

Số: 60 /2024/CBTT-VHD

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy ban chứng khoán Nhà nước

Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần 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, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.
 - Điện thoại: 02437835757 Fax: 02437835656 Email: vinahud2007@gmail.com
 - Website: <http://www.vinahud.com.vn>
 - Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Minh Tuấn
 - Chức vụ: Tổng giám đốc
 - Loại thông tin công bố: định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu
- Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính bán niên năm 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Vinahud
(Nội dung chi tiết theo file đính kèm)
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty 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



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Minh Tuấn

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09 - 10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 48

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

Tòa nhà VinaHud, số 105 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 gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102294285 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 19/06/2007. Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi gần nhất số 0102294285, sửa đổi lần thứ 12 ngày 07/11/2022.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại: Tòa nhà VinaHud, số 105 Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

2. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động Tập đoàn trong kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên
Ông Ngô Đức Tâm	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Phan Anh Tuấn	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Miên	Thành viên
Bà Phạm Thanh Huyền	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23/5/2024
Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Phó Tổng Giám đốc	

Người đại diện theo pháp luật

Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch HĐQT
-----------------------	---------------

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 và tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ kết thúc cùng ngày được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Nghị quyết số 48/2024/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 7 năm 2024 thông qua việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud, cụ thể như sau:

- Danh sách cổ đông tham dự cuộc họp đại hội cổ đông bất thường năm 2024 là các cổ đông sở hữu cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud theo danh sách cổ đông lập tại ngày đăng ký cuối cùng 09 tháng 8 năm 2024.
- Thời gian họp Đại hội đồng cổ đông bất thường dự kiến: ngày 05 tháng 9 năm 2024
- Nội dung cuộc họp như sau:

Miễn nhiệm 02 thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2021 – 2026, bao gồm:

- Ông Nguyễn Minh Tuấn - thành viên HĐQT (có đơn từ nhiệm ngày 17/7/2024);
- Ông Ngô Đức Tâm - thành viên HĐQT (có đơn từ nhiệm ngày 17/7/2024);
- Và bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2021 – 2026.

Miễn nhiệm 02 thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2021 – 2026, bao gồm:

- Ông Phan Anh Tuấn - Trưởng ban Kiểm soát (có đơn từ nhiệm ngày 17/7/2024);
- Bà Phạm Thanh Huyền – thành viên BKS (có đơn từ nhiệm ngày 17/7/2024);
- Và bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2021 – 2026

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Xem xét thông qua việc chuyển nhượng 100% phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng, nội dung chủ yếu sau:

- Phần vốn góp chuyển nhượng: 659.520.000.000 VND (sáu trăm năm mươi chín tỷ, năm trăm hai mươi triệu đồng), tương đương 100% vốn điều lệ Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng.
- Giá chuyển nhượng dự kiến: không thấp hơn 980 tỷ VND;
- Đối tác dự kiến: Công ty Cổ phần VNC Construction (giấy chứng nhận ĐKDN công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0109263825 do Phòng ĐKKD Số KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 13/7/2020);
- Ủy quyền cho HĐQT quyết định toàn bộ các nội dung liên quan đến việc đàm phán, thỏa thuận, ký kết, thực hiện và hoàn thành giao dịch bán tài sản.

Xem xét thông qua việc thanh toán trước hạn một phần/toàn bộ khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong và ủy quyền cho HĐQT quyết định các nội dung liên quan, nội dung chủ yếu sau:

- Thông qua việc sử dụng số tiền thu được từ chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng để thanh toán trước hạn một phần/toàn bộ khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong phát sinh từ các hợp đồng cho vay.
- Thông qua việc ủy quyền cho HĐQT quyết định toàn bộ các nội dung liên quan đến việc đàm phán, thỏa thuận, ký kết, thực hiện việc thanh toán trước hạn một phần/toàn bộ khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 của Tập đoàn.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 của Tập đoàn.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập các báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc 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 hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

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

Tòa nhà VinaHud, số 105 Nguyễn Bá Khoản, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

7. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm được trình bày từ trang 06 đến trang 48, báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30/6/2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cùng với bản thuyết minh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Trương Quang Minh

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2024



Số: 028/2024/BCSXHN-HT.00194

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29/8/2024, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



PHẠM QUANG KHẢI

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận Đăng ký hành nghề

Kiểm toán số 4018-2022-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ THÀNH

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Tại ngày 30/6/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2024	01/01/2024
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.399.363.992.395	3.340.435.937.866
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	4.920.674.600	19.431.155.544
Tiền	111		4.920.674.600	17.791.155.544
Các khoản tương đương tiền	112		-	1.640.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		292.000.000	292.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	292.000.000	292.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.795.231.911.405	1.765.141.831.440
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	43.978.540.636	13.060.634.908
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	237.276.366.435	246.249.563.753
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	1.033.067.388.000	1.036.067.388.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	481.008.734.072	469.863.362.517
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(99.117.738)	(99.117.738)
Hàng tồn kho	140	5.7	1.583.516.044.353	1.541.591.031.597
Hàng tồn kho	141		1.584.399.806.008	1.542.474.793.252
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(883.761.655)	(883.761.655)
Tài sản ngắn hạn khác	150		15.403.362.037	13.979.919.285
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.11	315.406.159	1.262.875.764
Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.974.526.376	7.556.164.003
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	5.113.429.502	5.160.879.518
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.649.012.092.284	1.634.916.079.871
Các khoản phải thu dài hạn	210		148.079.621.056	145.003.000.000
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.3	76.621.056	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	3.000.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	216	5.6	145.003.000.000	145.003.000.000
Tài sản cố định	220		39.044.507.383	40.697.884.488
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	27.938.575.141	29.430.376.866
- Nguyên giá	222		41.254.600.317	41.254.600.317
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.316.025.176)	(11.824.223.451)
Tài sản cố định vô hình	227	5.9	11.105.932.242	11.267.507.622
- Nguyên giá	228		15.592.024.335	15.592.024.335
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.486.092.093)	(4.324.516.713)
Bất động sản đầu tư	230	5.10	8.448.998.670	8.819.055.651
- Nguyên giá	231		14.770.810.658	14.770.810.658
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.321.811.988)	(5.951.755.007)
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	1.002.301.030.978	999.897.452.883
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.002.301.030.978	999.897.452.883
Tài sản dài hạn khác	260		451.137.934.197	440.498.686.849
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	301.334.801.762	282.228.420.842
Lợi thế thương mại	262	5.12	149.803.132.435	158.270.266.007
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.048.376.084.679	4.975.352.017.737
(270 = 100 + 200)				

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
 Tại ngày 30/6/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2024	01/01/2024
NỢ PHẢI TRẢ	300		4.912.660.905.935	4.729.331.515.945
Nợ ngắn hạn	310		1.876.982.847.114	1.963.267.431.866
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	150.648.421.013	113.002.175.426
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	1.266.080.636.382	1.268.322.867.624
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	3.660.666.172	29.551.655.264
Phải trả người lao động	314		3.755.981.964	2.162.792.729
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	15.684.423.655	1.839.755.103
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	117.507.886.812	187.935.690.878
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	318.046.023.480	358.853.687.206
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.598.807.636	1.598.807.636
Nợ dài hạn	330		3.035.678.058.821	2.766.064.084.079
Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	245.349.870.222	141.417.445.497
Phải trả dài hạn khác	337	5.17	286.464.490.097	452.922.465.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	2.331.243.617.795	1.998.335.387.795
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.18	172.620.080.707	173.388.785.787
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		135.715.178.744	246.020.501.792
Vốn chủ sở hữu	410	5.20	135.715.178.744	246.020.501.792
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		4.412.975.001	4.412.975.001
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(244.820.188.373)	(134.514.913.930)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(134.514.913.930)	29.229.567.932
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(110.305.274.443)	(163.744.481.862)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		156.937.571	156.986.176
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		5.048.376.084.679	4.975.352.017.737

Người lập biểu



Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng



Nguyễn Phương Ngân

Lập ngày 29 tháng 8 năm 2024
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Trương Quang Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	119.441.638.715	153.026.268.767
Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
Doanh thu thuần về bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		119.441.638.715	153.026.268.767
Giá vốn hàng bán	11	6.2	113.068.276.169	142.371.202.695
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		6.373.362.546	10.655.066.072
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	22.206.886.283	18.906.846.430
Chi phí tài chính	22	6.4	120.152.937.676	49.846.590.493
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	6.4	108.697.475.405	45.091.678.649
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	5.2	2.403.578.095	27.378.231
Chi phí bán hàng	25	6.5	242.460.520	525.675.827
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	21.074.858.759	14.063.271.427
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(110.486.430.031)	(34.846.247.014)
Thu nhập khác	31	6.7	180.290.344	370.295.699
Chi phí khác	32	6.8	681.919.515	215.594.425
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(501.629.171)	154.701.274
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(110.988.059.202)	(34.691.545.740)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	85.968.926	453.319.459
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(768.705.080)	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51)	60		(110.305.323.048)	(35.144.865.199)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(110.305.274.443)	(35.145.783.912)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(48.605)	918.713
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.11	(2.903)	(925)

