biệt. công ty có mở rộng thực hiện các dịch vụ như môi giới bất động sản, Tư vấn quản lý hồ sơ, dự án.

Lợi nhuận sau thuế năm 2022 tăng 8,1 tỷ đồng, tương đương 62% so với cùng kỳ năm trước do doanh thu năm 2022 tỷ suất lợi nhuận của ngành dịch vụ cao hơn các ngành nghề khác trong kỳ.

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (VHD) về kết quả kinh doanh và lợi nhuận năm 2022 trên BCTC.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP



Nguyễn Minh Tuấn

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2022**



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

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 43



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

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

BÁO CÁO 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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 17/10/2022
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12/12/2022
Ông Bùi Thiện Phương Đông	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12/12/2022
Ông Nguyễn Đình Ngôn	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 17/10/2022
	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/12/2022
Ông Trần Sơn Hải	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 17/10/2022
	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/12/2022
Ông Trần Thái Duy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 31/03/2022
Ông Nguyễn Hoài Anh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 31/03/2022
Ông Lương Song Hào	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 31/03/2022
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 31/03/2022
Bà Phạm Thị Hạnh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/12/2022
Ông Nguyễn Hồ Nam	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/12/2022

Ban Kiểm soát

Ông Ngô Đức Tâm	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 31/03/2022
Ông Nguyễn Đức Tài	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 31/03/2022
Ông Nguyễn Anh Khoa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/12/2022
Ông Nguyễn Trọng Kiên	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 31/03/2022
Ông Hà Văn Hiến	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/04/2021
Bà Nguyễn Thị Miên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12/12/2022

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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 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. 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 28 tháng 03 năm 2023

Số: 355 /2023/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 kiểm toán Báo cáo tài chính 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 28 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 43 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban 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 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề khác

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



Đặng Minh Đức

Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Trần Hồng Giang

Kiểm toán viên

Giấy ĐKHN kiểm toán số: 3893-2022-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2022


TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		210.762.197.337	128.070.658.404
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	9.856.315.467	6.809.328.056
Tiền	111		9.856.315.467	6.809.328.056
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		181.927.362.791	99.670.316.634
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	143.099.938.727	94.320.839.900
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	587.054.015	1.167.695.726
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	6	35.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	3.339.487.787	4.280.898.746
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(99.117.738)	(99.117.738)
Hàng tồn kho	140	10	18.961.212.274	21.366.390.943
Hàng tồn kho	141		19.844.973.929	22.250.152.598
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(883.761.655)	(883.761.655)
Tài sản ngắn hạn khác	150		17.306.805	224.622.771
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	17.306.805	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	224.622.771
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		377.993.299.957	326.573.909.779
Các khoản phải thu dài hạn	210		3.000.000	3.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	9	3.000.000	3.000.000
Tài sản cố định	220		4.308.195.471	3.739.926.885
Tài sản cố định hữu hình	221	14	2.844.635.115	2.237.751.809
- Nguyên giá	222		5.899.353.446	4.876.327.446
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.054.718.331)	(2.638.575.637)
Tài sản cố định vô hình	227	13	1.463.560.356	1.502.175.076
- Nguyên giá	228		1.863.160.255	1.863.160.255
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(399.599.899)	(360.985.179)
Bất động sản đầu tư	230	15	38.711.821.479	27.435.722.815
- Nguyên giá	231		54.250.661.671	41.659.978.667
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.538.840.192)	(14.224.255.852)
Tài sản dở dang dài hạn	240		13.167.035.763	9.381.202.983
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	13.167.035.763	9.381.202.983
Đầu tư tài chính dài hạn	250		320.600.000.000	285.600.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5	320.600.000.000	285.600.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		1.203.247.244	414.057.096
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	1.203.247.244	414.057.096
TỔNG TÀI SẢN	270		588.755.497.294	454.644.568.183

