

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**      **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 20 /CBTT-VHD

-----o0o-----

V/v: Báo cáo tài chính quý 4/2022

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội**

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 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 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 4/2022 với Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị VINAHUD

- Mã chứng khoán: VHD
- Địa chỉ: Tòa nhà Vinahud, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, P.Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP Hà Nội.
- Điện thoại: 02437835757      Fax: 02437835656
- Email: [vinahud2007@gmail.com](mailto:vinahud2007@gmail.com)      Website: <http://www.vinahud.com.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

BCTC quý 4/2022:

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

Có     Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có     Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

Có     Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có     Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có     Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có     Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?

Có     Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có     Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 19/01/2023 tại đường dẫn: www.vinahud.com.vn chuyên mục **Cổ đông**.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC.....
- Văn bản giải trình .....

**Đại diện tổ chức**

Người đại diện theo pháp luật/Người ĐUQCBTT  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Minh Tuấn*

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

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

Số: 19 /2023/CV/VINAHUD

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2023

V/v: Giải trình biến động lợi  
nhuận quý 4 năm 2022

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

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc “*Hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán*”, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (VHD) giải trình về việc Kết quả kinh doanh quý 4 năm 2022 biến động trên 10% so với kết quả kinh doanh cùng kỳ năm 2021, cụ thể như sau:

STT	Khoản mục	Quý IV Năm 2022	Quý IV Năm 2021	Chênh lệch	Tỷ lệ
1	Doanh thu	118.093.390.647	154.787.206.690	(36.693.816.043)	-31%
2	Chi phí	98.190.261.573	151.055.354.249	(52.865.092.676)	-54%
3	Lợi nhuận trước thuế	19.903.129.074	3.731.852.441	16.171.276.633	81%
4	Chi phí thuế TNDN	3.983.487.467	746.370.488	3.237.116.979	
5	Lợi nhuận sau thuế	15.919.641.607	2.985.481.953	12.934.159.654	

Doanh thu Quý 4 năm 2022 giảm 36,69 tỷ đồng, tương đương 31% so với cùng kỳ năm trước; Tổng chi phí Quý 4 năm 2022 giảm 52,8 tỷ đồng, tương đương 54% so với cùng kỳ năm trước là do trong khoảng thời gian này, thị trường tài chính có nhiều biến động ( tăng lãi suất, siết chặt các thủ tục vay...) gây ảnh hưởng xấu đến các Công ty Xây dựng, Bất động sản..., do vậy, lượng cầu của các công ty xây dựng giảm mạnh, Công ty gặp khó khăn trong việc mở rộng thị trường. Công ty đang thực hiện các giải pháp khắc phục và đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh.

Lợi nhuận sau thuế Quý 4 năm 2022 tăng 16 tỷ đồng, tương đương 81% so với cùng kỳ năm trước do trong quý 4/2022 Công ty đẩy mạnh thúc đẩy các hoạt động môi giới, tư vấn Quản lý dự án, Quản lý hồ sơ.

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (VHD) về kết quả kinh doanh và lợi nhuận quý 4/2022 trên BCTC.

Trân trọng.

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



Nguyễn Minh Tuấn

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý 4 năm 2022

---

Tháng 01 năm 2023

## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	1 - 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	3
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	4 - 5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	6 - 23

