

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2022

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

- Tên công ty: Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị VINAHUD
- Mã chứng khoán: VHD
- Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà Vinahud, đường Trung Yên 9, khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP Hà Nội.
- Điện thoại: 02437835757 Fax: 02437835656 Email: [vinahud2007@gmail.com](mailto:vinahud2007@gmail.com)
- Website: <http://www.vinahud.com.vn>
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Trương Quang Minh**
- Điện thoại cơ quan: 0243.7835666 Fax: 02437835656
- Loại thông tin công bố: Định kỳ
- Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021 và giải trình lợi nhuận sau thuế Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị VINAHUD
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ:  
<http://www.vinahud.com.vn>

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

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính đã kiểm toán
- Giải trình lợi nhuận

**Người công bố thông tin**



**Trương Quang Minh**

**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 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 28



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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VINAHUD (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty điều hành Công ty tại ngày lập Báo cáo này gồm:

#### Hội đồng quản trị

Ông Trương Quang Minh	Chủ tịch (Bổ nhiệm từ ngày 26/04/2021)
Ông Trần Thái Duy	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 26/04/2021)
Ông Nguyễn Hoài Anh	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 26/04/2021)
Ông Lương Song Hà	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 26/04/2021, Miễn nhiệm ngày 20/08/2021)
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 26/04/2021, Miễn nhiệm ngày 20/08/2021)
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 26/04/2021)
Ông Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 26/04/2021)
Ông Thân Thế Hà	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 26/04/2021)

#### Ban Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 21/08/2021)
Ông Lương Song Hà	Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 23/03/2021, Miễn nhiệm ngày 20/08/2021)
Ông Nguyễn Thành Nhơn	Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 23/03/2021)

#### Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Đức Tài	Trưởng ban (Bổ nhiệm từ ngày 26/04/2021)
Ông Nguyễn Trọng Kiên	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 26/04/2021, Miễn nhiệm ngày 20/08/2021)
Ông Hà Văn Hiến	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 26/04/2021)
Ông Vũ Văn Mạnh	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 26/04/2021)
Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 26/04/2021)
Ông Vũ Thái Dương	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 26/04/2021)

#### Đại diện pháp luật

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

---

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



*X*  
  
\_\_\_\_\_  
**Trương Quang Minh**

**Chủ tịch HĐQT**

Ngày 09 tháng 03 năm 2022



Số: 6405/2022/BCTC-KTV/HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị VINAHUD (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 09/03/2022, từ trang 04 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, Ngày 09 tháng 03 năm 2022

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn  
Đất Việt tại Hà Nội



**ĐÔ THỊ THU HUYỀN** – Phó Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2991-2020-037-1

**TRẦN THỊ THANH TÚ** - Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3372-2020-037-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MẪU SỐ B 01-DN**

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>128.070.658.404</b>	<b>47.226.989.113</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>6.809.328.056</b>	<b>856.852.768</b>
1. Tiền	111		6.809.328.056	356.852.768
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>23.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	23.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>99.670.316.634</b>	<b>4.379.404.946</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	94.320.839.900	3.126.986.264
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.167.695.726	109.050.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3a	4.280.898.746	1.242.486.420
4. 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>21.366.390.943</b>	<b>18.961.212.274</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.4	22.250.152.598	19.844.973.929
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>224.622.771</b>	<b>29.519.125</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		224.622.771	29.519.125
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>326.573.909.779</b>	<b>39.834.052.635</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	V.3b	<b>3.000.000</b>	<b>8.880.480.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216		3.000.000	15.433.800.000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	(6.553.320.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.739.926.885</b>	<b>4.158.501.744</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	2.237.751.809	2.617.711.948
- Nguyên giá	222		4.876.327.446	5.703.292.901
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.638.575.637)	(3.085.580.953)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	1.502.175.076	1.540.789.796
- Nguyên giá	228		1.863.160.255	1.863.160.255
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(360.985.179)	(322.370.459)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.9	<b>27.435.722.815</b>	<b>26.512.001.184</b>
- Nguyên giá	231		41.659.978.667	38.837.618.720
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.224.255.852)	(12.325.617.536)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>9.381.202.983</b>	<b>-</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.6	9.381.202.983	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.10	<b>285.600.000.000</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		285.600.000.000	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>414.057.096</b>	<b>283.069.707</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.5	414.057.096	283.069.707
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>454.644.568.183</b>	<b>87.061.041.748</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MẪU SỐ B 01-DN**  
 Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>63.560.824.641</b>	<b>15.012.843.158</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>60.428.976.224</b>	<b>11.634.941.184</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	28.364.419.046	877.584.790
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	997.969.648	5.000.000
3. Phải trả người lao động	314		7.982.600	-
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		349.227.744	139.227.744
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		110.157.627	22.909.091
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	10.597.036.295	10.588.036.295
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	20.000.000.000	-
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.183.264	2.183.264
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.131.848.417</b>	<b>3.377.901.974</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	372.469.863	618.523.420
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>391.083.743.542</b>	<b>72.048.198.590</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>391.083.743.542</b>	<b>72.048.198.590</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		380.000.000.000	70.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		380.000.000.000	70.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(4.034.545.455)	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		868.140.257	868.140.257
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		14.250.148.740	1.180.058.333
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.180.058.333	642.853.121
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		13.070.090.407	537.205.212
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>454.644.568.183</b>	<b>87.061.041.748</b>