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31/12/2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		177.186.062.488	63.560.824.641
Nợ ngắn hạn	310		174.261.494.471	60.428.976.224
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	75.087.207.293	28.364.419.046
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	8.282.471.512	997.969.648
Phải trả người lao động	314		687.435.207	7.982.690
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	1.035.155.100	349.227.744
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	110.157.627
Phải trả ngắn hạn khác	319	20	10.884.620.886	10.597.036.295
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	77.656.606.772	20.000.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		627.997.701	2.183.264
Nợ dài hạn	330		2.924.568.017	3.131.848.417
Phải trả dài hạn khác	337	20	165.189.463	372.469.863
Dự phòng phải trả dài hạn	342	21	2.759.378.554	2.759.378.554
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	22	411.569.434.806	391.083.743.542
Vốn chủ sở hữu	410		411.569.434.806	391.083.743.542
Vốn góp của chủ sở hữu	411		380.000.000.000	380.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		380.000.000.000	380.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(4.034.545.455)	(4.034.545.455)
Quỹ đầu tư phát triển	418		2.293.155.131	868.140.257
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		33.310.825.130	14.250.148.740
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		12.112.626.429	1.180.058.333
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		21.198.198.701	13.070.090.407
TỔNG NGUỒN VỐN	440		588.755.497.294	454.644.568.183

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu


Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng


Nguyễn Phương Ngân

Tổng Giám đốc


Nguyễn Minh Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	423.760.337.101	360.231.646.154
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	24	1.832.939	4.005.803.730
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		423.758.504.162	356.225.842.424
Giá vốn hàng bán	11	25	375.236.983.121	344.508.789.556
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		48.521.521.041	11.717.052.868
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	1.002.073.243	1.018.573.847
Chi phí tài chính	22	27	2.390.041.701	590.301.370
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>2.390.041.701</i>	<i>590.301.370</i>
Chi phí bán hàng	25	28	1.225.323.597	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	19.156.489.898	(1.889.231.336)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26.751.739.088	14.034.556.681
Thu nhập khác	31	29	10.956.840	153.174.319
Chi phí khác	32	30	211.958.042	292.767.780
Lợi nhuận khác	40		(201.001.202)	(139.593.461)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26.550.737.886	13.894.963.220
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	5.352.539.185	824.872.813
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		21.198.198.701	13.070.090.407
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	558	1.393

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Nguyễn Phương Ngân



Nguyễn Minh Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	1		26.550.737.886	13.894.963.220
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.769.341.754	1.591.971.675
Các khoản dự phòng	03		-	(6.553.320.000)
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(1.002.073.243)	(1.109.482.938)
Chi phí lãi vay	06		2.390.041.701	590.301.370
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		29.708.048.098	8.414.433.327
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(46.242.834.345)	(81.191.758.814)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.405.178.669	(2.405.178.669)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		46.569.056.230	23.547.947.029
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(806.496.953)	(130.987.389)
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.513.947.665)	(590.301.370)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(824.872.813)	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(86.693.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		29.207.438.221	(52.355.845.886)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(14.029.541.784)	(6.905.203.983)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	90.909.091
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(58.000.000.000)	(59.500.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		23.000.000.000	82.500.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(35.000.000.000)	(285.600.000.000)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		212.484.202	1.757.161.521
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(83.817.057.582)	(267.657.133.371)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	305.965.454.545
Tiền thu từ đi vay	33		128.548.609.056	20.000.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(70.892.002.284)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		57.656.606.772	325.965.454.545

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		3.046.987.411	5.952.475.288
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	6.809.328.056	856.852.768
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	9.856.315.467	6.809.328.056

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Tuấn

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số: 0102294285 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 06 năm 2007, Thay đổi lần thứ 12 ngày 7 tháng 11 năm 2022.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đến ngày 31/12/2022 là 380.000.000.000 đồng chia thành 38.000.0000 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Công ty có trụ sở chính đặt tại: Tòa nhà Vinahud, Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 41 người (Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2021 là 20 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH (TIẾP THEO)

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

1.3 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

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

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Công ty có các công ty liên kết như sau:

Danh sách các công ty liên doanh, liên kết:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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 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.

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

Báo cáo tài chính 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.

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 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 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 này.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

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

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.6 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.7 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP THEO)

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

3.8 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô 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 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, 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, quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***3.8 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH (TIẾP THEO)**

- 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.

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, quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

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 DỒI 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. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

Chi phí sửa chữa tài sản cố định: Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng.