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>210.345.591.063</b>	<b>128.070.658.404</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>9.854.555.267</b>	<b>6.809.328.056</b>
1. Tiền	111		9.854.555.267	6.809.328.056
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>181.512.516.717</b>	<b>99.670.316.634</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	142.696.092.653	94.320.839.900
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		587.054.015	1.167.695.726
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		35.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3a	3.328.487.787	4.280.898.746
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(99.117.738)	(99.117.738)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>18.961.212.274</b>	<b>21.366.390.943</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.4	19.844.973.929	22.250.152.598
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(883.761.655)	(883.761.655)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>17.306.805</b>	<b>224.622.771</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		17.306.805	-
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	224.622.771
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>378.004.299.957</b>	<b>326.573.909.779</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	V.3b	<b>14.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216		14.000.000	3.000.000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.140.319.698</b>	<b>3.739.926.885</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	2.676.759.342	2.237.751.809
- Nguyên giá	222		5.899.353.446	4.876.327.446
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.222.594.104)	(2.638.575.637)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	1.463.560.356	1.502.175.076
- Nguyên giá	228		1.863.160.255	1.863.160.255
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(399.599.899)	(360.985.179)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.9	<b>38.879.697.252</b>	<b>27.435.722.815</b>
- Nguyên giá	231		54.250.661.671	41.659.978.667
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(15.370.964.419)	(14.224.255.852)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>13.167.035.763</b>	<b>9.381.202.983</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.6	13.167.035.763	9.381.202.983
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.10	<b>320.600.000.000</b>	<b>285.600.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		320.600.000.000	285.600.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.203.247.244</b>	<b>414.057.096</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.5	1.203.247.244	414.057.096
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>588.349.891.020</b>	<b>454.644.568.183</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

**MẪU SỐ B 01-DN**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>176.696.553.570</b>	<b>63.560.824.641</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>173.771.985.553</b>	<b>60.428.976.224</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	75.020.659.119	28.364.419.046
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		7.904.530.593	997.969.648
4. Phải trả người lao động	314		687.435.207	7.982.600
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.037.867.429	349.227.744
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			110.157.627
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	10.836.888.732	10.597.036.295
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	77.656.606.772	20.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		627.997.701	2.183.264
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.924.568.017</b>	<b>3.131.848.417</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	165.189.463	372.469.863
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.15	2.759.378.554	2.759.378.554
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>411.653.337.450</b>	<b>391.083.743.542</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>411.653.337.450</b>	<b>391.083.743.542</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		380.000.000.000	380.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		380.000.000.000	380.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(4.034.545.455)	(4.034.545.455)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.293.155.131	868.140.257
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		33.394.727.774	14.250.148.740
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		12.112.626.429	1.180.058.333
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.282.101.345	13.070.090.407
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>588.349.891.020</b>	<b>454.644.568.183</b>



Nguyễn Minh Tuấn

Tổng giám đốc

Ngày 19 tháng 01 năm 2023

Nguyễn Phương Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Duyên

Người lập biểu



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

**MẪU SỐ B 02-DN**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	117.579.832.623	157.619.943.809	423.868.337.101	360.231.646.154
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	4.005.803.730	1.832.939	4.005.803.730
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	117.579.832.623	153.614.140.079	423.866.504.162	356.225.842.424
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	92.580.556.946	148.273.765.739	374.820.816.269	344.508.789.556
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		24.999.275.677	5.340.374.340	49.045.687.893	11.717.052.868
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	513.558.024	1.147.376.531	1.002.073.043	1.018.573.847
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	925.443.251	403.890.411	2.392.754.030	590.301.370
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		925.443.251	186.410.959	2.392.754.030	590.301.370
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	1.106.523.597	-	1.225.323.597	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	3.563.429.518	2.377.698.099	19.573.005.916	(1.889.231.336)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		19.917.437.335	3.706.162.361	26.856.677.393	14.034.556.681
11. Thu nhập khác	31		-	25.690.080	76.579.551	153.174.319
12. Chi phí khác	32		14.308.261	-	277.640.753	292.767.780
13. Lợi nhuận khác	40	VI.7	(14.308.261)	25.690.080	(201.061.202)	(139.593.461)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.903.129.074	3.731.852.441	26.655.616.191	13.894.963.220
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	3.983.487.467	746.370.488	5.373.514.846	824.872.813
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		15.919.641.607	2.985.481.953	21.282.101.345	13.070.090.407
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.9	419	336	560	1.473



Nguyễn Minh Tuấn  
Tổng giám đốc  
Ngày 19 tháng 01 năm 2023

Nguyễn Phương Ngân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Duyên  
Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