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Trương Quang Minh

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		(110.988.059.202)	(15.150.487.997)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT, và Lợi thế thương mại	02		10.490.567.658	4.715.237.367
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(24.610.464.378)	(19.867.573.564)
Chi phí lãi vay	06		108.697.475.405	45.091.678.649
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(16.410.480.517)	14.788.854.455
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(8.579.259.352)	119.381.920.701
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(41.925.012.756)	(12.233.821.682)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		85.125.245.842	122.849.214.671
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(18.158.911.315)	480.664.032
Tiền lãi vay đã trả	14		(5.339.038.467)	(4.323.926.427)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(22.900.000)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(63.650.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(5.310.356.565)	240.879.255.750
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	2.200.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(58.895.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	93.895.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(2.029.043.224.274)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.542.309.347	1.351.417.526
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.542.309.347	(1.990.491.806.748)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	137.367.883.000	2.119.449.966.490
Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(148.110.316.726)	(264.739.606.772)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(10.742.433.726)	1.854.710.359.718
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)				
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		19.431.155.544	9.856.315.467
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		4.920.674.600	114.954.124.187

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2024
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Nguyễn Phương Ngân

Trương Quang Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102294285 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 19/06/2007. Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi gần nhất số 0102294285, sửa đổi lần thứ 12 ngày 07/11/2022.

Vốn điều lệ đăng ký của Công ty là 380.000.000.000 đồng.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh thương mại, dịch vụ và Bất động sản

1.3. Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Tư vấn đầu tư, tư vấn lập và quản lý dự án;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

- a) Tại ngày 30/6/2024, Công ty có 03 công ty con (tại ngày 31/12/2023: 03 công ty con)
- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 03 công ty
 - Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 công ty

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30/6/2024 là 24 người (tại ngày 31/12/2023 là: 32 người).

b) Các công ty con được hợp nhất:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ của Công ty tại công ty con	
			quyền biểu quyết	lợi ích
1	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends	Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%
2	Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng	Hà Nội	100,00%	100,00%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Quảng Nam	99,99%	99,99%

c) Các Công ty liên doanh, liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ của Tập đoàn tại công ty liên kết	
			quyền biểu quyết	lợi ích
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	Hòa Bình	35,00%	35,00%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	Hà Nội	39,732%	39,732%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được.

Số liệu dùng để so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Tập đoàn đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 06 tháng bắt đầu từ 01/01/2024 và kết thúc ngày 30/6/2024.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là Đồng Việt Nam ("VND") cũng là đơn vị tiền tệ sử dụng cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Tập đoàn áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Những chính sách kế toán được Tập đoàn áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất năm gần nhất.

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tập đoàn. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán áp dụng tại Tập đoàn.

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con do Công ty kiểm soát được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Công ty. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu doanh nghiệp nắm giữ đến ngày đáo hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

4.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

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 Tập đoàn và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa Tập đoàn và công ty liên kết).
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch có tính chất mua-bán.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

4.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được

- Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- 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.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: phương pháp bình quân gia quyền.
Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: phương pháp kê khai thường xuyên.

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất; Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và Chi phí lãi vay (nếu có), chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có 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. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định 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.

Khi tài sản cố định hữu 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.

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên nguyên giá và thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 30 - 40 năm
- Máy móc thiết bị 05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn 06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý 03 - 05 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

4.7 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

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 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 ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, 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.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn là Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 48 năm.

4.8 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến của Ban Tổng Giám đốc.

Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản nắm giữ để cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính 30 năm.

4.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế 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 khoản chi phí hoa hồng đại lý, chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Tập đoàn bàn giao bất động sản cho khách hàng, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Chi phí hoa hồng đại lý, chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Tập đoàn bàn giao bất động sản cho khách hàng được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

Các khoản chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản chi phí trả trước và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

4.10 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định bằng giá trị nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

4.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận của hai hay nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế.

Tập đoàn tham gia BCC theo thỏa thuận chia lợi nhuận phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC.

4.12 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Các khoản 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 Tập đoàn và công ty liên kết);
- 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.

Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo giá gốc. Phải trả người bán và các khoản phải trả khác được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, được đánh giá lại theo tỷ giá thực tế tại ngày báo cáo.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

4.13 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm nhưng thực tế 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 dựa trên điều khoản ghi trong các hợp đồng tương ứng. Chi phí phải trả bao gồm: lãi vay phải trả.

4.14 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản tiền vay được phản ánh theo giá gốc, được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn của từng khoản vay. Các khoản vay có thời hạn trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay dài hạn. Các khoản vay có thời hạn trả nợ trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày là vay ngắn hạn.

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 nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

4.15 Vốn chủ sở hữu

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

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: Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

4.16 Phân phối lợi nhuận

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông 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 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 và các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

4.17 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

(a) Doanh nghiệp 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán 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:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán;
- (d) 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 cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Thu nhập từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

4.18 Chi phí

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí đi vay vốn. Chi phí lãi vay (kể cả số trích trước) phát sinh trong năm tài chính được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm báo cáo.

4.19 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.20 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi, trả thù lao Hội đồng Quản trị) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

4.21 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

4.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động, hoặc có quyền được tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên kia, nhưng không kiểm soát các chính sách đó.

Các bên có liên quan bao gồm:

- Các bên liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân 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 doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

Các doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Tập đoàn và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Tiền mặt	1.367.652.038	4.068.587.594
+ Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.553.022.562	13.722.567.950
+ Các khoản tương đương tiền	-	1.640.000.000
Cộng	4.920.674.600	19.431.155.544

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	292.000.000	292.000.000	292.000.000	292.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	292.000.000	292.000.000	292.000.000	292.000.000
Dài hạn	-	-	-	-
Trái phiếu	-	-	-	-
Cộng	292.000.000	292.000.000	292.000.000	292.000.000

(i) Đây là khoản tiền gửi bằng VND tại ngân hàng Quốc Dân - CN Hà Nội của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (công ty con) với số tiền 292.000.000 VND, kỳ hạn: 09 tháng và tự động gia hạn khi đáo hạn, lãi suất áp dụng tại ngày báo cáo: 5,4%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị đầu tư VND	Giá gốc VND	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	35.000.000.000	35.030.990.401	35.000.000.000	35.051.110.130
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	671.541.180.000	967.270.040.577	671.541.180.000	964.846.342.753
Cộng	706.541.180.000	1.002.301.030.978	706.541.180.000	999.897.452.883

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Thông tin chi tiết về công ty liên kết, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết tại ngày 30/6/2024 như sau:

Tên Công ty	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Hoạt động kinh doanh chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam ("Công ty Viên Nam")	35,00%	35,00%	Kinh doanh BĐS	Xóm Đoàn Kết 1, Xã Quang Tiến, Thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land ("Công ty Prime Land")	39,732%	39,732%	Kinh doanh BĐS	Tầng 3, tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào Công ty liên kết trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

	Công ty Viên Nam	Công ty Prime Land	Tổng cộng
Giá trị ghi sổ			
Tại ngày 01/01/2024	35.000.000.000	961.994.515.596	996.994.515.596
Tăng/ (giảm) giá trị đầu tư	-	-	-
Tại ngày 30/6/2024	35.000.000.000	961.994.515.596	996.994.515.596
Phân lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết			
Tại ngày 01/01/2024	51.110.130	2.851.827.157	2.902.937.287
Phần lợi nhuận/ (lỗ) từ công ty liên kết	(20.119.729)	2.423.697.824	2.403.578.095
Tại ngày 30/6/2024	30.990.401	5.275.524.981	5.306.515.382
Giá trị đầu tư			
Tại ngày 01/01/2024	35.051.110.130	964.846.342.753	999.897.452.883
Tại ngày 30/6/2024	35.030.990.401	967.270.040.577	1.002.301.030.978

5.3. Phải thu của khách hàng

a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
+ Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	24.775.476.429	4.828.230.775
+ Công ty Cổ phần Kiến trúc và Đầu tư Xây dựng TPA Decor	-	445.432.972
+ Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Emir	1.152.672.080	1.152.672.080
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu Tư EIG	10.846.146.124	-
+ Các khoản phải thu khách hàng khác	7.204.246.003	6.634.299.081
Cộng	43.978.540.636	13.060.634.908