**Trương Quang Minh**  
 Chủ tịch HĐQT  
 Ngày 09 tháng 03 năm 2022

**Nguyễn Phương Ngân**  
 Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Mỹ Duyên**  
 Người lập biểu



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MẪU SỐ B 02-DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	360.231.646.154	8.327.836.946
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		4.005.803.730	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	356.225.842.424	8.327.836.946
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	344.508.789.556	5.821.708.136
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.717.052.868	2.506.128.810
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.018.573.847	1.585.489.740
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	590.301.370	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		590.301.370	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	(1.889.231.336)	3.146.684.963
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.034.556.681	944.933.587
11. Thu nhập khác	31		153.174.319	120.716.478
12. Chi phí khác	32		292.767.780	528.444.853
13. Lợi nhuận khác	40	VI.6	(139.593.461)	(407.728.375)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		13.894.963.220	537.205.212
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	824.872.813	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		13.070.090.407	537.205.212
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.8	1.473	77



**Trương Quang Minh**  
Chủ tịch HĐQT

Ngày 09 tháng 03 năm 2022

**Nguyễn Phương Ngân**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Mỹ Duyên**  
Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MẪU SỐ B 03-DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		13.894.963.220	537.205.212
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.591.971.675	1.717.106.704
- Các khoản dự phòng	03		(6.553.320.000)	(289.473.500)
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.109.482.938)	(1.685.489.740)
- Chi phí lãi vay	06		590.301.370	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		8.414.433.327	279.348.676
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(81.191.758.814)	6.196.570.391
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.405.178.669)	512.285.959
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		23.547.947.029	(13.286.647.139)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(130.987.389)	(69.913.259)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(590.301.370)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(2.412.213.841)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(52.355.845.886)	(8.780.569.213)
<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		(6.905.203.983)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		90.909.091	100.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(59.500.000.000)	(23.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		82.500.000.000	13.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(285.600.000.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.757.161.521	1.373.095.562
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(267.657.133.371)	(8.526.904.438)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		305.965.454.545	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		20.000.000.000	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		325.965.454.545	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		5.952.475.288	(17.307.473.651)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		856.852.768	18.164.326.419
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	6.809.328.056	856.852.768



Trương Quang Minh  
Chủ tịch HĐQT

Ngày 09 tháng 03 năm 2022

Nguyễn Phương Ngân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Mỹ Duyên  
Người lập biểu



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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số: 0102294285 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 06 năm 2007, Thay đổi lần thứ 9 ngày 20 tháng 12 năm 2021;

**• Vốn điều lệ:**

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

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

**• Trụ sở hoạt động:**

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh:**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh:**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

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

**1. Giả thiết về hoạt động liên tục**

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

**2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

**3. Năm tài chính**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

**2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

**2. Các khoản phải thu**

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

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

***Nợ phải thu quá hạn thanh toán:***

**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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

### 3. Hàng tồn kho

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

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

### 4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

#### *Nguyên giá*

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

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

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Mẫu số B 09 - DN****5. Chi phí đi vay**