3.12 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***3.15 CHI PHÍ ĐI VAY**

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

3.16 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

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

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

3.17 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.18 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

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

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

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

3.19 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

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

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

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

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

Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.19 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP(TIẾP THEO)**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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

3.20 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

3.21 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.21 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP THEO)

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

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

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

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

Thuế khác

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

3.22 BÊN LIÊN QUAN

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

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

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***3.23 BẢO CÁO BỘ PHẬN**

Bộ phận được báo cáo là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan (Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (Bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Tiền mặt	551.662.765	1.551.211.661
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.304.652.702	5.258.116.395
Cộng	9.856.315.467	6.809.328.056

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	320.600.000.000	-	(*) 285.600.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (a)	285.600.000.000	-	(*) 285.600.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Viên Nam (b)	35.000.000.000	-	(*) -	-
Cộng	320.600.000.000	-	(*) 285.600.000.000	-

Thông tin chi tiết về các Công ty được góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Đầu tư vào công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Khởi Hà My Đông A, Phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam	49%	49%	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 Hoà Bình, Tỉnh Hòa Bình	35%	35%	Kinh doanh bất động sản

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

(b) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Viên Nam hiện đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng dự án, chưa đi vào hoạt động sản xuất, kinh doanh.
 - Liên danh ba bên Công ty Cổ phần Archi Viên Nam; Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud và Công ty CP Tập đoàn BGI để thực hiện đầu thầu và đầu tư thực hiện dự án theo thỏa thuận liên danh số 2403/2021/TTLĐ/ARCHI – VINAHUD – BGI ngày 24/03/2021.
 - Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGÂN HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Bà Hoàng Thị Oanh (*)	20.000.000.000	-	-	-
- Bà Bùi Thị Thái Hằng (*)	10.000.000.000	-	-	-
- Ông Nguyễn Thanh Hải (*)	5.000.000.000	-	-	-
Cộng	35.000.000.000	-	-	-

(*) Phải thu về cho vay cá nhân với thời hạn cho vay dưới 12 tháng; lãi suất: 11%/ năm.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngân hàng	143.099.938.727	-	94.320.839.900	-
- Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	39.490.121.103	-	7.163.266.469	-
- Công ty TNHH GYOKO Việt Nam	23.104.747.441	-	3.154.763.650	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	22.244.543.596	-	2.349.160.000	-
- Công ty Cổ phần Nội thất TPA Decor	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	10.695.166.565	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP	-	-	24.864.949.387	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn AMDI	-	-	18.051.510.833	-
- Các khách hàng khác	13.575.590.432	-	38.737.189.561	-
Cộng	143.099.938.727	-	94.320.839.900	-

Phải thu khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	587.054.015	-	1.167.695.726	-
- Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC	205.200.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Nội thất TPA Decor	190.025.043	-	-	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ HACO Việt Nam	-	-	475.339.920	-
- Công TNHH Sản xuất Thương mại & Dịch vụ Lê Dũng	-	-	269.730.000	-
- Các khách hàng khác	191.828.972	-	422.625.806	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	587.054.015	-	1.167.695.726	-

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	3.339.487.787	(99.117.738)	4.280.898.746	(99.117.738)
- Tạm ứng	2.040.000.000	-	3.785.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	11.000.000	-	-	-
- Phải thu về lãi cho vay	789.589.041	-	-	-
- Phải thu khác	498.898.746	(99.117.738)	495.898.746	(99.117.738)
Dài hạn	3.000.000	-	3.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	3.000.000	-	3.000.000	-
Cộng	3.342.487.787	(99.117.738)	4.283.898.746	(99.117.738)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***10. Hàng tồn kho**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	199.769.129	-	199.769.129	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	19.645.204.800	(883.761.655)	19.645.204.800	(883.761.655)
Hàng hóa	-	-	2.405.178.669	-
Cộng	19.844.973.929	(883.761.655)	22.250.152.598	(883.761.655)
	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	19.645.204.800	-	19.645.204.800	-
Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A Minh Khai (*)	18.761.443.145	-	18.761.443.145	-
Các dự án khác	883.761.655	(883.761.655)	883.761.655	(883.761.655)
Cộng	19.645.204.800	(883.761.655)	19.645.204.800	(883.761.655)

(*)

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

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

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

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

- Quy mô của dự án: Đầu tư xây dựng khu công trình văn phòng và nhà ở tại 536A Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội bao gồm các hạng mục Nhà CT1

(Cao 19 tầng và 01 tầng hầm), nhà CT2 (cao 21 tầng và 01 tầng hầm) không kê tầng kỹ thuật và tum, 7 nhà tháp tầng (03 tầng) không kê tầng tum;

- Tổng mức đầu tư: 549.485.107.000 đồng;

- Thời gian bắt đầu triển khai và hoàn thành: Từ năm 2009 đến quý 2 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DẪN DÀI HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dẫn dài hạn	13.167.035.763	9.381.202.983
Sửa chữa, nâng cấp tòa nhà Vinahud	13.167.035.763	9.381.202.983
Cộng	13.167.035.763	9.381.202.983

