

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY**

Cho kỳ kế toán Quý III năm tài chính 2022

và lũy kế từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04 - 43
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06 - 07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 43

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0200815578 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 10 tháng 05 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 18 tháng 01 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, P.Cát Dài, Q.Lê Chân, TP.Hải Phòng.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT
Ông: Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT
Bà: Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT
Ông: Trần Mạnh Luân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà: Nguyễn Thị Thu Trang	Thành viên HĐQT độc lập

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Thế Hùng	Giám đốc
----------------------	----------

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Phùng Thị Thu Hương	Trưởng Ban kiểm soát
Ông: Nguyễn Trọng Cường	Thành viên Ban kiểm soát
Bà: Bùi Thị Trà	Thành viên Ban kiểm soát

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy**

Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, P.Cát Dài, Q.Lê Chân, TP.Hải Phòng

---

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Cam kết khác**

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Giám đốc



**Nguyễn Thế Hùng**  
Giám đốc

Hải Phòng, ngày 28 tháng 10 năm 2022

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.266.667.763.075</b>	<b>802.198.494.179</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>04</b>	<b>62.163.859.428</b>	<b>80.630.981.005</b>
111	1. Tiền		62.163.859.428	80.630.981.005
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>05</b>	<b>708.803.594.521</b>	<b>367.976.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		708.803.594.521	367.976.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>41.338.799.882</b>	<b>53.665.579.172</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	06	28.753.551.293	43.065.177.378
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	07	61.506.495	1.423.086.293
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	08	12.977.560.276	9.177.315.501
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(453.818.182)	-
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>386.108.886.037</b>	<b>241.383.767.154</b>
141	1. Hàng tồn kho		387.889.144.705	243.136.299.257
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.780.258.668)	(1.752.532.103)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>68.252.623.207</b>	<b>58.542.166.848</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	282.876.461	15.646.660
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		67.629.855.604	58.258.273.860
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	339.891.142	268.246.328
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.272.871.077.292</b>	<b>3.463.058.824.017</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>23.874.134.983</b>	<b>25.482.583.899</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	20.354.134.983	21.962.583.899
222	- Nguyên giá		31.773.989.140	31.773.989.140
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(11.419.854.157)	(9.811.405.241)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	3.520.000.000	3.520.000.000
228	- Nguyên giá		3.520.000.000	3.520.000.000
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>199.251.724.746</b>	<b>207.598.027.239</b>
231	- Nguyên giá		229.273.003.492	229.273.003.492
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(30.021.278.746)	(21.674.976.253)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>15.380.797.762</b>	<b>14.940.982.947</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		15.380.797.762	14.940.982.947
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>05</b>	<b>3.024.617.978.657</b>	<b>3.205.135.718.180</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.024.617.978.657	3.205.135.718.180
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>9.746.441.144</b>	<b>9.901.511.752</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	9.746.441.144	9.901.511.752
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.539.538.840.367</b>	<b>4.265.257.318.196</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>445.582.342.648</b>	<b>323.214.278.061</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>426.162.432.401</b>	<b>290.705.508.121</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	5.147.079.969	64.780.707.311
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	19.875.142.788	12.495.079.988
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	2.540.442.253	1.184.220.484
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	405.900.000	5.131.676.314
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	16.981.880.729	17.220.071.998
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	53.378.795.673	72.180.174.764
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	320.228.993.700	109.244.927.200
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	1.145.894.007	2.010.346.780
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.458.303.282	6.458.303.282
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>19.419.910.247</b>	<b>32.508.769.940</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	14.030.477.558	27.119.337.251
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	23	5.389.432.689	5.389.432.689
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.093.956.497.719</b>	<b>3.942.043.040.135</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24</b>	<b>4.093.956.497.719</b>	<b>3.942.043.040.135</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.214.481.530.000	3.214.481.530.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		3.214.481.530.000	3.214.481.530.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.976.351.645	1.976.351.645
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		19.572.915.034	19.572.915.034
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		781.021.446.256	627.967.000.063
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		630.942.657.284	395.197.396.290
421b	<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>		150.078.788.972	232.769.603.773
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		76.904.254.784	78.045.243.393
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.539.538.840.367</b>	<b>4.265.257.318.196</b>