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

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

**6. Chi phí trả trước**

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

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

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

**8. Các khoản dự phòng**

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

**9. Vốn chủ sở hữu**

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

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

**10. Doanh thu**

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

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; (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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**11. Thuế**

***Thuế thu nhập hiện hành***

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

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

***Thuế khác***

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

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

(Đơn vị tính: VND)

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

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	1.551.211.661	43.718.595
Tiền gửi ngân hàng	5.258.116.395	313.134.173
Các khoản tương đương tiền	-	500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>6.809.328.056</b>	<b>856.852.768</b>

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

	Cuối năm	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	-
- Phải thu khách hàng khác	41.471.973.341	3.126.986.264
<b>Cộng</b>	<b>94.320.839.900</b>	<b>3.126.986.264</b>

Phải thu khách hàng là bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh VII.1)

**3. Các khoản phải thu khác**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>4.280.898.746</b>	<b>(99.117.738)</b>	<b>1.242.486.420</b>	<b>(99.117.738)</b>
- Tạm ứng	3.785.000.000	-	8.000.000	-
- Phải thu khác	495.898.746	(99.117.738)	1.234.486.420	(99.117.738)
+ Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	-	-	738.587.674	-
+ Tổng Công ty Cổ phần VINACONEX	396.781.008	-	396.781.008	-
+ Phải thu khác	99.117.738	(99.117.738)	99.117.738	(99.117.738)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>3.000.000</b>	<b>-</b>	<b>15.433.800.000</b>	<b>(6.553.320.000)</b>
- Tiền góp vốn hợp tác đầu tư Dự án CV4.4 Mễ Trì (*)	-	-	15.433.800.000	(6.553.320.000)
- Phải thu khác	3.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.283.898.746</b>	<b>(99.117.738)</b>	<b>16.676.286.420</b>	<b>(6.652.437.738)</b>

c. Phải thu khác là bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh VII.1)

(\*) Khoản góp vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 1081/2007/HĐHT-ĐT ngày 17 tháng 12 năm 2007, Cụ thể: Mục đích góp vốn: hợp tác đầu tư xây dựng Tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ văn hóa thể thao và văn phòng trên ô đất CV4.4; Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.173.581.000.000 VND; Các bên tham gia với tỷ lệ tương ứng: Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam góp 40% vốn; Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

Nhà và Đô thị Vinahud góp 30% vốn; Công ty Cổ phần Quảng cáo Thương mại Lạc Việt góp 30% vốn trên Tổng mức đầu tư dự kiến.

Khoản góp vốn đã được chuyển nhượng cho công ty Cổ phần Quản lý Bất Động Sản THT theo Hợp đồng số 2206/2021/THT-VHD ngày 22 tháng 06 năm 2021. Việc chuyển nhượng vốn góp được thông qua tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 2106/2021/NQ/VINAHUD-HĐQT ngày 21 tháng 06 năm 2021.

**4. Hàng tồn kho**

	Cuối năm		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>22.250.152.598</b>	<b>(883.761.655)</b>	<b>19.844.973.929</b>	<b>(883.761.655)</b>

(\*) Chi tiết Chi phí SX, KD dở dang

	Cuối năm		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 30/06/2021: Dự án đã hoàn thành bàn giao toàn bộ căn hộ. Số dư tính đến 31/12/2021 là giá trị mặt bằng tầng 2 nhà CT2 với mục đích làm nhà trẻ tuy nhiên chưa tìm được đối tác chuyển nhượng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**5. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	135.572.910	216.243.517
- Công cụ dụng cụ phân bổ	219.817.522	6.424.999
- Chi phí dài hạn khác phân bổ	58.666.664	60.401.191
<b>Cộng</b>	<b>414.057.096</b>	<b>283.069.707</b>

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

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
- Sửa chữa lớn Tòa nhà Vinahud	9.381.202.983	-
<b>Cộng</b>	<b>9.381.202.983</b>	<b>-</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 năm	1.863.160.255	1.863.160.255
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư đầu năm	322.370.459	322.370.459
Khấu hao trong năm	38.614.720	38.614.720
Số dư cuối năm	360.985.179	360.985.179
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày đầu năm	1.540.789.796	1.540.789.796
Tại ngày cuối năm	1.502.175.076	1.502.175.076