**MẪU SỐ B 03-DN**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>		26.655.616.191	13.894.963.220
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		1.769.341.754	1.591.971.675
- Các khoản dự phòng	3			(6.553.320.000)
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(1.002.073.043)	(1.109.482.938)
- Chi phí lãi vay	6		2.392.754.030	590.301.370
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>29.815.638.932</b>	<b>8.414.433.327</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(45.838.988.271)	(81.191.758.814)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.405.178.669	(2.405.178.669)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		49.362.982.610	23.547.947.029
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(806.496.953)	(130.987.389)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.451.070.953)	(590.301.370)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(824.872.813)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(86.693.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>32.575.678.221</b>	<b>(52.355.845.886)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(17.399.541.784)	(6.905.203.983)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác.	22		-	90.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(58.000.000.000)	(59.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		23.000.000.000	82.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(35.000.000.000)	(285.600.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		212.484.002	1.757.161.521
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(87.187.057.782)</b>	<b>(267.657.133.371)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				

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

Tòa nhà VINAHUD, Số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, P. Trung Hòa,  
Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho kỳ báo cáo kết thúc tại ngày  
31/12/2022

1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu.				305.965.454.545
3. Tiền thu từ đi vay	33		133.548.609.056	20.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay			(75.892.002.284)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>57.656.606.772</b>	<b>325.965.454.545</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>3.045.227.211</b>	<b>5.952.475.288</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>6.809.328.056</b>	<b>856.852.768</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>9.854.555.267</b>	<b>6.809.328.056</b>



**Nguyễn Minh Tuấn**  
**Tổng giám đốc**

Ngày 19 tháng 01 năm 2023

**Nguyễn Phương Ngân**  
**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Thị Mỹ Duyên**  
**Người lập biểu**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI  
CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số: 0102294285 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 06 năm 2007, Thay đổi lần thứ 12 ngày 07 tháng 11 năm 2022;

• **Vốn điều lệ:**

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

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

• **Trụ sở hoạt động:**

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh:**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh:**

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

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

- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường tủ, bàn ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đầu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Môi giới hợp đồng hàng hóa (trừ tư vấn tài chính, pháp luật, kế toán, kiểm toán, chứng khoán).

**Địa chỉ trụ sở chính của Công ty như sau:****Trụ sở**

Trụ sở chính

**Địa chỉ**

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

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH****1. Giả thiết về hoạt động liên tục**

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

**2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

**3. Năm tài chính**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

**2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là nhật ký chung

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**2. Các khoản phải thu**

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

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

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

***Nợ phải thu quá hạn thanh toán:***Mức trích lập dự phòng

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

***Nợ phải thu khác:***

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

**3. Hàng tồn kho**

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

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

**4. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

***Nguyên giá***

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

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

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

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

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

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

**Khấu hao**

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

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

**5. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

**6. Chi phí trả trước**

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

**7. Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**8. Các khoản dự phòng**

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

**9. Vốn chủ sở hữu**

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

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

**10. Doanh thu**

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

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

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

**11. Thuế*****Thuế thu nhập hiện hành***

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

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

***Thuế khác***

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI  
CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

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

(Đơn vị tính: VND)

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	574.962.765	1.551.211.661
Tiền gửi ngân hàng	9.279.592.502	5.258.116.395
Các khoản tương đương tiền	-	-
<b>Cộng</b>	<b>9.854.555.267</b>	<b>6.809.328.056</b>

**2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP		24.864.949.387
- Công ty cổ phần tập đoàn AMDI	-	18.051.510.833
- Công ty CP Xây dựng và Thương mại An Thuận		9.932.406.339
- Công ty TNHH Thiết bị Hùng Phát	39.490.121.103	7.163.266.469
- Công ty cổ phần kiến trúc và đầu tư xây dựng P&L	10.695.166.565	
- Công ty TNHH đầu tư và dịch vụ Thương mại Hải Long Minh	15.164.136.848	
- Công ty TNHH GYOKO Việt Nam	23.104.747.441	3.154.763.650
- Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	22.127.327.596	2.349.160.000
- CÔNG TY CỔ PHẦN NỘI THẤT TPA DECOR	18.825.632.742	
- Phải thu khách hàng khác	13.288.960.358	28.804.783.222
<b>Cộng</b>	<b>142.696.092.653</b>	<b>94.320.839.900</b>