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	17.306.805	-
- Công cụ dụng cụ phân bổ	17.306.805	-
Dài hạn	1.203.247.244	414.057.096
- Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	170.353.987	135.572.910
- Công cụ dụng cụ phân bổ	180.996.000	219.817.522
- Các khoản khác	851.897.257	58.666.664
Cộng	1.220.554.049	414.057.096

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2022	1.863.160.255	1.863.160.255
31/12/2022	1.863.160.255	1.863.160.255
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2022	(360.985.179)	(360.985.179)
- Khấu hao trong năm	(38.614.720)	(38.614.720)
31/12/2022	(399.599.899)	(399.599.899)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2022	1.502.175.076	1.502.175.076
31/12/2022	1.463.560.356	1.463.560.356

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dung cụ quản lý	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2022	2.952.382.994	310.835.689	1.252.850.909	360.257.854	4.876.327.446
- Mua trong năm	-	-	1.023.026.000	-	1.023.026.000
31/12/2022	<u>2.952.382.994</u>	<u>310.835.689</u>	<u>2.275.876.909</u>	<u>360.257.854</u>	<u>5.899.353.446</u>
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2022	(1.039.735.572)	(310.835.689)	(1.044.042.420)	(243.961.956)	(2.638.575.637)
- Khấu hao trong năm	(160.124.186)	-	(208.808.484)	(47.210.024)	(416.142.694)
31/12/2022	<u>(1.199.859.758)</u>	<u>(310.835.689)</u>	<u>(1.252.850.904)</u>	<u>(291.171.980)</u>	<u>(3.054.718.331)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2022	1.912.647.422	-	208.808.489	116.295.898	2.237.751.809
31/12/2022	<u>1.752.523.236</u>	-	<u>1.023.026.005</u>	<u>69.085.874</u>	<u>2.844.635.115</u>

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 1.752.523.236 đồng.

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 435.043.417 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

NGUYÊN GIÁ

- Quyền sử dụng đất
- Nhà
- Máy móc thiết bị

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

- Quyền sử dụng đất
- Nhà
- Máy móc thiết bị

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

- Quyền sử dụng đất
- Nhà
- Máy móc thiết bị

	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2022
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ	41.659.978.667	13.259.970.637	669.287.633	54.250.661.671
- Quyền sử dụng đất	13.059.576.447	669.287.633	-	13.728.864.080
- Nhà	26.281.313.111	12.590.683.004	669.287.633	38.202.708.482
- Máy móc thiết bị	2.319.089.109	-	-	2.319.089.109
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	(14.224.255.852)	(1.314.584.340)	-	(15.538.840.192)
- Quyền sử dụng đất	(3.344.972.500)	(270.664.798)	-	(3.615.637.298)
- Nhà	(8.560.194.243)	(1.043.919.542)	-	(9.604.113.785)
- Máy móc thiết bị	(2.319.089.109)	-	-	(2.319.089.109)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	27.435.722.815	11.945.386.297	669.287.633	38.711.821.479
- Quyền sử dụng đất	9.714.603.947	398.622.835	-	10.113.226.782
- Nhà	17.721.118.868	11.546.763.462	669.287.633	28.598.594.697
- Máy móc thiết bị	-	-	-	-

- Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 2.319.089.109 đồng.



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	75.087.207.293	75.087.207.293	28.364.419.046	28.364.419.046
- Công ty TNHH Dầu Khí La Giang	18.007.315.360	18.007.315.360	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn MBG	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	12.523.881.672	12.523.881.672	-	-
- Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng ADD	-	-	19.402.915.400	19.402.915.400
- Các nhà cung cấp khác	14.104.182.717	14.104.182.717	8.961.503.646	8.961.503.646
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	75.087.207.293	75.087.207.293	28.364.419.046	28.364.419.046

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2022		Số đã thực nộp trong năm		Số phải nộp trong năm		31/12/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	4.600.479	-	580.212.665	-	2.648.687.178	-	2.648.687.178	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	824.872.813	-	824.872.813	-	5.352.539.185	-	5.352.539.185	-
- Thuế thu nhập cá nhân	168.496.356	-	759.370.857	-	281.245.149	-	281.245.149	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	478.260.834	-	-	-	-	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.000.000	-	3.000.000	-	-	-
Cộng	997.969.648	9.930.219.033	2.645.717.169	2.645.717.169	8.282.471.512	8.282.471.512	8.282.471.512	8.282.471.512