**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	2.079.816.364	360.257.854	5.703.292.901
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(826.965.455)	-	(826.965.455)
Số dư cuối năm	2.952.382.994	310.835.689	1.252.850.909	360.257.854	4.876.327.446
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư đầu năm	941.322.816	285.306.814	1.662.199.391	196.751.932	3.085.580.953
Khấu hao trong năm	98.412.756	25.528.875	208.808.484	47.210.024	379.960.139
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(826.965.455)	-	(826.965.455)
Số dư cuối năm	1.039.735.572	310.835.689	1.044.042.420	243.961.956	2.638.575.637
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu năm	2.011.060.178	25.528.875	417.616.973	163.505.922	2.617.711.948
Tại ngày cuối năm	1.912.647.422		208.808.489	116.295.898	2.237.751.809

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: 1.912.647.422 VND

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

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

Báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính kết thúc ngày  
31 tháng 12 năm 2021

**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	12.390.288.814	24.128.240.797	2.319.089.109	38.837.618.720
Tăng khác	669.287.633	2.153.072.314		2.822.359.947
Số dư cuối năm	13.059.576.447	26.281.313.111	2.319.089.109	41.659.978.667
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	2.351.141.248	7.762.841.209	2.211.635.079	12.325.617.536
Tăng trong năm	807.671.778	258.271.008	107.454.030	1.173.396.816
Tăng khác	186.159.474	539.082.026	-	725.241.500
Số dư cuối năm	3.344.972.500	8.560.194.243	2.319.089.109	14.224.255.852
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu năm	10.039.147.566	16.365.399.588	107.454.030	26.512.001.184
Tại ngày cuối năm	9.714.603.947	17.721.118.868	-	27.435.722.815

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

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

Giá trị còn lại của Bất Động sản Đầu tư đã dùng để thế chấp, cầm cố cho các khoản vay: 27.435.722.815 VND



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

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

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc
<b>* Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	285.600.000.000	-	-	-
- Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải (i)	285.600.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>285.600.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

**Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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	Quang Nam	49%	49%	Kinh doanh bất động sản

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Cuối năm		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	-	-
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	2.760.557.861	2.760.557.861	877.584.790	877.584.790
<b>Cộng</b>	<b>28.364.419.046</b>	<b>28.364.419.046</b>	<b>877.584.790</b>	<b>877.584.790</b>

**12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Phải nộp cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	-	164.413.246	159.812.767	4.600.479
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	824.872.813	-	824.872.813
Thuế thu nhập cá nhân	5.000.000	225.665.114	62.168.758	168.496.356
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	257.525.065	257.525.065	-
Các loại thuế khác	-	5.144.694	5.144.694	-
<b>Cộng</b>	<b>5.000.000</b>	<b>1.477.620.932</b>	<b>484.651.284</b>	<b>997.969.648</b>

**13. Vay và các khoản nợ thuê tài chính**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
- Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đại La (i)	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>-</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

- (i) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Đại La theo hợp đồng hạn mức số 01/2021/2355669/HĐTĐ ngày 13/08/2021. Hạn mức tín dụng 20.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 165 ngày; Lãi suất vay 8,1%/năm. Mục đích : bổ sung vốn kinh doanh. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và quyền Sở hữu tài sản khác gắn liền với đất tòa nhà Vinahud, Đường Trung yên 9, Khu đô thị Trung Yên, P. Trung Hòa, Cầu giấy hà nội thuộc quyền sở hữu của công ty ;và Sàn Tầng 2, Tòa CT2, Tòa 536A Minh khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội

**14. Các khoản phải trả khác**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.597.036.295	10.588.036.295
+ Công ty CP Văn phòng phẩm Cửu Long (*)	9.999.999.703	9.999.999.703
+ Đơn thi công Công trình Siêu thị N05	569.907.408	569.907.408
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	27.129.184	18.129.184
<b>Cộng</b>	<u>10.597.036.295</u>	<u>10.588.036.295</u>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	372.469.863	618.523.420
<b>Cộng</b>	<u>372.469.863</u>	<u>618.523.420</u>