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) Phải thu của khách hàng dài hạn		30/6/2024	01/01/2024
		VND	VND
+	Công ty CP Thành Quân	76.621.056	-
+	Các khoản phải thu khách hàng khác	-	-
	Cộng	76.621.056	-
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		30/6/2024	01/01/2024
	Mối quan hệ	VND	VND
+	Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	497.683.771	23.107.412
+	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản PRIME LAND Công ty liên kết	389.474.268	420.227.237
+	Công ty Cổ phần Bất động sản AIC Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	293.514.495	304.357.348
+	Công ty Cổ phần Tây Bắc Thăng Long Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	18.283.500	60.945.001
	Cộng	1.198.956.034	808.636.998

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/6/2024	01/01/2024	
	VND	VND	
+	Công ty TNHH HHG Holding (*)	15.311.500.478	15.311.500.478
+	Công ty Cổ phần THH Decor (*)	23.554.145.000	23.554.145.000
+	Tổng Công ty Cổ phần Công trình Viettel (*)	5.192.628.744	12.246.426.669
+	Công ty Cổ phần Nội thất TPA Decor (*)	3.788.316.300	5.282.444.493
+	Công ty Cổ phần kỹ thuật Danaree (*)	8.813.485.269	8.813.485.269
+	Công ty Cổ phần VNC Construction (*)	175.541.323.834	175.541.323.834
+	Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	5.074.966.810	5.500.238.010
	Cộng	237.276.366.435	246.249.563.753

(*) Đây là các khoản Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (công ty con) trả trước cho người bán liên quan đến các hợp đồng thi công xây dựng và cung cấp lắp đặt thiết bị cho các hạng mục tại dự án Grand Mercure Hội An tại Phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam do Công ty này làm chủ đầu tư. Tại ngày báo cáo này, các hợp đồng đang được thực hiện.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.5. Phải thu về cho vay

		30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
a) Ngắn hạn		1.033.067.388.000	1.036.067.388.000
+ Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan	(1)	528.637.388.000	531.637.388.000
+ Phải thu về cho vay ngắn hạn của các tổ chức và cá nhân	(2)	504.430.000.000	504.430.000.000
b) Dài hạn		3.000.000.000	-
+ Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan	(1)	3.000.000.000	-
Cộng		<u>1.036.067.388.000</u>	<u>1.036.067.388.000</u>

Tại ngày báo cáo, số dư các khoản phải thu cho vay có giá trị 581.425.100.000 VND đang được sử dụng thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 12/2023/HDBD/TTTD MB ngày 13/4/2023, để bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 03/HĐCNVG/RHG-VHD/MLTV ngày 12 tháng 4 năm 2023, ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị VinaHud (công ty mẹ) và Ngân hàng TMCP Tiên Phong (xem chi tiết tại thuyết minh số 5.19).

(1) Chi tiết phải thu về cho vay ngắn hạn tín chấp, cho các bên liên quan tại ngày 30/6/2024

	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn vay
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Công ty có cùng thành viên quan lý chủ chốt	510.280.100.000	4,00%	từ 09 đến 12 tháng
Công ty CP Tây Bắc Thăng Long	Công ty có cùng thành viên quan lý chủ chốt	3.000.000.000	4,00%	28 tháng
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	Công ty liên kết	16.357.288.000	4,00%	12 tháng
Công ty CP Đầu tư BĐS Viên Nam	Công ty liên kết	2.000.000.000	4,00%	09 tháng
Cộng		<u>531.637.388.000</u>		

(2) Chi tiết phải thu về cho vay ngắn hạn của các tổ chức và cá nhân khác tại ngày 30/6/2024

	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn vay
Công ty Cổ phần VNC Construction	20.000.000.000	4,00%	09 tháng
Công ty CP Beru Group	16.150.000.000	4,00%	từ 09 đến 12 tháng
Công ty CP Archi Viên Nam	3.350.000.000	4,00%	từ 08 đến 09 tháng
Bà Phạm Thị Hạnh	280.000.000.000	4,00%	12 tháng
Các cá nhân khác	184.930.000.000	từ 4,00% đến 6,00%	03 tháng đến 12 tháng
Cộng	<u>504.430.000.000</u>		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.6. Phải thu khác

a) Ngắn hạn

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Phải thu người lao động	10.512.000.000	-	4.867.000.000	-
+ Cầm cố, ký cược, ký quỹ (1)	106.611.613.132	-	120.275.572.093	-
+ Phải thu về lãi cho vay (2)	82.598.550.961	-	61.933.974.025	-
+ Bà Phạm Thị Hạnh (Phải thu lãi ủy thác đầu tư)	5.787.671.233	-	7.287.671.233	-
+ Tiền chi góp vốn theo thỏa thuận của hợp đồng ủy thác đầu tư (3)	275.003.000.000	-	275.003.000.000	-
+ Tổng Công ty CP VINACONEX	396.781.008	-	396.781.008	-
+ Phải thu khác	99.117.738	(99.117.738)	99.364.158	(99.117.738)
Cộng	481.008.734.072	(99.117.738)	469.863.362.517	(99.117.738)

b) Dài hạn

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
+ Ký cược, ký quỹ	3.000.000	-	3.000.000	-
+ Tiền chi góp vốn theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác đầu tư (4)	145.000.000.000	-	145.000.000.000	-
Cộng	145.003.000.000	-	145.003.000.000	-

(1) Số dư khoản cầm cố, ký quỹ, ký cược tại ngày 30/6/2024 chủ yếu bao gồm:

Khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong, với số tiền 36.561.229.171 VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay tại ngân hàng TPBank của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (công ty con).

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong với tổng số tiền 30.000.000.000 VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land (công ty liên kết) với ngân hàng. Khoản tiền gửi này có kỳ hạn 01 tháng, lãi suất từ 3%/năm đến 3,85%/năm..

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong với tổng số tiền 21.210.000.000 VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land (công ty liên kết) với ngân hàng. Khoản tiền gửi này có kỳ hạn 06 tháng, lãi suất từ 3,5% đến 5,00%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong với số tiền 17.794.383.961 VND đang được sử dụng cầm cố làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của các khách hàng mua bất động sản của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (công ty con). Khoản tiền gửi này có kỳ hạn 06 tháng, lãi suất 4,0%/năm.

- (2) Số dư phải thu tiền lãi cho vay tại ngày 30/6/2024 của Tập đoàn chủ yếu là phải thu của Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H – bên liên quan với số tiền 39.969.982.489 VND và phải thu của Bà Phạm Thị Hạnh với số tiền 21.265.595.890 VND.
- (3) Đây là khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (công ty con) ủy thác đầu tư cho Công Ty Cổ Phần Quản Lý Quỹ Amber theo hợp đồng quản lý danh mục đầu tư số 0031/2021/HĐQLDM-AFM, ký ngày 29/6/2021 và các phụ lục hợp đồng. Nội dung ủy thác: Công ty Xuân Phú Hải ủy thác cho Công ty cổ phần Quản lý quỹ Amber quản lý và thực hiện các hoạt động đầu tư theo danh mục được Công ty Xuân Phú Hải chấp thuận. Thời hạn ủy thác: đến tháng 8 năm 2024, phí ủy thác: 0,65%/năm.
- (4) Đây là khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải chi góp vốn hợp tác kinh doanh cho Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Sơn Long ("Công ty Sơn Long") theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT/SL, ký ngày 28/6/2021, với nội dung hợp tác như sau:

Mục đích hợp tác: thực hiện dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch tại Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh. Vốn đầu tư hợp tác: 4.896.763.000.000 VND, trong đó: Công ty Sơn Long góp 4.751.763.000.000 đồng, Công ty Xuân Phú Hải góp 145.000.000.000 VND. Thời hạn hợp tác: 50 năm kể từ ngày ký quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh lần 1, sau 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng, Công ty Xuân Phú Hải có quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Phân chia lợi nhuận: Chia hàng năm kể từ khi dự án hoàn thành và đi vào hoạt động. Tỷ lệ chia cổ định 98:2 cho suốt thời hạn hợp đồng (Công ty Sơn Long 98%; Công ty Xuân Phú Hải 2%).