**3. Các khoản phải thu khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn	35.000.000.000	-	-	-
b. Phải thu khác	3.342.487.787	(99.117.738)	4.283.898.746	(99.117.738)
<i>Ngắn hạn</i>	<i>3.328.487.787</i>	<i>(99.117.738)</i>	<i>4.280.898.746</i>	<i>(99.117.738)</i>
- Tạm ứng	2.040.000.000	-	3.785.000.000	
- Phải thu khác	1.288.487.787	(99.117.738)	495.898.746	(99.117.738)
+ Tổng Công ty Cổ phần VINACONEX	396.781.008		396.781.008	
+ Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	789.589.041			
+ Phải thu khác	102.117.738	(99.117.738)	99.117.738	(99.117.738)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI  
CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

Dài hạn	14.000.000		3.000.000	
- Phải thu khác	14.000.000	-	3.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>38.342.487.787</b>	<b>(99.117.738)</b>	<b>4.283.898.746</b>	<b>(99.117.738)</b>

**4. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Công cụ, dụng cụ	199.769.129	-	199.769.129	-
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	19.645.204.800	(883.761.655)	19.645.204.800	(883.761.655)
- Hàng hóa	-	-	2.405.178.669	-
<b>Cộng</b>	<b>19.844.973.929</b>	<b>(883.761.655)</b>	<b>22.250.152.598</b>	<b>(883.761.655)</b>

(\*) Chi tiết Chi phí SX, KD dở dang

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

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

- Dự án Đầu tư xây dựng công trình nhà ở tại Số 536A Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng. Mục đích xây dựng: Di dời cơ sở sản xuất tại 536A Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội không còn phù hợp với quy hoạch ra khỏi nội thành theo chủ trương của Chính phủ và UBND Thành phố Hà Nội; Tạo lập quỹ sản văn phòng làm việc, quỹ nhà để kinh doanh, đóng góp vào ngân sách, thúc đẩy phát triển kinh tế của địa phương và hai doanh nghiệp; Khai thác quỹ đất, nâng cao hiệu quả sử dụng đất theo đúng chủ trương chỉ đạo của UBND thành phố; Hiện thực hóa quy hoạch chi tiết quận Hai Bà Trưng, kết hợp với các dự án đô thị liền kề, thúc đẩy phát triển quy hoạch khu vực trở thành đô thị hiện đại.
- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Văn phòng phẩm Cửu Long và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VINAHUD
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Liên danh, vốn vay thương mại và vốn huy động của khách hàng và các tổ chức tín dụng theo quy định.
- Quy mô của dự án: Đầu tư xây dựng khu công trình văn phòng và nhà ở tại 536A Minh Khai, Hai Bà Trưng, Hà Nội bao gồm các hạng mục Nhà CT1 (Cao 19 tầng và 01 tầng hầm), nhà CT2 (cao 21 tầng và 01 tầng hầm) không kể tầng kỹ thuật và tum, 7 nhà thấp tầng ( 03 tầng) không kể tầng tum.
- Tổng mức đầu tư: 549.485.107.000 VND.
- Thời gian bắt đầu triển khai và hoàn thành: Từ năm 2009 đến quý 2 năm 2018.
- Tình trạng của dự án tại thời điểm 30/09/2022: Dự án đã hoàn thành bàn giao toàn bộ căn hộ. Số dư tính đến 31/12/2021 là giá trị mặt bằng tầng 2 nhà CT2 với mục đích làm nhà trẻ tuy nhiên chưa tìm được đối tác chuyển nhượng.