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

**15. Dự phòng phải trả dài hạn**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu kỳ</u>
- Dự phòng bảo hành công trình dự án 536A Minh Khai (i)	2.759.378.554	2.759.378.554
<b>Cộng</b>	<u>2.759.378.554</u>	<u>2.759.378.554</u>

(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	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
<b>NĂM TRƯỚC</b>					
Số dư đầu năm	70.000.000.000	-	868.140.257	642.853.121	71.510.993.378
Lãi trong năm	-	-	-	537.205.212	537.205.212
Số dư cuối năm	70.000.000.000	-	868.140.257	1.180.058.333	72.048.198.590
<b>NĂM NAY</b>					
Số dư đầu năm	70.000.000.000	-	868.140.257	1.180.058.333	72.048.198.590
Tăng vốn (*)	310.000.000.000	(4.034.545.455)	-	-	305.965.454.545
Lãi trong năm	-	-	-	13.070.090.407	13.070.090.407
Số dư cuối năm	380.000.000.000	(4.034.545.455)	868.140.257	14.250.148.740	391.083.743.542



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

(\*)Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2021/NQ/VINAHUD-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Vinahud thông qua phương án phát hành 31.000.000 cổ phiếu theo hình thức chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các cổ đông chiến lược để tăng vốn điều lệ theo mệnh giá thêm 310.000.000.000 đồng.

**16.2 Cổ phiếu**

	<u>Cuối kỳ</u> <i>Cổ phiếu</i>	<u>Đầu kỳ</u> <i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	38.000.000	7.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	38.000.000	7.000.000
Cổ phiếu phổ thông	38.000.000	7.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	38.000.000	7.000.000
Cổ phiếu phổ thông	38.000.000	7.000.000
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>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu	360.231.646.154	8.327.836.946
Doanh thu bán hàng	351.168.683.345	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.062.962.809	8.327.836.946
Các khoản giảm trừ	4.005.803.730	-
Hàng bán bị trả lại	4.005.803.730	-
Doanh thu thuần	<u>356.225.842.424</u>	<u>8.327.836.946</u>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	341.974.880.923	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.631.027.080	5.821.708.136
Giảm giá vốn do hàng bán bị trả lại	(2.097.118.447)	-
Cộng	<u>344.508.789.556</u>	<u>5.821.708.136</u>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.393.590.546	1.585.489.740
Hoàn nhập lãi dự thu do tất toán hợp đồng tiền gửi trước hạn	(375.016.699)	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.018.573.847</u></b>	<b><u>1.585.489.740</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	590.301.370	-
<b>Cộng</b>	<b><u>590.301.370</u></b>	<b><u>-</u></b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.805.000	4.004.000
Chi phí nhân viên quản lý	2.099.499.954	2.142.593.203
Chi phí công cụ dụng cụ	86.764.478	14.479.130
Chi phí khấu hao tài sản cố định	371.364.835	426.718.179
Thuế phí và lệ phí	5.144.694	5.166.694
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.945.218.931	212.719.735
Chi phí khác bằng tiền	153.290.772	341.004.022
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(6.553.320.000)	-
<b>Cộng</b>	<b><u>(1.889.231.336)</u></b>	<b><u>3.146.684.963</u></b>

**6. Lợi nhuận khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Thu nhập khác</b>	<b><u>153.174.319</u></b>	<b><u>120.716.478</u></b>
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	90.909.091	100.000.000
Thu nhập khác	62.265.228	20.716.478
<b>Chi phí khác</b>	<b><u>292.767.780</u></b>	<b><u>528.444.853</u></b>
Các khoản tiền phạt, chậm nộp thuế	-	14.045.174
Chi phí khác	292.767.780	514.399.679
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b><u>(139.593.461)</u></b>	<b><u>(407.728.375)</u></b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận trước thuế	13.894.963.220	537.205.212
<b>Điều chỉnh tăng</b>	<b>296.885.780</b>	<b>636.444.853</b>
Chi phí không hợp lý hợp lệ	296.885.780	636.444.853
<b>Điều chỉnh giảm</b>	<b>6.553.320.000</b>	<b>-</b>
Lợi nhuận trước thuế trước điều chỉnh lỗ năm trước	7.638.529.000	1.173.650.065
Lỗ năm trước chuyển sang	(3.514.164.935)	(1.173.650.065)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	4.124.364.065	-
	-	-
Thu nhập tính thuế	4.124.364.065,0	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>824.872.813</b>	<b>-</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.