5.7. Hàng tồn kho

	30/6/2024		01/01/2024	
	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	1.570.454.601.229	(883.761.655)	1.529.636.644.640	(883.761.655)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Giá trị bất động sản để bán đang xây dựng (I)</i>	1.550.809.396.429	-	1.509.991.439.840	-
<i>Giá trị của mặt bằng tầng 2 nhà CT2 của Dự án Khu văn phòng và nhà ở 536A</i>	18.761.443.145	-	18.761.443.145	-
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác</i>	883.761.655	(883.761.655)	883.761.655	(883.761.655)
+ Hàng hóa	13.745.435.650	-	12.638.379.483	-
Cộng	1.584.399.806.008	(883.761.655)	1.542.474.793.252	(883.761.655)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- (i) Giá trị bất động sản để bán đang xây dựng: Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, giá mua công ty con được phân bổ như một phần chi phí mua dự án, chi phí xây dựng và phát triển dự án Grand Mercure Hội An.

Thông tin dự án Grand Mercure Hội An

Tên dự án:	Dự án Khu du lịch tại P.Điện Dương, TX.Điện Bàn, T.Quảng Nam (tên thương mại: Grand Mercure Hội An)
Chủ đầu tư:	Công ty CP đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải (công ty con)
Địa điểm thực hiện dự án:	Khối Hà My Đông A, P.Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Quảng Nam
Quy mô của dự án:	Đầu tư xây dựng khu công trình có chức năng hỗn hợp (khách sạn và căn hộ du lịch) và khu biệt thự du lịch
Tổng mức đầu tư	2.772.730.415.650 VND
Tình trạng của dự án tại thời điểm 30/6/2024	Dự án đã hoàn thành thủ tục pháp lý về đầu tư và cấp phép xây dựng. Triển khai xây dựng và hoàn thành phần thô các hạng mục công trình khu biệt thự, công trình phụ trợ và hoàn thiện một phần nội thất của khu biệt thự.

5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Nội dung	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2024	27.821.528.825	5.976.869.453	2.275.876.909	5.180.325.130	41.254.600.317
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư 30/6/2024	27.821.528.825	5.976.869.453	2.275.876.909	5.180.325.130	41.254.600.317
Giá trị đã hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2024	9.038.758.619	853.223.252	1.593.859.572	338.382.008	11.824.223.451
Khấu hao trong kỳ	745.459.893	312.958.290	170.504.334	262.879.208	1.491.801.725
Số dư 30/6/2024	9.784.218.512	1.166.181.542	1.764.363.906	601.261.216	13.316.025.176
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2024	18.782.770.206	5.123.646.201	682.017.337	4.841.943.122	29.430.376.866
Tại ngày 30/6/2024	18.037.310.313	4.810.687.911	511.513.003	4.579.063.914	27.938.575.141

(*) Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 16.316.708.544 VND

(*) Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.923.944.452 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá	
Số dư 01/01/2024	15.592.024.335
Mua trong kỳ	-
Số dư 30/6/2024	15.592.024.335
Giá trị đã hao mòn lũy kế	
Số dư 01/01/2024	4.324.516.713
Khấu hao trong kỳ	161.575.380
Tăng do phân loại	-
Số dư 30/6/2024	4.486.092.093
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2024	11.267.507.622
Tại ngày 30/6/2024	11.105.932.242

(*) Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 11.105.932.242 VND

5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nhà VND	Máy móc thiết bị VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư 01/01/2024	12.451.721.549	2.319.089.109	14.770.810.658
Mua trong kỳ	-	-	-
Số dư tại ngày 30/6/2024	12.451.721.549	2.319.089.109	14.770.810.658
Giá trị đã hao mòn lũy kế			
Số dư 01/01/2024	3.632.665.898	2.319.089.109	5.951.755.007
Mua trong kỳ	370.056.981	-	370.056.981
Số dư tại ngày 30/6/2024	4.002.722.879	2.319.089.109	6.321.811.988
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2024	8.819.055.651	-	8.819.055.651
Tại ngày 30/6/2024	8.448.998.670	-	8.448.998.670

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 8.448.998.670 VND;
- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 2.319.089.109 VND;
- Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư cho thuê không được xác định lại vì không có giao dịch gần đây trên thị trường đối với bất động sản tương tự và cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.11. Chi phí trả trước

a) Ngắn hạn	<u>30/6/2024</u> VND	<u>01/01/2024</u> VND
+ Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.291.707	19.576.034
+ Phí quản lý vốn ủy thác	311.114.452	1.243.299.730
Cộng	<u>315.406.159</u>	<u>1.262.875.764</u>
b) Dài hạn	<u>30/6/2024</u> VND	<u>01/01/2024</u> VND
+ Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.834.886.041	7.027.648.222
+ Chi phí sửa chữa TSCĐ	316.705.201	375.589.113
+ Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao (*)	295.118.076.171	274.550.078.926
+ Các khoản khác	65.134.349	275.104.581
Cộng	<u>301.334.801.762</u>	<u>282.228.420.842</u>
(*) Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản của dự án Grand Mercure Hội An chưa bàn giao, chủ yếu bao gồm:	<u>30/6/2024</u> VND	<u>01/01/2024</u> VND
+ Chi phí môi giới, bán hàng	147.513.661.627	147.513.661.627
+ Chi phí hỗ trợ lãi suất cho người mua sản phẩm bất động sản của dự án	124.041.338.692	103.473.341.447
+ Chi phí quảng cáo, marketing	16.664.173.838	16.664.173.838
+ Các chi phí bán hàng khác	6.898.902.014	6.898.902.014
Cộng	<u>295.118.076.171</u>	<u>274.550.078.926</u>

5.12. Lợi thế thương mại

	<u>30/6/2024</u> VND	<u>01/01/2024</u> VND
+ Số dư đầu kỳ	158.270.266.007	-
+ Tăng trong kỳ	-	169.807.898.567
+ Phân bổ trong kỳ	(8.467.133.572)	(11.537.632.560)
+ Số dư cuối kỳ	<u>149.803.132.435</u>	<u>158.270.266.007</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
+ Công ty CP Tập đoàn Everland	36.291.176.407	36.291.176.407	23.725.875.206	23.725.875.206
+ Công ty CP Tập Đoàn MBG	19.655.850.530	19.655.850.530	19.655.850.530	19.655.850.530
+ Công ty CP Nội thất TPA Decor	-	-	3.187.585.909	3.187.585.909
+ Công ty CP Đầu tư Xuân Đài Bay	11.433.482.390	11.433.482.390	-	-
+ Công ty CP BĐS Thế kỷ CenLand	26.014.770.668	26.014.770.668	28.514.770.668	28.514.770.668
+ Công ty Cổ phần Thành Quận	13.037.746.853	13.037.746.853	6.390.261.208	6.390.261.208
+ Công ty Cổ phần Fecon	21.844.535.474	21.844.535.474	19.643.513.074	19.643.513.074
+ Phải trả cho các đối tượng khác	22.370.858.691	22.370.858.691	14.381.467.127	14.381.467.127
Cộng	150.648.421.013	150.648.421.013	113.002.175.426	113.002.175.426

5.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

		30/6/2024	01/01/2024
		VND	VND
+ Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	(i)	1.266.080.636.382	1.268.322.867.624
Cộng		1.266.080.636.382	1.268.322.867.624

(i) Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán bất động sản tại dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (dự án Grand Mercure Hội An).

5.15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a) Phải nộp

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/6/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	26.938.451.642	669.032.852	26.025.061.429	1.582.423.065
Thuế thu nhập doanh nghiệp	117.431	38.518.910	22.900.000	15.736.341
Thuế thu nhập cá nhân	701.043.274	369.828.656	477.131.967	593.739.963
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.646.713.277	1.465.530.163	1.643.476.637	1.468.766.803
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	265.329.640	14.500.000	279.829.640	-
Cộng	29.551.655.264	2.557.410.581	28.448.399.673	3.660.666.172

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) Phải thu	01/01/2024	Số phải nộp	Số đã thực	30/6/2024
	VND	trong kỳ	nộp trong kỳ	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.160.879.518	47.450.016	-	5.113.429.502
Cộng	5.160.879.518	47.450.016	-	5.113.429.502

5.16. Chi phí phải trả

a) Ngắn hạn	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
+ Chi phí lãi vay	6.938.053.054	1.700.527.359
+ Phí quản lý tài khoản	8.607.142.857	-
+ Các khoản trích trước khác	139.227.744	139.227.744
Cộng	15.684.423.655	1.839.755.103

b) Dài hạn	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
+ Chi phí lãi vay	245.349.870.222	141.417.445.497
Cộng	245.349.870.222	141.417.445.497