**5. Chi phí trả trước**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>17.306.805</b>	-
- Công cụ dụng cụ phân bổ	17.306.805	
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1.203.247.244</b>	<b>414.057.096</b>
- Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	170.353.987	135.572.910
- Công cụ dụng cụ phân bổ	180.996.000	219.817.522
- Chi phí dài hạn khác phân bổ	851.897.257	58.666.664
<b>Cộng</b>	<b>1.220.554.049</b>	<b>414.057.096</b>

**6. Xây dựng cơ bản dở dang dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Sửa chữa lớn Tòa nhà Vinahud	10.797.035.763	9.381.202.983
- Khác	2.370.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>13.167.035.763</b>	<b>9.381.202.983</b>

**7. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư đầu năm	1.863.160.255	1.863.160.255
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số dư cuối kỳ	1.863.160.255	1.863.160.255
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư đầu năm	360.985.179	360.985.179
Khấu hao trong kỳ	38.614.720	38.614.720
Số dư cuối kỳ	399.599.899	399.599.899
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày đầu năm	1.502.175.076	1.502.175.076
Tại ngày cuối kỳ	1.463.560.356	1.463.560.356

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**8. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư đầu năm	2.952.382.994	310.835.689	1.252.850.909	360.257.854	4.876.327.446
Thanh lý, nhượng bán					-
Tăng trong kỳ			1.023.026.000		1.023.026.000
Số dư cuối kỳ	2.952.382.994	310.835.689	2.275.876.909	360.257.854	5.899.353.446
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư đầu năm	1.039.735.572	310.835.689	1.044.042.420	243.961.956	2.638.575.637
Khấu hao trong kỳ	266.288.529	-	270.519.914	47.210.024	584.018.467
Thanh lý, nhượng bán					-
Số dư cuối kỳ	1.306.024.101	310.835.689	1.314.562.334	291.171.980	3.222.594.104
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu năm	1.912.647.422	-	208.808.489	116.295.898	2.237.751.809
Tại ngày cuối kỳ	1.646.358.893	-	961.314.575	69.085.874	2.676.759.342

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

Giá trị còn lại của Tài sản cố định Hữu Hình đã dùng để thế chấp, cầm cố cho các khoản vay: 1.646.358.893 VND

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**9. Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	13.059.576.447	26.281.313.111	2.319.089.109	41.659.978.667
Tăng trong kỳ	669.287.633	12.590.683.004		13.259.970.637
Giảm trong kỳ		669.287.633		669.287.633
Số dư cuối kỳ	13.728.864.080	38.202.708.482	2.319.089.109	54.250.661.671
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	3.344.972.500	8.560.194.243	2.319.089.109	14.224.255.852
Tăng trong kỳ	270.664.798	876.043.769		1.146.708.567
Tăng khác				
Số dư cuối kỳ	3.615.637.298	9.436.238.012	2.319.089.109	15.370.964.419
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu năm	9.714.603.947	17.721.118.868	-	27.435.722.815
Tại ngày cuối kỳ	10.113.226.782	28.766.470.470	-	38.879.697.252

Tại ngày 31/12/2022, Bất động sản đầu tư là giá trị Quyền sử dụng đất, giá trị xây dựng và máy móc thiết bị các tầng từ tầng 1 đến 6 và tầng 8 đến 9 của Toà nhà Vinahud tại địa chỉ: Số 105 Phố Nguyễn Bá Khoản, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội.

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

Giá trị còn lại của Bất Động sản Đầu tư đã dùng để thế chấp, cầm cố cho các khoản vay: 38.879.697.252 VND

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>* Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>299.400.000.000</b>	-	-	-	<b>285.600.000.000</b>	-
- Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải (i)	285.600.000.000	-	-	-	285.600.000.000-	-
- Công ty cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Viên Nam (ii)	35.000.000.000	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>320.600.000.000</b>	-	-	-	<b>285.600.000.000</b>	-

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

(ii) Công ty cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Viên Nam hiện đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng dự án, chưa đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

**Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 như sau:**

Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Quảng Nam	49%	49%	Kinh doanh bất động sản
- Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Viên Nam	Hòa Bình	35%	35%	Kinh doanh bất động sản