**8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	13.070.084.294	537.205.212
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	13.070.084.294	537.205.212
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	8.873.626	7.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.473</b>	<b>77</b>

**9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.805.000	4.004.000
Chi phí nhân công	2.316.226.590	2.613.457.087
Chi phí công cụ dụng cụ	260.360.026	260.757.639
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.591.941.113	1.717.106.704
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.742.630.756	3.317.896.999
Chi phí khác bằng tiền	1.381.152.259	1.055.170.670
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư ngắn hạn	(6.553.320.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>2.741.795.744</b>	<b>8.968.393.099</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

*(Đơn vị tính: VND)*

**1. Thông tin về các bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ đến ngày 22/03/2021 (i)
- Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Phú Hải	Công ty liên doanh, liên kết
- Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	Cùng Công ty mẹ đến ngày 22/03/2021(i)
- Ông Lương Song Hào (Miễn nhiệm ngày 20/08/2021)	Giám đốc Công ty
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh	Tổng Giám đốc công ty
- Công ty Cổ phần R&H Construction	Ông Trương Quang Minh là đại diện pháp luật
- Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	Ông Trương Quang Minh là đại diện pháp luật

(i) Tại ngày 22/03/2021, Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam đã hoàn thành bán 4,9 triệu cổ phần Công ty, do đó không còn là Công ty mẹ của Công ty. Do đó, Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 22/03/2021.

**Giao dịch với bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Giá trị (VND) (chưa Vat)</u>	<u>Chính sách giá cả</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.135.600.000	

**Số dư với các bên liên quan:**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Phải thu khách hàng	Không áp dụng	6.446.429
	Trả trước cho người bán	Không áp dụng	89.800.000
	Phải thu ngắn hạn khác	Không áp dụng	396.781.008
Công ty Cổ phần Phát triển thương mại VINACONEX	Phải thu khách hàng	Không áp dụng	616.927.981
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Phú Hải	Phải thu khách hàng	2.349.160.000	-

**Thu nhập Ban Giám đốc:**

<u>Ban Giám đốc</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Nguyễn Thành Nhơn (Giám đốc đến ngày 23/03/2021)	85.789.565	379.860.000
Nguyễn Thị Ngọc Oanh (Tổng Giám đốc từ ngày 21/08/2021)	191.620.435	-
<b>Cộng</b>	<b>277.410.000</b>	<b>379.860.000</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**2. Báo cáo bộ phận**

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

	<b>Cho thuê văn phòng và dịch vụ khác</b>	<b>Thương mại</b>	<b>Cộng</b>
<b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>			
Doanh thu thuần cho các bộ phận	5.057.159.079	351.168.683.345	356.225.842.424
Chi phí phân bổ	2.533.908.633	341.974.880.923	344.508.789.556
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	2.523.250.446	9.193.802.422	11.717.052.868
Chi phí không phân bổ	-	-	(1.889.231.336)
Doanh thu tài chính	-	-	1.018.573.847
Chi phí tài chính	-	-	590.301.370
Thu nhập khác	-	-	153.174.319
Chi phí khác	-	-	292.767.780
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	13.894.963.220
Chi phí thuế	-	-	824.872.813
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	-	-	<b>13.070.090.407</b>
<b>TÀI SẢN</b>			
Tài sản bộ phận	33.018.823.461	89.409.621.910	122.428.445.371
Tài sản không phân bổ	-	-	332.216.122.812
<b>Tổng tài sản</b>	<b>33.018.823.461</b>	<b>89.409.621.910</b>	<b>454.644.568.183</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>			
Nợ phải trả bộ phận	8.507.274.425	19.664.717.629	28.171.992.054
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	35.388.832.587
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>8.507.274.425</b>	<b>19.664.717.629</b>	<b>63.560.824.641</b>

**3. Công cụ tài chính**

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), có hiệu lực đối với các Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi. Tuy nhiên, Thông tư 210 không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực kế toán quốc tế và Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế. Các khoản mục tài sản và nợ của Công ty vẫn được ghi nhận và hạch toán theo các quy định hiện hành của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Hệ thống kế toán Việt Nam.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số B 09 - DN**