5.17. Phải trả khác

a) Ngắn hạn	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
+ Kinh phí công đoàn	62.297.953	62.297.953
+ Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	622.890.075	426.638.799
+ Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.400.000.000	2.400.000.000
+ Thù lao HĐQT, BKS	1.509.400.000	1.509.400.000
+ Lãi vay, lợi tức phải trả	8.544.644.999	8.014.931.375
+ Tiền lãi phải trả cho bên góp vốn hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư (1)	17.672.927.106	17.565.748.196
+ Tiền nhận góp vốn theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư (2)	82.950.000.000	154.211.322.000
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.745.726.679	3.745.352.555
Cộng	117.507.886.812	187.935.690.878

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) Dài hạn		<u>30/6/2024</u> VND	<u>01/01/2024</u> VND
+ Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		6.429.465.000	6.429.465.000
+ Tiền nhận góp vốn theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh (2)		249.682.598.000	120.000.000.000
+ Tiền nhận góp vốn hợp tác kinh doanh cho dự án Grand Mercure Hội An (3)		20.000.000.000	322.843.000.000
+ Tiền gốc hợp tác đầu tư còn phải trả		10.352.427.097	3.650.000.000
Cộng		<u>286.464.490.097</u>	<u>452.922.465.000</u>

(1) Chi tiết tiền lãi phải trả cho bên góp vốn hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư

		<u>30/6/2024</u> VND	<u>01/01/2024</u> VND
+ Công ty Cổ Phần Tập Đoàn R&H (i)		2.933.855.342	2.933.855.342
+ Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long (ii)		9.999.999.703	9.999.999.703
+ Công ty Cổ phần VNC Construction (iii)		4.739.072.061	4.631.893.151
Cộng		<u>17.672.927.106</u>	<u>17.565.748.196</u>

(i) Đây là khoản tiền Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Friends (công ty con) còn phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H tiền lãi hợp tác kinh doanh theo biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2020/HTKD-RH-FR, ký ngày 01/05/2020.

(ii) Đây là khoản tiền lãi hợp tác đầu tư Dự án 536A Minh Khai mà Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (công ty mẹ) còn phải trả Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 47/HĐHTĐT/VINAHUD-VPPCL ngày 28/11/2009 và Biên bản thống nhất phương án chia lợi nhuận Dự án Khu văn phòng và Nhà ở tại 536A Minh Khai - Hai Bà Trưng - Hà Nội số 195/BB-VINAHUD-CUULONG ký ngày 26/12/2018. Khoản lợi nhuận hợp tác này được các bên thống nhất rằng Công ty CP Văn phòng phẩm Cửu Long sẽ được nhận khi Hai Bên cùng nhau bán (hoặc cho thuê) phần Nhà trẻ + Sân đón trả trẻ tại tòa nhà CT2 dự án 536A Minh Khai theo Biên bản bù trừ công nợ ký giữa hai bên ngày 27/12/2018.

(iii) Khoản phải trả của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (công ty con) về khoản tiền lãi hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 10/HĐHTĐT/RHC-XPB, ký ngày 20/10/2021.

(2) Chi tiết Tiền nhận góp vốn theo thỏa thuận của hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư

		<u>30/6/2024</u> VND	<u>01/01/2024</u> VND
Ngắn hạn			
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long (i)		-	70.000.000.000
+ Công ty TNHH GIVERNY Hà Nội (ii)		-	20.678.000.000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Financial Group (iii)		69.070.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Archi Viên Nam (iv)		13.530.000.000	13.530.000.000
+ Công ty Cổ phần chứng khoán Tiên Phong		350.000.000	50.003.322.000
Cộng		<u>82.950.000.000</u>	<u>154.211.322.000</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

		30/6/2024	01/01/2024
		VND	VND
	Dài hạn		
+	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long (i)	74.300.000.000	-
+	Công ty TNHH GIVERNY Hà Nội (ii)	20.678.000.000	-
+	Công ty Cổ phần VNC Construction (v)	154.704.598.000	120.000.000.000
	Cộng	249.682.598.000	120.000.000.000

- (i) Đây là khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (công ty mẹ) nhận hợp tác kinh doanh từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1506/HTKD/VHD-SONLONG ngày 15/6/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 7/6/2024. Nội dung hợp tác: Thực hiện và phát triển các hoạt động đầu tư, kinh doanh hợp pháp của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (công ty mẹ). Số tiền hợp tác: 74,3 tỷ VND (theo hợp đồng hợp tác ký ngày 15/6/2023 và phụ lục hợp đồng ký ngày 7/6/2024). Thời hạn hợp tác: 09 tháng kể từ ngày ký hợp đồng và gia hạn 18 tháng kể từ ngày 15/3/2024 theo phụ lục hợp đồng ký ngày 14/3/2024. Theo đó, tại ngày báo cáo, kỳ hạn còn lại của khoản phải trả là 15 tháng. Lợi nhuận hợp tác được chia căn cứ vào thực tế triển khai hợp tác và lợi nhuận thu được từ hợp tác, các bên sẽ lập Phụ lục hợp đồng để thống nhất tỷ lệ phân chia lợi nhuận. Tại ngày báo cáo này, các hoạt động hợp tác kinh doanh đang được thực hiện và tỷ lệ phân chia lợi tức hợp tác chưa được các bên thống nhất để ký phụ lục hợp đồng.
- (ii) Khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (công ty mẹ) nhận hợp tác kinh doanh từ Công ty TNHH GIVERNY Hà Nội theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 29/HTKD/VHD-GIVERNY ngày 05/10/2023; Phụ lục hợp đồng hợp tác kinh doanh số PL01/29/HTKD/VHD-GIVERNY, ký ngày 24/6/2024. Nội dung hợp tác: Thực hiện và phát triển các hoạt động đầu tư, kinh doanh hợp pháp của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (công ty mẹ). Số tiền hợp tác: 20,678 tỷ VND. Thời hạn hợp tác 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng và gia hạn đến ngày 31/12/2025 theo phụ lục hợp đồng ký ngày 24/6/2024. Theo đó, tại ngày báo cáo, kỳ hạn còn lại của khoản phải trả là 18 tháng. Lợi nhuận hợp tác được chia căn cứ vào thực tế triển khai hợp tác và lợi nhuận thu được từ hợp tác, các bên sẽ lập Phụ lục hợp đồng để thống nhất tỷ lệ phân chia lợi nhuận. Tại ngày báo cáo này, các hoạt động hợp tác kinh doanh đang được thực hiện và tỷ lệ phân chia lợi tức hợp tác chưa được các bên thống nhất để ký phụ lục hợp đồng.
- (iii) Khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (công ty con) nhận hợp tác đầu tư từ Công ty Cổ phần Tư vấn Financial Group theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 25062024/HTKD/TNF-XPB, ký ngày 25/6/2024, thời hạn hợp đồng không quá 90 ngày. Mục đích: hợp tác đầu tư thực hiện và phát triển các hoạt động kinh doanh hợp pháp của Công ty Xuân Phú Hải; Vốn hợp tác: 69.070.000.000 đồng; Phân chia lợi nhuận: Lợi tức sẽ được 02 bên xác định khi kết thúc hợp đồng.
- (iv) Đây là khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (công ty con) nhận hợp tác đầu tư từ Công ty CP Archi Viên Nam theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 0806/HTKD/ARCHI-XPB, ký ngày 8/06/2023. Thời hạn hợp tác: 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng và gia hạn thêm thời gian hợp tác thêm 12 tháng theo phụ lục hợp đồng số PL01/0806/HTKD/ARCHI-XPB. Mục đích: Hợp tác đầu tư thực hiện và phát triển các hoạt động kinh doanh hợp pháp của Công ty Xuân Phú Hải; Phân chia lợi nhuận: Lợi tức sẽ được 02 bên xác định khi kết thúc hợp đồng.
- (v) Đây là khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (công ty mẹ) nhận hợp tác kinh doanh từ Công ty Cổ phần VNC Construction theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 11/HTKD/VNC-VHD ngày 27/4/2023 và Phụ lục 01 hợp đồng hợp tác kinh doanh số PL01/11/HTKD/VNC-VHD, ký ngày 01/12/2023, với nội dung hợp tác như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Nội dung hợp tác: Hợp tác, đầu tư và phát triển Dự án Khu nhà ở Làng Hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội theo Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3535/QĐ-UBND ngày 02/07/2019 của UBND Thành phố Hà Nội.

Số dư tiền nhận hợp tác tại ngày 30/6/2024: 154.704.598.000 VND (tại ngày 01/01/2024 là 120.000.000.000 VND)

Thời hạn hợp tác: theo thời gian hoạt động của dự án.

Tỷ lệ phân chia lợi tức hợp tác: Công ty Cổ phần VNC Construction sẽ nhận được lợi tức hợp tác tương ứng với tỷ lệ số tiền hợp tác trên 4% Tổng vốn đầu tư quy định tại Hợp đồng hợp tác đầu tư.