**11. Phải trả người bán ngắn hạn**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng ADD	-	-	19.402.915.400	19.402.915.400
- Công ty Cổ phần THH DECOR	-	-	3.200.945.785	3.200.945.785
- Công ty cổ phần chứng khoán Tiên Phong	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
- Công ty cổ phần tập đoàn EVERLAND	13.484.589.894	13.484.589.894	-	-
- Công ty Cổ phần EVERLAND Phú Yên	12.523.881.672	12.523.881.672	-	-
- Công ty cổ phần Tập Đoàn MBG	16.967.237.650	16.967.237.650	-	-
- Công ty TNHH Dầu Khí La Giang	18.007.315.360	18.007.315.360	-	-
- Công ty cổ phần Dầu tư Xây dựng Dịch vụ Thương Mại Phương Nam	9.191.337.590	9.191.337.590	-	-
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	4.846.296.953	4.846.296.953	2.760.557.861	2.760.557.861
<b>Cộng</b>	<b>75.020.659.119</b>	<b>75.020.659.119</b>	<b>28.364.419.046</b>	<b>28.364.419.046</b>
<b>12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>Phải nộp đầu năm</b>	<b>Số phải nộp trong kỳ</b>	<b>Số đã thực nộp trong kỳ</b>	<b>Phải nộp cuối kỳ</b>
Thuế giá trị gia tăng	4.600.479	2.825.382.784	580.212.665	2.249.770.598
Thuế thu nhập doanh nghiệp	824.872.813	5.373.514.846	824.872.813	5.373.514.846
Thuế thu nhập cá nhân	168.496.356	872.119.650	759.370.857	281.245.149
Thuế nhà đất và tiền thuế đất		478.260.834	478.260.834	0
Các loại thuế khác				
<b>Cộng</b>	<b>997.969.648</b>	<b>9.549.278.114</b>	<b>2.642.717.169</b>	<b>7.904.530.593</b>
<b>13. Vay và các khoản nợ thuế tài chính</b>				

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	19.979.606.772	19.979.606.772	39.971.609.056	39.992.002.284	20.000.000.000	20.000.000.000
- Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	35.977.000.000	35.977.000.000	40.977.000.000	5.000.000.000		
- Công ty Cổ phần Beru Group	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000			
- Vay cá nhân	12.700.000.000	12.700.000.000	43.600.000.000	30.900.000.000		
<b>Cộng</b>	<b>77.656.606.772</b>	<b>77.656.606.772</b>	<b>133.548.609.056</b>	<b>75.892.002.284</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**14. Các khoản phải trả khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a Ngắn hạn</b>		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.836.888.732	10.597.036.295
+ Công ty CP Văn phòng phẩm Cửu Long (i)	9.999.999.703	9.999.999.703
+ Đội thi công Công trình Siêu thị N05	569.907.408	569.907.408
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	266.981.621	27.129.184
<b>Cộng</b>	<b>10.836.888.732</b>	<b>10.597.036.295</b>
<b>b Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	165.189.463	372.469.863

(i) Đây là tiền lãi hợp tác đầu tư Dự án 536A Minh Khai còn phải trả cho Công ty CP Văn phòng phẩm Cửu Long. Dự kiến sẽ thanh toán cho Công ty Cửu Long khi bán được mặt bằng tầng 2 nhà CT 2 của dự án.

**15. Dự phòng phải trả dài hạn**

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

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

**16. Vốn chủ sở hữu**

**16.1 Bảng đối chiếu biến động Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
<b>NĂM TRƯỚC</b>					
Số dư đầu năm trước	70.000.000.000	-	868.140.257	1.180.058.333	72.048.198.590
Tăng vốn trong năm trước	310.000.000.000	(4.034.545.455)	-	-	305.965.454.545
Lãi trong năm trước	-	-	-	13.070.090.407	13.070.090.407
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>380.000.000.000</b>	<b>(4.034.545.455)</b>	<b>868.140.257</b>	<b>14.250.148.740</b>	<b>391.083.743.542</b>
<b>NĂM NAY</b>					
Số dư đầu năm	380.000.000.000	(4.034.545.455)	868.140.257	14.250.148.740	391.083.743.542
Lãi trong kỳ	-	-	-	21.282.101.345	21.282.101.345
Phân phối lợi nhuận năm trước	-	-	1.425.014.874	(2.137.522.311)	(712.507.437)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>380.000.000.000</b>	<b>(4.034.545.455)</b>	<b>2.293.155.131</b>	<b>33.394.727.774</b>	<b>411.653.337.450</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