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn	77.656.606.772	77.656.606.772	128.548.609.056	70.892.002.284	20.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đại La (i)	19.979.606.772	19.979.606.772	39.971.609.056	39.992.002.284	20.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (ii)	35.977.000.000	35.977.000.000	35.977.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Beru Group (iii)	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000	-	-
- Vay các cá nhân	12.700.000.000	12.700.000.000	43.600.000.000	30.900.000.000	-
Cộng	77.656.606.772	77.656.606.772	128.548.609.056	70.892.002.284	20.000.000.000

Vay và nợ thuế tài chính là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35.1

- (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, Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố 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, Thành phố Hà Nội. Tính đến thời điểm 31/12/2022; Số tiền vay là: 19.979.606.772 đồng.
- (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. Tính đến thời điểm 31/12/2022; Số tiền vay là: 35.977.000.000 đồng.
- (iii) Hợp đồng vay tiền số 2712/2022/HĐVT/BERU-VHD ký ngày 27 tháng 12 năm 2022 với Công ty CP Beru Group; Số tiền vay: 9.000.000.000 đồng; thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất: 11%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	1.035.155.100	349.227.744
- Lãi vay phải trả	876.094.036	-
- Chi phí phải trả khác	159.061.064	349.227.744
Dài hạn	-	-
Cộng	1.035.155.100	349.227.744

Chi phí phải trả là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35.1

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	10.884.620.886	10.597.036.295
- Kinh phí công đoàn	47.732.154	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.836.888.732	10.597.036.295
+ Công ty CP Văn phòng phẩm Cửu Long (*)	9.999.999.703	9.999.999.703
+ Đội thi công công trình siêu thị N05	569.907.408	569.907.408
+ Các khoản phải trả khác	266.981.621	27.129.184
Dài hạn	165.189.463	372.469.863
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	165.189.463	372.469.863
Cộng	11.049.810.349	10.969.506.158

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	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 30/06/2018 đến hết ngày 30/06/2023).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 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
01/01/2021	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
31/12/2021	380.000.000.000	(4.034.545.455)	868.140.257	14.250.148.740	391.083.743.542
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 nay	-	-	-	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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

22.2 CỔ PHIẾU

	31/12/2022	01/01/2022
	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		
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

22.3 CÁC QUỸ

	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	2.293.155.131	868.140.257

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu	423.760.337.101	360.231.646.154
- Doanh thu bán hàng	377.919.522.164	351.168.683.345
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	45.840.814.937	9.062.962.809
Cộng	423.760.337.101	360.231.646.154

Doanh thu của các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35.1

24. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	1.832.939	4.005.803.730
Cộng	1.832.939	4.005.803.730

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Giá vốn hàng hóa đã bán	360.639.511.616	341.974.880.923
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	14.597.471.505	4.631.027.080
- Giảm giá vốn do hàng bán bị trả lại	-	(2.097.118.447)
Cộng	375.236.983.121	344.508.789.556

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.002.073.243	1.393.590.546
- Hoàn nhập lãi dự thu do tất toán hợp đồng tiền gửi trước hạn	-	(375.016.699)
Cộng	1.002.073.243	1.018.573.847

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí lãi vay	2.390.041.701	590.301.370
Cộng	2.390.041.701	590.301.370

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	19.156.489.898	(1.889.231.336)
- Chi phí nhân viên quản lý	9.722.086.882	2.099.499.954
- Chi phí vật liệu quản lý	-	2.805.000
- Chi phí đồ dùng văn phòng	778.173.312	86.764.478
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	345.835.960	371.364.835
- Thuế, phí và lệ phí	8.389.621	5.144.694
- Chi phí dự phòng	-	(6.553.320.000)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.404.517.532	1.945.218.931
- Chi phí bằng tiền khác	2.897.486.591	153.290.772
Các khoản chi phí bán hàng	1.225.323.597	-
- Chi phí nhân viên	1.106.523.597	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	118.800.000	-
Cộng	20.381.813.495	(1.889.231.336)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Lãi từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	90.909.091
- Các khoản khác	10.956.840	62.265.228
	10.956.840	153.174.319

30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Phạt vi phạm hợp đồng	190.511.163	-
- Chi nộp phạt	21.446.879	-
- Các khoản chi phí khác	-	292.767.780
	211.958.042	292.767.780