Người lập biểu



Phạm Hồng Dung

Kế toán trưởng



Hồ Thị Xuân Hòa

Hải Phòng, ngày 28 tháng 10 năm 2022



Nguyễn Thế Hùng

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
			VND		VND	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	91.020.225.715	61.200.215.510	312.339.753.593	349.085.037.116
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		91.020.225.715	61.200.215.510	312.339.753.593	349.085.037.116
11	4. Giá vốn hàng bán	27	79.790.906.000	54.028.950.549	279.428.778.968	312.598.461.800
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		11.229.319.715	7.171.264.961	32.910.974.625	36.486.575.316
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	374.797.225.690	4.752.259.733	384.990.014.030	15.004.458.226
22	7. Chi phí tài chính	29	5.397.823.558	584.411.290	11.798.515.710	585.551.731
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		3.411.181.299	-	5.607.062.643	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(336.107.603.586)	25.862.640.386	(237.976.739.523)	104.711.847.888
25	9. Chi phí bán hàng	30	1.272.942.780	646.750.833	3.470.907.711	2.858.873.281
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	3.420.384.472	1.827.786.514	9.038.152.715	6.131.717.706
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		39.827.791.009	34.727.216.443	155.616.672.996	146.626.738.712
31	12. Thu nhập khác	32	814.805.522	45.521.090	3.259.347.306	4.571.936.192
32	13. Chi phí khác		915	-	11.994.591	-
40	14. Lợi nhuận khác		814.804.607	45.521.090	3.247.352.715	4.571.936.192

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
					VND	VND
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		40.642.595.616	34.772.737.533	158.864.025.711	151.198.674.904
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	2.221.042.544	2.246.379.812	6.938.831.009	9.758.373.703
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-	-	(6.934.500)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		38.421.553.072	32.526.357.721	151.925.194.702	141.447.235.701
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		37.770.403.098	31.817.265.393	150.078.788.972	138.920.175.949
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		651.149.974	709.092.328	1.846.405.730	2.527.059.752
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	118	116	467	506

Người lập biểu



Phạm Hồng Dung

Kế toán trưởng



Hồ Thị Xuân Hòa

Hải Phòng, ngày 28 tháng 10 năm 2022




Nguyễn Thế Hùng



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2022	Từ 01/01/2021
			đến 30/09/2022	đến 30/09/2021
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>158.864.025.711</b>	<b>151.198.674.904</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		<b>(130.384.593.669)</b>	<b>(113.744.952.535)</b>
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		10.135.739.906	7.981.437.747
03	- Các khoản dự phòng		(332.133.615)	(2.599.167.194)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.185.365.894	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(146.980.628.497)	(119.127.223.088)
06	- Chi phí lãi vay		5.607.062.643	-
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>28.479.432.042</b>	<b>37.453.722.369</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		3.965.915.004	(3.912.319.620)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(144.752.845.448)	(107.431.720.410)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(90.385.896.352)	(38.599.746.530)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(293.147.690)	472.687.354
14	- Tiền lãi vay đã trả		(5.607.062.643)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.573.909.430)	(11.125.841.961)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(214.167.514.517)</b>	<b>(123.143.218.798)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(439.814.815)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	681.818.181
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(657.668.594.521)	(410.366.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		316.841.000.000	358.895.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(57.459.000.000)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		383.421.187.566	15.189.066.046
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(15.305.221.770)</b>	<b>(35.600.115.773)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		460.064.789.685	78.448.993.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(249.080.723.185)	-

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021 VND
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	210.984.066.500	78.448.993.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(18.488.669.787)	(80.294.341.571)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	80.630.981.005	143.098.383.082
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	21.548.210	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	04 62.163.859.428	62.804.041.511

Hải Phòng, ngày 28 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Dung

Hồ Thị Xuân Hòa

Nguyễn Thế Hùng



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0200815578 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 10 tháng 05 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 18 tháng 01 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, P.Cát Dài, Q.Lê Chân, TP.Hải Phòng.

Vốn điều lệ của Công ty là: 3.214.481.530.000 đồng; tương đương 321.448.153 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh ô tô con, ô tô tải và các phụ tùng, thiết bị phụ trợ.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết:
  - + Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
  - + Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;
  - + Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
  - + Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; (Khoản 3 điều 11 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014).
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá);
- Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe có động cơ và động cơ xe;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá);
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá);
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30/09/2022, Công ty có các Công ty con và Công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Km9, Quốc lộ 5, Xã Nam Sơn, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng	99,79%	99,79%	Kinh doanh ô tô và xe động cơ
Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	Phòng A, Tầng 8, Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng	90,17%	90,17%	Xây dựng nhà ở xã hội
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất Động sản CRV	Tầng 12, Tòa tháp Gold Tower, Số 275, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	43,56%	43,58%	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản

**2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

**2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

**2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

*Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

**2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

- Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn.