Tại ngày báo cáo này, các hoạt động hợp tác kinh doanh đang được thực hiện và tỷ lệ phân chia lợi tức hợp tác chưa được các bên thống nhất để ký biên bản phân chia.

(4) Chi tiết tiền nhận góp vốn hợp tác kinh doanh cho dự án Grand Mercure Hội An

		<u>30/6/2024</u> VND	<u>01/01/2024</u> VND
+	Công ty Cổ phần Beru Group (i)	20.000.000.000	20.000.000.000
+	Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H (ii)	-	302.843.000.000
	Cộng	<u>20.000.000.000</u>	<u>322.843.000.000</u>

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

(ii) Đây là khoản Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải (công ty con) nhận tiền hợp tác đầu tư từ Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H - Bên liên quan để thực hiện dự án Khu du lịch tại Phường Điện Dương, Thị Xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 16/HTĐT/RHG-XPB ngày 16/10/2021 và Phụ lục hợp đồng số PL04/HTĐT/RHG-XPB ngày 12/7/2022.

Trong kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Công ty và Công ty R&H đã thanh lý hợp đồng theo Biên bản thanh lý hợp đồng số BBTL/16/HTKD/RHG-XPB, ký ngày 01 tháng 01 năm 2024. Giá trị tài sản Công ty R&H nhận về là: 309.638.299.097 VND, trong đó: phần vốn góp chuyển thành khoản cho vay theo hợp đồng cho vay là: 302.843.000.000 VND (thuyết minh số 19), và khoản Lợi nhuận hợp tác tính đến hết ngày 01/01/2024 là: 6.795.299.097 VND

5.18. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

		<u>30/6/2024</u> VND	<u>01/01/2024</u> VND
+	Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	152.218.884.846	152.218.884.846
+	Các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	20.401.195.861	21.169.900.941
	Cộng	<u>172.620.080.707</u>	<u>173.388.785.787</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

5.19. Vay và nợ thuê tài chính

	30/6/2024		Trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị và Số có khả năng trả nợ VND		Tăng VND	Giảm VND	Giá trị và Số có khả năng trả nợ VND	
a) Vay ngắn hạn						
+ Ngân hàng TMCP ĐPTT Việt Nam - CN Hoàn Kiếm	(1)	69.999.500.000	69.999.500.000	89.998.946.726	89.998.946.726	
+ Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	(2)	118.740.000	59.370.000	59.370.000	118.740.000	
+ Công ty Cổ phần T&T Financial Group	(3)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	(4)	165.095.383.000	15.115.383.000	-	149.980.000.000	
+ Vay các cá nhân khác	(5)	62.832.400.480	32.253.000.000	88.176.600.000	118.756.000.480	
Cộng		318.046.023.480	137.427.253.000	178.234.916.726	358.853.687.206	
b) Vay dài hạn						
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	(6)	1.985.969.042.795	-	-	1.985.969.042.795	
+ Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	(2)	286.975.000	-	59.370.000	346.345.000	
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	(4)	302.843.000.000	302.843.000.000	-	-	
+ Vay các cá nhân khác	(5)	42.144.600.000	30.124.600.000	-	12.020.000.000	
Cộng		2.331.243.617.795	332.967.600.000	59.370.000	1.998.335.387.795	

(1) Đây là khoản vay theo hợp đồng tín dụng có hạn mức là 70.000.000.000 VND từ Ngân hàng TMCP ĐPTT Việt Nam - CN Hoàn Kiếm. Tại ngày 30/6/2024 dự nợ của khoản vay là 69.999.500.000 VND, có thời hạn vay từ 05 đến 06 tháng, lãi suất vay từ 7,7%/năm đến 8,00%/năm. Mục đích của khoản vay: bổ sung vốn kinh doanh. Khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản bảo đảm của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- (2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội có thời hạn 84 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất linh hoạt: 10%/năm tại ngày nhận nợ và điều chỉnh 03 tháng/lần. Mục đích của khoản vay này dùng để mua ô tô con Kia Sedona 2.2 DAT Luxury. Khoản vay được bảo đảm bằng xe ô tô con Kia Sedona 2.2 DAT Luxury. Dư nợ còn lại tại ngày 30/6/2024 là 405.715.000 VND (trong đó, dư nợ dài hạn là 286.975.000 VND, dư nợ dài hạn đến hạn trả là 118.740.000 VND).
- (3) Đây là khoản vay Công ty Cổ phần T&T Financial Group, số tiền vay là 20.000.000.000 VND, có thời hạn vay từ ngày 24/6/2024 đến ngày 24/9/2024, lãi suất vay là 12,00%/năm. Mục đích cho vay: khoản vay được bên vay sử dụng vào các mục đích hợp pháp theo quy định của pháp luật hiện hành.
- (4) Đây là các khoản vay từ Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H - bên liên quan của Tập đoàn, tại ngày 30/6/2024 tổng dư nợ của các khoản vay từ bên liên quan là 479.958.383.000 VND (trong đó, dư nợ vay ngắn hạn: 165.095.383.000 VND, dư nợ vay dài hạn: 302.843.000.000 VND), chi tiết như sau:

Bên cho vay	Hợp đồng/khế ước nhận nợ	Số dư nợ của khoản vay tại ngày 30/6/2024	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Hợp đồng cho vay số 107/HDCV/RHG-FRIENDS, ký ngày 01/07/2023	149.980.000.000	12 tháng	7,00%/năm	Bổ sung vốn kinh doanh
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Hợp đồng vay số 1701/HBV/XPH/XPH-RHG, ký ngày 17/01/2024	13.162.000.000	12 tháng	4,00%/năm	Phụ vụ hoạt động kinh doanh
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Hợp đồng vay số 26022024/RHG-XPH, ký ngày 26/02/2024	1.953.383.000	12 tháng	4,00%/năm	Phụ vụ hoạt động kinh doanh
Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Hợp đồng 123A/HDCV/RHG-XPH, ký ngày 01/01/2024	302.843.000.000	24 tháng	4,50%/năm	Phụ vụ hoạt động kinh doanh
Cộng		467.938.383.000			

- (5) Đây là các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay tiền cụ thể với mục đích bổ sung vốn kinh doanh, có thời hạn vay từ 09 tháng đến 24 tháng (tính cả thời gian gia hạn), lãi suất vay 4,00%/năm đến 14,00%/năm. Tại ngày 30/6/2024 dư nợ của các khoản vay là 104.977.000.480 VND (trong đó, dư nợ vay ngắn hạn: 62.832.400.480 VND, dư nợ vay dài hạn: 42.144.600.000 VND). Trong đó, khoản vay từ bên liên quan là Ông Ngô Đức Tâm tại ngày 30/6/2024 có dư nợ vay là 12.020.000.000 VND, thời hạn vay 29 tháng và lãi suất vay 12%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- (6) Đây là các khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo các hợp đồng tín dụng, bao gồm 03 khoản vay như sau:

Hợp đồng/khế ước nhận nợ	Số dư nợ của khoản vay tại ngày 30/6/2024	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay
Hợp đồng cho vay số 03/2023/HDTD/TTDT MB ngày 17/03/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 03/2023/HDTD/TTDT MB/SD01 ngày 13/04/2023 về việc điều chỉnh số tiền vay. Số tiền vay sau điều chỉnh là 950.000.000.000 VND	950.000.000.000	84 tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là ngày 17/9/2026	Lãi suất linh hoạt, 11%/năm tại ngày nhận nợ và điều chỉnh 03 tháng/lần, kỳ trả lãi đầu tiên: ngày 25/6/2025	Thanh toán tiền mua một phần phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends từ Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H để sở hữu quyền phát triển Dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (Grand Mercure Hội An) - Chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải
Hợp đồng cho vay số 06/2023/HDTD/TTDT/ MB ngày 26/04/2023. Số tiền vay: 760.000.000.000 VND	760.000.000.000	84 tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là ngày 28/10/2026	Lãi suất linh hoạt, 11%/năm tại ngày nhận nợ và điều chỉnh 03 tháng/lần, kỳ trả lãi đầu tiên: ngày 25/6/2025	Thanh toán tiền mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vương từ Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H để sở hữu một phần quyền phát triển Dự án khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội - Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land
Hợp đồng cho vay số 13/2023/HDTD/TTDT MB ngày 31/7/2023. Số tiền vay: 280.000.000.000 VND	275.969.042.795	84 tháng	Lãi suất linh hoạt, 11%/năm tại ngày nhận nợ và điều chỉnh 03 tháng/lần	Thanh toán chi phí phát triển hạng mục khu thấp tầng (villa) của dự án Khu du lịch tại Phường Điện Dương, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam

Các khoản vay được bảo đảm bằng tài sản thuộc sở hữu của Tập đoàn, bên liên quan và bên thứ ba với các tài sản đảm bảo chủ yếu như sau: Cổ phần Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải, thuộc sở hữu Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị Vinhomes, GCNSH CP số 01/2021/GCNC/XP ngày 09/12/2021, theo HDTCSố 07/2023/HDBD/TTDT MB ngày 17/3/2023; Phần vốn góp Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends thuộc sở hữu của Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Vinhomes, theo HDTCSố 33/2023/HDBD/TTDT MB ngày 16/5/2023; Quyền tài sản từ Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 02/HDCNVG/RHG-VHD ngày 03/3/2023, theo HDTCSố 20/2023/HDBD/TTDT MB ngày 17/3/2023; Quyền tài sản từ Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 03/HDCNVG/RHG-VHD ngày 12/4/2023, theo HDTCSố 29/2023/HDBD/TTDT MB ngày 13/4/2023; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCN quyền sở hữu nhà ở và TS khác gắn liền với đất số DC085150, số vào sổ CT20880 cấp ngày 07/09/2021 cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải theo HDTCSố 35/2023/HDBD/TTDT MB ngày 14/6/2023. Giá trị định giá

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

2.141.728.000.000 đồng; Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu du lịch tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam, Chủ đầu tư - CTCP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải theo HĐTC TS số 37/2023/HĐBD/TTDT MB ngày 14/6/2023; Quyền phải thu phát sinh từ các Hợp đồng mua bán biệt thự của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải với Bên thứ ba; Cổ phần Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải, thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Friends, GCNSH CP số 02/2021/GCNC/XP/PH ngày 09/12/2021, theo HĐTC TS số 08/2023/HĐBD/TTDT MB ngày 13/4/2023; Cổ phần Công ty CP Đầu tư Bất động sản Prime Land, thuộc sở hữu của Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng, GCNSH CP số 11/2023/GCNC/PRM ngày 30/3/2023, theo HĐTC TS số 43/2023/HĐBD/TTDT MB ngày 17/7/2023; ...

5.20. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2023	380.000.000.000	(4.034.545.455)	2.293.155.131	33.978.697.737	-	412.237.307.413
Lãi/ (lỗ) trong năm trước				(163.744.481.862)	2.014.435	(163.742.467.427)
Tăng do điều chỉnh lãi công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ tại ngày 31/12/2023				667.872.607	-	667.872.607
Mua mới các công ty con trong năm				(667.872.607)	154.971.741	(512.900.866)
Trích quỹ ĐTPT (*)			2.119.819.870	(2.119.819.870)	-	-
Trích quỹ KTPL (*)				(1.059.909.935)	-	(1.059.909.935)
Trích quỹ chi trả thù lao HĐQT, BKS (*)				(1.569.400.000)	-	(1.569.400.000)
Số dư tại ngày 01/01/2024	380.000.000.000	(4.034.545.455)	4.412.975.001	(134.514.913.930)	156.986.176	246.020.501.792
Lãi/ (lỗ) trong kỳ này				(110.305.274.443)	(48.605)	(110.305.323.048)
Số dư tại ngày 30/6/2024	380.000.000.000	(4.034.545.455)	4.412.975.001	(244.820.188.373)	156.937.571	135.715.178.744

(*) Lợi nhuận sau thuế năm 2022 được phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 02/2023/NQ/VINAHUD-DHĐCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	380.000.000.000	380.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	380.000.000.000	380.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
c) Cổ phiếu		
	30/6/2024	01/01/2024
- 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 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 đồng/cổ phiếu

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

a) Doanh thu	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
	VND	VND
+ Doanh thu bán hàng	115.700.828.130	143.722.574.908
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.740.810.585	9.303.693.859
Trong đó:		
<i>Doanh thu từ vận hành và cho thuê văn phòng tại tòa nhà văn phòng trụ sở Vinahud</i>	3.714.144.882	3.864.025.833
<i>Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý dự án và môi giới bất động sản</i>	-	5.122.425.910
<i>Doanh thu dịch vụ khác</i>	26.665.703	317.242.116
Cộng	119.441.638.715	153.026.268.767

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

b) Doanh thu đối với các bên liên quan

	Nội dung giao dịch	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
		VND	VND
+ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải		-	2.826.734.439
	Doanh thu dịch vụ tư vấn QLDA	-	959.040.000
	Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	-	1.693.509.984
	Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	-	174.184.455
+ Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng	Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	-	21.783.336
+ Công ty CP Đầu tư Bất động sản PRIME LAND	Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	358.220.856	63.367.104
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	868.859.404	877.452.732
+ Công ty Cổ phần Beru Group		-	1.961.109.974
	Doanh thu dịch vụ tư vấn QLDA	-	1.604.675.926
	Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	-	356.434.048
+ Công ty Cổ phần Bất động sản AIC	Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	269.317.938	270.162.698
+ Công ty Cổ phần Tây Bắc Thăng Long	Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	33.242.728	22.161.819
Cộng		1.529.640.926	6.042.772.102

6.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023
	VND	VND
+ Giá vốn của hàng hóa đã bán	112.012.866.069	139.295.187.588
+ Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.055.410.100	3.076.015.107
Trong đó:		
Chi phí vận hành và cho thuê văn phòng tại tòa nhà văn phòng trụ sở Vinahud	849.587.779	1.483.672.795
Chi phí dịch vụ tư vấn và môi giới bất động sản	-	1.384.704.704
Chi phí dịch vụ khác	205.822.321	207.637.608
Cộng	113.068.276.169	142.371.202.695

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
+ Lãi tiền gửi, tiền cho vay	22.206.886.283	18.906.846.430
+ Lãi bán các khoản đầu tư	-	-
Cộng	22.206.886.283	18.906.846.430

6.4. Chi phí tài chính

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
+ Lãi tiền vay	108.697.475.405	45.091.678.649
+ Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	2.848.319.414	4.754.911.844
+ Chi phí tài chính khác	8.607.142.857	-
Cộng	120.152.937.676	49.846.590.493

6.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
+ Chi phí nhân viên	127.300.000	459.255.827
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	115.160.520	66.420.000
Cộng	242.460.520	525.675.827

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
+ Chi phí nhân viên quản lý	6.935.016.987	7.167.262.924
+ Chi phí đồ dùng văn phòng	21.705.118	112.996.080
+ Chi phí khấu hao TSCĐ	1.529.715.588	805.072.955
+ Thuế, phí và lệ phí	46.599.961	6.247.361
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.003.120.328	960.749.031
+ Chi phí bằng tiền khác	71.567.205	2.033.489.512
+ Lợi thế thương mại	8.467.133.572	2.977.453.564
Cộng	21.074.858.759	14.063.271.427

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

6.7. Thu nhập khác

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
+ Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	350.295.699
+ Tiền phạt thu được	103.200.000	-
+ Các khoản khác	77.090.344	20.000.000
Cộng	180.290.344	370.295.699

6.8. Chi phí khác

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
+ Các khoản bị phạt	681.919.515	182.042.681
+ Các khoản khác	-	33.551.744
Cộng	681.919.515	215.594.425

6.9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
+ Chi phí nguyên liệu, vật liệu	29.507.545	189.171.246
+ Chi phí nhân công	7.172.916.987	7.734.518.751
+ Chi phí khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư và lợi thế thương mại	10.490.567.658	4.715.237.367
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.721.524.500	3.318.728.176
+ Chi phí khác bằng tiền	225.493.545	2.256.199.348
Cộng	23.640.010.235	18.213.854.888

6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
+ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	63.068.926	453.319.459
+ Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	22.900.000	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	85.968.926	453.319.459

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

6.11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 (trình bày lại) VND
+ Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ (VND)	(110.305.274.443)	(35.145.783.912)
+ Các khoản điều chỉnh giảm (VND)	-	-
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)</i>	-	-
<i>Trích quỹ chi trả thù lao HĐQT, BKS (VND)</i>	-	-
+ Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	(110.305.274.443)	(35.145.783.912)
+ Cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	38.000.000	38.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	(2.903)	(925)

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do xác định lại lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua công ty con. Việc xác định lại lợi thế thương mại làm cho lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu tăng và lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước tăng từ mức (1.439) đồng/cổ phiếu lên mức (925) đồng/cổ phiếu.

7. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

7.1 Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
+ Chuyển nợ phải trả thành vay dài hạn Cộng	302.843.000.000 302.843.000.000	- -

7.2 Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
+ Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường Cộng	137.367.883.000 137.367.883.000	2.119.449.966.490 2.119.449.966.490

7.3 Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
+ Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường Cộng	148.110.316.726 148.110.316.726	264.739.606.772 264.739.606.772

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

8.1 Thông tin về các bên liên quan

a) Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ

TT	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Viên Nam	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Prime Land	Công ty liên kết từ ngày 05/05/2023
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
4	Công ty Cổ phần Bất động sản AIC	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty Cổ phần Tây Bắc Thăng Long	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt từ ngày 20/02/2023
6	Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Quản lý chủ chốt của Công ty

b) Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác

Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên HĐQT, các thành viên Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

TT	Bên liên quan	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
1	Ông Nguyễn Minh Tuấn - Tổng Giám đốc	421.300.000	540.000.000
2	Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh - Phó Tổng Giám đốc	-	465.000.000
	Cộng	421.300.000	1.005.000.000

Giao dịch với thành viên quản lý chủ chốt

TT	Bên liên quan	Nội dung	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 VND
1	Ông Nguyễn Minh Tuấn - Tổng Giám đốc	Bán xe	-	2.200.000.000
		Thanh toán tiền mua xe	-	2.420.000.000
2	Ông Ngô Đức Tâm	Lãi tiền vay	719.224.109	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với bên liên quan đã được trình bày tại các thuyết minh nêu trên, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan như sau:

TT	Bên liên quan	Nội dung	Kỳ kế toán giữa	Kỳ kế toán giữa
			niên độ kết thúc	niên độ kết thúc
			ngày 30/6/2024	ngày 30/6/2023
			VND	VND
1	Công ty Cổ phần Beru Group	Thanh toán tiền hàng	-	3.803.402.000
		Trả tiền gốc vay	-	9.000.000.000
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Thanh toán tiền hàng	-	1.254.418.124
		Chuyển nhượng vốn góp	-	2.139.375.000.000
		Thanh toán chuyển nhượng cổ phần	-	2.139.375.000.000
		Chi tiền cho vay	-	166.860.009.091
		Lãi cho vay	10.177.641.442	14.629.059.075
		Thuê xe ô tô	300.000.000	300.000.000
		Lãi hợp tác đầu tư phải trả	6.795.299.097	-
		Vay ngắn hạn	15.115.383.000	-
		Lãi đi vay	5.234.918.356	-

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngoài số dư công nợ với bên liên quan đã được trình bày tại các thuyết minh nêu trên, Tập đoàn còn số dư với các bên liên quan như sau:

TT	Bên liên quan	Nội dung	30/6/2024	30/6/2023
			VND	VND
1	Phải thu khác ngắn hạn Công ty CP Đầu tư BĐS Viên Nam	Lãi cho vay	41.999.935.686	31.396.318.747
	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	Lãi cho vay	195.101.373	155.210.962
	Công ty Cổ phần Tây Bắc Thăng Long	Lãi cho vay	1.616.057.302	1.289.807.834
	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn R&H	Lãi cho vay	218.794.522	158.958.904
	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn R&H	Lãi cho vay	39.969.982.489	29.792.341.047
2	Phải trả người bán ngắn hạn Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn R&H	Tiền thuê xe	978.000.000	654.000.000
	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn R&H	Tiền thuê xe	978.000.000	654.000.000
3	Chi phí phải trả ngắn hạn Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn R&H	Lãi đi vay	5.234.918.356	-
	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn R&H	Lãi đi vay	5.234.918.356	-
4	Chi phí phải trả dài hạn Ông Ngô Đức Tâm	Lãi đi vay	1.347.557.259	628.333.150
	Ông Ngô Đức Tâm	Lãi đi vay	1.347.557.259	628.333.150
5	Phải trả ngắn hạn khác		8.460.804.850	8.226.300.274

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

TT	Bên liên quan	Nội dung	30/6/2024 VND	30/6/2023 VND
	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn R&H		8.460.804.850	8.226.300.274
		Lãi đi vay	5.526.949.508	5.292.444.932
		Lãi hợp tác kinh doanh	2.933.855.342	2.933.855.342

8.2 Báo cáo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024	Kinh doanh thương mại	Dịch vụ cho thuê tài sản	Dịch vụ khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	115.700.828.130	3.714.144.882	26.665.703	119.441.638.715
Giá vốn	112.012.866.069	849.587.779	205.822.321	113.068.276.169
Lợi nhuận/ (lỗ) gộp	3.687.962.061	2.864.557.103	(179.156.618)	6.373.362.546

Kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2023	Hoạt động thương mại	Dịch vụ cho thuê tài sản	Dịch vụ khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	143.722.574.908	3.864.025.833	5.439.668.026	153.026.268.767
Giá vốn	139.295.187.588	1.483.672.795	1.592.342.312	142.371.202.695
Lợi nhuận/ (lỗ) gộp	4.427.387.320	2.380.353.038	3.847.325.714	10.655.066.072

Tập đoàn không thực hiện theo dõi các thông tin về tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh do đó không trình bày.

8.3 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ

Nghị quyết số 48/2024/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 7 năm 2024 thông qua việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud, cụ thể như sau:

- Danh sách cổ đông tham dự cuộc họp đại hội cổ đông bất thường năm 2024 là các cổ đông sở hữu cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VinaHud theo danh sách cổ đông lập tại ngày đăng ký cuối cùng 09 tháng 8 năm 2024.
- Thời gian họp Đại hội đồng cổ đông bất thường dự kiến: ngày 05 tháng 9 năm 2024.
- Nội dung cuộc họp như sau:

Miễn nhiệm 02 thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2021 – 2026, bao gồm:

- Ông Nguyễn Minh Tuấn – thành viên HĐQT (có đơn từ nhiệm ngày 17/7/2024);

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

- Ông Ngô Đức Tâm - thành viên HĐQT (có đơn từ nhiệm ngày 17/7/2024);
- Và bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2021 – 2026.

Miễn nhiệm 02 thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2021 – 2026, bao gồm:

- Ông Phan Anh Tuấn - Trưởng ban Kiểm soát (có đơn từ nhiệm ngày 17/7/2024);
- Bà Phạm Thanh Huyền – thành viên BKS (có đơn từ nhiệm ngày 17/7/2024);
- Và bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2021 – 2026

Xem xét thông qua việc chuyển nhượng 100% phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng, nội dung chủ yếu sau:

- Phần vốn góp chuyển nhượng: 659.520.000.000 VND (sáu trăm năm mươi chín tỷ, năm trăm hai mươi triệu đồng), tương đương 100% vốn điều lệ Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng.
- Giá chuyển nhượng dự kiến: không thấp hơn 980 tỷ VND;
- Đối tác dự kiến: Công ty Cổ phần VNC Construction (giấy chứng nhận ĐKDN công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0109263825 do Phòng ĐKKD Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 13/7/2020);
- Ủy quyền cho HĐQT quyết định toàn bộ các nội dung liên quan đến việc đàm phán, thỏa thuận, ký kết, thực hiện và hoàn thành giao dịch bán tài sản.

Xem xét thông qua việc thanh toán trước hạn một phần/toàn bộ khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong và ủy quyền cho HĐQT quyết định các nội dung liên quan, nội dung chủ yếu sau:

- Thông qua việc sử dụng số tiền thu được từ chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Mê Linh Thịnh Vượng để thanh toán trước hạn một phần/toàn bộ khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong phát sinh từ các hợp đồng cho vay.
- Thông qua việc ủy quyền cho HĐQT quyết định toàn bộ các nội dung liên quan đến việc đàm phán, thỏa thuận, ký kết, thực hiện việc thanh toán trước hạn một phần/toàn bộ khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 của Tập đoàn.

8.4 Thông tin so sánh

Tập đoàn đã điều chỉnh lại một số chỉ tiêu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2023 do xác định lại giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tại ngày mua công ty con. Chi tiết như sau:

Mã số	Chỉ tiêu	Kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2023 (đã được trình bày)	Điều chỉnh	Kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2023 (trình bày lại)
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT				
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	33.604.329.170	(19.541.057.743)	14.063.271.427
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(54.685.922.942)	19.541.057.743	(35.144.865.199)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận hợp thành không thể tách rời của Báo cáo tài chính

Mã số	Chi tiêu	Kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2023 (đã được trình bày)	Điều chỉnh	Kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2023 (trình bày lại)
61	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	(54.686.841.655)	19.541.057.743	(35.145.783.912)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.439)	514	(925)
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT				
01	Lợi nhuận trước thuế	(34.691.545.740)	19.541.057.743	(15.150.487.997)
02	Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và LTTM	24.256.295.110	(19.541.057.743)	4.715.237.367

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Ngân

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Trương Quang Minh