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	26.550.737.886	13.894.963.220
Các khoản điều chỉnh tăng	211.958.042	296.885.780
- Chi phí không hợp lý khác	211.958.042	296.885.780
Các khoản điều chỉnh giảm	-	6.553.320.000
Lợi nhuận trước thuế trước điều chỉnh lỗ năm trước	-	(3.514.164.935)
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(3.514.164.935)
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	26.762.695.928	4.124.364.065
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	5.352.539.185	824.872.813
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.352.539.185	824.872.813

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí nguyên vật liệu	778.173.312	2.805.000
- Chi phí nhân công	12.421.419.241	2.316.226.590
- Chi phí công cụ dụng cụ	8.921.633.923	260.360.026
- Khấu hao tài sản cố định	1.769.341.754	1.591.941.113
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.610.306.997	3.742.630.756
- Chi phí bằng tiền khác	3.478.409.773	1.381.152.259
- Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư ngắn hạn	-	(6.553.320.000)
	34.979.285.000	2.741.795.744

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	21.198.198.701	13.070.090.407
Các khoản điều chỉnh:		
<i>Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi(*)</i>		(712.507.437)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	21.198.198.701	12.357.582.970
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	38.000.000	8.873.626
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	558	1.393

(*) Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 chưa có số liệu để trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2021. Số liệu trích lập sẽ căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm 2021 đã được điều chỉnh do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2022/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày 31 tháng 03 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

34. 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. Công ty lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Các lĩnh vực kinh doanh của Công ty bao gồm: Đầu tư kinh doanh bất động sản, kinh doanh thương mại.

Chỉ tiêu	Thương mại	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
KẾT QUẢ KINH DOANH			
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	377.917.689.225	45.840.814.937	423.758.504.162
Chi phí phân bổ	360.639.511.616	14.597.471.505	375.236.983.121
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	17.278.177.609	31.243.343.432	48.521.521.041
Chi phí không phân bổ			20.381.813.495
Doanh thu tài chính			1.002.073.243
Chi phí tài chính			2.390.041.701
Thu nhập khác			10.956.840
Chi phí khác			211.958.042
Lợi nhuận kế toán trước thuế			26.550.737.886
TÀI SẢN			
Tài sản bộ phận	133.956.401.230	6.998.744.157	140.955.145.387
Tài sản không phân bổ			447.800.351.907
Tổng tài sản			588.755.497.294
NỢ PHẢI TRẢ			
Nợ phải trả bộ phận	70.396.776.283	-	70.396.776.283
Nợ phải trả không phân bổ			106.789.286.205
Tổng nợ phải trả			177.186.062.488

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

35. THÔNG TIN KHÁC

35.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, Công ty có giao dịch với các Bên liên quan bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Công ty liên doanh, liên kết
- Công ty Cổ phần BĐS Việt Nam	Công ty liên doanh, liên kết
- Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch HĐQT Công ty (Bổ nhiệm ngày 17/10/2022)
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Tổng Giám đốc công ty (Miễn nhiệm ngày 11/05/2022)
- Ông Nguyễn Minh Tuấn	Tổng Giám đốc công ty (Bổ nhiệm ngày 11/05/2022)
- Công ty Cổ phần R&H Construction	Ông Nguyễn Minh Tuấn là đại diện pháp luật
- Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Ông Nguyễn Minh Tuấn là đại diện pháp luật

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung	Năm 2022 VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ (chưa VAT)	37.508.037.224
	Thanh toán tiền hàng	21.152.136.970
	Khoản tiền vay	40.977.000.000
	Thanh toán nợ vay	5.000.000.000
	Chi phí lãi vay	743.071.234
- Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Thanh toán chi phí lãi vay	62.876.712
	Thuê văn phòng (chưa VAT)	279.908.353

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	- Phải thu khách hàng	22.244.543.596	2.349.160.000
	- Vay và nợ thuê tài chính	35.977.000.000	-
	- Chi phí phải trả	743.071.234	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Phải thu khách hàng	307.730.508	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên ban giám đốc	1.456.858.409	277.410.000
Ông Nguyễn Thành Nhơn		85.789.565
Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	793.500.000	191.620.435
Ông Nguyễn Minh Tuấn	663.358.409	-
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát	756.000.000	
Ông Trương Quang Minh	216.000.000	
Ông Trần Thái Duy	144.000.000	
Ông Nguyễn Hoài Anh	144.000.000	
Ông Nguyễn Đức Tài	144.000.000	
Ông Hà Văn Hiến	108.000.000	
	2.212.858.409	277.410.000



35.2 THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Trong năm tài chính, 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.

35.3 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt – Tại Hà Nội.

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân

Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Tuấn