## **2.4. Công cụ tài chính**

### *Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

## **2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: Là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Nếu Công ty áp dụng tỷ giá thực tế là tỷ giá xấp xỉ thì tỷ giá này chênh lệch không quá 1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;

- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

## **2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

## **2.7. Các khoản đầu tư tài chính**

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết* mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty thực hiện điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các kỳ trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết phát sinh trong kỳ, Công ty thực hiện loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết kỳ báo cáo. Sau đó Công ty thực hiện điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.8. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Công ty căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.10. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 45 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao

## 2.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	26 năm
--------------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

## **2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

## **2.13. Thuê hoạt động**

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

## **2.14. Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.

## **2.15. Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

## **2.16. Vay**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.



## **2.17. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## **2.18. Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## **2.19. Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với hàng hóa là xe ô tô, Công ty có nghĩa vụ bảo hành 12 tháng kể từ ngày bàn giao xe và Công ty đang ước tính dự phòng bảo hành xe ô tô bằng 0,045% doanh thu phát sinh đối với các loại hàng hóa có nghĩa vụ bảo hành. Đối với căn hộ đã bán Công ty thực hiện chính sách bảo hành cho nhà liền kề trong 02 năm (tỉ lệ 0,5% doanh thu), bảo hành cho nhà xã hội trong 05 năm (tỉ lệ 1% doanh thu).

Chi những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

## **2.20. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

## **2.21. Vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

## **2.22. Doanh thu**

### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

*Doanh thu cho thuê hoạt động*

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu là cho thuê căn hộ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

## **2.23. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

## **2.24. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Lỗ tỷ giá hối đoái phát sinh trong kỳ.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## **2.25. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022.

## **2.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

## 2.27. Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 2.28. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu 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 chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

## 3. HỢP NHẤT KINH DOANH

Ngày 07/03/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy đã góp thêm vốn 20.000.000.000 đồng vào Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang, tỷ lệ sở hữu tăng thêm 0,01% lên 99,79%.

Ngày 23/03/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy thực hiện quyền mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV với giá trị là 46.366.800.000 đồng, tương đương 46.366.800.000 đồng theo mệnh giá.

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	2.501.937.615	1.433.715.715
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	59.661.921.813	79.197.265.290
	<b>62.163.859.428</b>	<b>80.630.981.005</b>

## 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	<b>708.803.594.521</b>	<b>-</b>	<b>367.976.000.000</b>	<b>-</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	708.803.594.521	-	367.976.000.000	-
	<b>708.803.594.521</b>	<b>-</b>	<b>367.976.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Các khoản đầu tư ngắn hạn là khoản tiền gửi có thời gian đáo hạn từ 06 tháng đến 12 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với lãi suất từ 5,2%/năm đến 6,4%/năm. Các khoản tiền gửi có kì hạn đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay (Chi tiết tại thuyết minh số 16).

**Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy**  
Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, P.Cát Dài, Q.Lê Chân, TP.Hải Phòng

**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**  
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**b) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Địa chỉ	30/09/2022		01/01/2022	
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất Động sản CRV	43,56%	43,58%	43,56%	43,58%
Tầng 12, Tòa tháp Gold Tower, Số 275, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội		3.024.617.978.657		3.205.135.718.180
		<b>3.024.617.978.657</b>		<b>3.205.135.718.180</b>

#### 6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu các khách hàng mua nhà	4.959.933.111	-	20.959.595.696	-
- Phải thu các khách hàng mua ô tô	23.793.618.182	(453.818.182)	22.105.581.682	-
	<b>28.753.551.293</b>	<b>(453.818.182)</b>	<b>43.065.177.378</b>	<b>-</b>

#### 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Vinagreen	-	-	1.411.579.798	-
- Công ty TNHH Môi trường IMTRACO	50.000.000	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	11.506.495	-	11.506.495	-
	<b>61.506.495</b>	<b>-</b>	<b>1.423.086.293</b>	<b>-</b>