**16.2 Cổ phiếu**

	<u>Số cuối kỳ</u> <i>Cổ phiếu</i>	<u>Số đầu năm</u> <i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	38.000.000	38.000.000
326Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	38.000.000	38.000.000
Cổ phiếu phổ thông	38.000.000	38.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	38.000.000	38.000.000
Cổ phiếu phổ thông	38.000.000	38.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Từ 01/10/2022</u> <u>đến 31/12/2022</u>	<u>Từ 01/10/2021</u> <u>đến 31/12/2021</u>
<b>Doanh thu</b>	<b>117.579.832.623</b>	<b>157.619.943.809</b>
Doanh thu bán hàng	96.441.289.137	152.421.939.018
Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.138.543.486	5.198.004.791
<b>Các khoản giảm trừ</b>	<b>-</b>	<b>4.005.803.730</b>
Hàng bán bị trả lại	-	4.005.803.730
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>117.579.832.623</b>	<b>153.614.140.079</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Từ 01/10/2022</u> <u>đến 31/12/2022</u>	<u>Từ 01/10/2021</u> <u>đến 31/12/2021</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	90.056.630.306	149.572.976.790
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.523.926.640	(1.299.211.051)
<b>Cộng</b>	<b>92.580.556.946</b>	<b>148.273.765.739</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</b>	<b>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	513.558.024	1.147.376.531
<b>Cộng</b>	<b>513.558.024</b>	<b>1.147.376.531</b>

**4. Chi phí tài chính**

	<b>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</b>	<b>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</b>
Chi phí lãi vay	925.443.251	403.890.411
<b>Cộng</b>	<b>925.443.251</b>	<b>403.890.411</b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<b>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</b>	<b>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	1.106.523.597	-
<b>Cộng</b>	<b>1.106.523.597</b>	<b>-</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</b>	<b>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		
Chi phí nhân viên quản lý	2.238.767.546	677.445.570
Chi phí công cụ dụng cụ	66.965.291	37.386.076
Chi phí khấu hao tài sản cố định	86.458.990	90.223.939
Thuế phí và lệ phí	(14.159.740)	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.075.397.414	1.493.471.226
Chi phí khác bằng tiền	110.000.017	79.171.288
<b>Cộng</b>	<b>3.563.429.518</b>	<b>2.377.698.099</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

**7. Lợi nhuận khác**

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập khác	-	25.690.080
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>25.690.080</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	
Các khoản tiền phạt, chậm nộp thuế	14.308.261	-
<b>Cộng</b>	<b>14.308.261</b>	<b>-</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(14.308.261)</b>	<b>25.690.080</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>19.903.129.074</b>	<b>3.731.852.441</b>
<b>Điều chỉnh tăng</b>	14.308.261	
<b>Điều chỉnh giảm</b>		
<b>Lợi nhuận trước thuế trước điều chỉnh lỗ năm trước</b>	19.917.437.335	3.731.852.441
Lỗ năm trước chuyển sang	0	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>19.917.437.335</b>	<b>3.731.852.441</b>
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>19.917.437.335</b>	<b>3.731.852.441</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.983.487.467</b>	<b>746.370.488</b>

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

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

	<b>Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022</b>	<b>Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021</b>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	15.919.641.607	2.985.481.953
Các khoản điều chỉnh		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	15.919.641.607	2.985.481.953
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	38.000.000	8.873.626
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>419</b>	<b>336</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

*(Đơn vị tính: VND)*

**1. Thông tin về các bên liên quan**

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

**Giao dịch với bên liên quan**

**Số dư với các bên liên quan:**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Phải thu khách hàng	22.127.327.596	2.349.160.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Vay ngắn hạn	35.977.000.000	-



**Nguyễn Minh Tuấn**  
 Tổng giám đốc  
 Ngày 19 tháng 01 năm 2023

**Nguyễn Phương Ngân**  
 Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Mỹ Duyên**  
 Người lập biểu