**3.1. Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	Cuối năm	Đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.809.328.056	856.852.768
Phải thu khách hàng và phải thu khác	98.505.620.908	13.150.834.946
Đầu tư ngắn hạn	-	23.000.000.000
Đầu tư dài hạn	285.600.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>390.914.948.964</b>	<b>37.007.687.714</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Các khoản vay	20.000.000.000	-
Phải trả người bán và phải trả khác	39.333.925.204	12.084.144.505
Chi phí phải trả	349.227.744	139.227.744
<b>Cộng</b>	<b>59.683.152.948</b>	<b>12.223.372.249</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

**3.2. Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông/chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ. Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông/chủ sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**3.3. Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá cổ phiếu), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro tài chính do thiếu thị trường mua bán các công cụ tài chính nay.

**3.3.1. Quản lý rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**3.3.2. Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu**

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu và các phân tích dự báo thị trường.

**3.3.3. Quản lý rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

## 3.3.4 Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tình thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa nợ phải trả đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản vay, nguồn vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phái sinh và tài sản tài chính phi phái sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

Khoản mục	Dưới 1 năm	Từ 1 năm - 5 năm	Tổng
<b>NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH</b>			
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>			
Các khoản vay	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	38.961.455.341	372.469.863	39.333.925.204
Chi phí phải trả	349.227.744	-	349.227.744
<b>Cộng</b>	<b>59.310.683.085</b>	<b>372.469.863</b>	<b>59.683.152.948</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>			
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán và phải trả khác	11.465.621.085	618.523.420,00	12.084.144.505
Chi phí phải trả	139.227.744	-	139.227.744
<b>Cộng</b>	<b>11.604.848.829</b>	<b>618.523.420</b>	<b>12.223.372.249</b>
<b>TÀI SẢN TÀI CHÍNH</b>			
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.809.328.056	-	6.809.328.056
Phải thu khách hàng và phải thu khác	98.502.620.908	3.000.000	98.505.620.908
Đầu tư ngắn hạn	-	285.600.000.000	285.600.000.000
<b>Cộng</b>	<b>105.311.948.964</b>	<b>285.603.000.000</b>	<b>390.914.948.964</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	856.852.768	-	856.852.768
Phải thu khách hàng và phải thu khác	4.270.354.946	8.880.480.000	13.150.834.946
Đầu tư ngắn hạn	23.000.000.000	-	23.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>28.127.207.714</b>	<b>8.880.480.000</b>	<b>37.007.687.714</b>


**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**


**Mẫu số B 09 - DN**


**4. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán AASC kiểm toán.



  
Trương Quang Minh  
Chủ tịch HĐQT  
Ngày 09 tháng 03 năm 2022

  
Nguyễn Phương Ngân  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Mỹ Duyên  
Người lập biểu





**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: 13 /2022/CV/VINAHUD

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2022

V/v: *Giải trình biến động lợi nhuận năm 2021 so với năm 2020*

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

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

STT	Khoản mục	Năm 2021	Năm 2020	Chênh lệch	Tỷ lệ
1	Doanh thu	357,397,590,590	10.034.043.164	347.363.547.426	3462%
2	Chi phí	343.502.627.370	9.496.837.952	334.005.789.418	3517%
3	Lợi nhuận trước thuế	13,894,963,220	537,205,212	13,357,758,008	2487%
4	Chi phí thuế TNDN	824,872,813	-	824,872,813	-
5	Lợi nhuận sau thuế	13,070,090,407	537,205,212	12,532,885,195	2333%

Doanh thu năm 2021 tăng 347 tỷ đồng, tương đương 3462% so với cùng kỳ năm trước. Tổng chi phí năm 2021 tăng 334 tỷ đồng, tương đương 3517% so với cùng kỳ năm trước. Trong kỳ doanh thu và chi phí tăng chủ yếu do Công ty tiến hành tái cơ cấu tổng thể, phát triển mở rộng thêm các hoạt động kinh doanh, đặc biệt là hoạt động kinh doanh thương mại và dịch vụ tư vấn quản lý dự án.

Trân trọng.

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ VINAHUD**  
**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu VP



**Trương Quang Minh** *[Signature]*