#### 8. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Lãi tiền gửi phải thu tạm tính	10.021.290.194	-	8.485.109.740	-
- Phải thu khác	2.956.270.082	-	692.205.761	-
	<b>12.977.560.276</b>	<b>-</b>	<b>9.177.315.501</b>	<b>-</b>

#### 9. NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu khách hàng	483.818.182	30.000.000	483.818.182	483.818.182
+ Công ty TNHH Ô tô Quốc Thịnh	183.818.182	30.000.000	183.818.182	183.818.182
+ Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Hùng Hưng	300.000.000	-	300.000.000	300.000.000

#### 10. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	178.568.367.834	(1.780.258.668)	100.599.864.011	(1.752.532.103)
- Thành phẩm	23.106.315.758	-	18.952.294.365	-
- Hàng hóa	29.009.898.837	-	55.340.223.924	-
- Hàng gửi bán	157.204.562.276	-	68.243.916.957	-
	<b>387.889.144.705</b>	<b>(1.780.258.668)</b>	<b>243.136.299.257</b>	<b>(1.752.532.103)</b>

#### 11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Các hạng mục chung tại Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại Xã An Đồng, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng (*)	13.252.388.671	12.812.573.856
- Dây chuyền lắp ráp ô tô	2.128.409.091	2.128.409.091
	<b>15.380.797.762</b>	<b>14.940.982.947</b>

**(\*) Thông tin của Dự án:**

- Tên Dự án: Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp - Xã An Đồng, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng;
- Địa điểm xây dựng: Xã An Đồng, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng;
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng khu nhà ở dưới dạng chung cư và các công trình phụ trợ để bán cho đối tượng là người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Prukxa Việt Nam;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đảm bảo theo quy định của pháp luật;
- Quy mô của dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở dưới dạng chung cư gồm: 90 căn hộ chung cư 5 tầng, 1.908 căn hộ chung cư 3 tầng, 11 căn hộ tái định cư và các công trình phụ trợ, 242 căn hộ liên kề;
- Tổng mức đầu tư: 1.029.000.000.000 đồng, tương đương với 50.000.000 USD;
- Tình trạng của Dự án đến thời điểm 30/09/2022: Các căn hộ chung cư đã được bàn giao và cho thuê hết. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại thời điểm 30/09/2022 là phần chi phí chung của Dự án bao gồm các chi phí như: Bồi thường giải phóng mặt bằng, san lấp, hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông, thoát nước, cây xanh, phòng cháy chữa cháy... phân bổ cho phần diện tích đất công cộng để nhằm mục đích xây dựng trường học, nhà điều hành.



## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	16.237.368.244	1.633.829.496	13.251.615.329	651.176.071	31.773.989.140
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>16.237.368.244</b>	<b>1.633.829.496</b>	<b>13.251.615.329</b>	<b>651.176.071</b>	<b>31.773.989.140</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	2.274.516.631	1.351.447.188	5.547.179.843	638.261.579	9.811.405.241
- Khấu hao trong kỳ	331.401.858	62.365.815	1.201.766.751	12.914.492	1.608.448.916
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.605.918.489</b>	<b>1.413.813.003</b>	<b>6.748.946.594</b>	<b>651.176.071</b>	<b>11.419.854.157</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu kỳ	13.962.851.613	282.382.308	7.704.435.486	12.914.492	21.962.583.899
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>13.631.449.755</b>	<b>220.016.493</b>	<b>6.502.668.735</b>	<b>-</b>	<b>20.354.134.983</b>

## 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất sử dụng lâu dài có diện tích 220 m<sup>2</sup> tại Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng. Tài sản nhận mua từ cá nhân với giá chuyển nhượng là 3.520.000.000 đồng. Đối với quyền sử dụng đất lâu dài, Công ty không trích khấu hao theo quy định.

## 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### Bất động sản đầu tư cho thuê

	Căn hộ cho thuê	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	229.273.003.492	229.273.003.492
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>229.273.003.492</b>	<b>229.273.003.492</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	21.674.976.253	21.674.976.253
- Khấu hao trong kỳ	8.346.302.493	8.346.302.493
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>30.021.278.746</b>	<b>30.021.278.746</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu kỳ	207.598.027.239	207.598.027.239
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>199.251.724.746</b>	<b>199.251.724.746</b>

- Bất động sản đầu tư bao gồm 388 căn hộ của Dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại Xã An Đồng, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH Pruksa Việt Nam sở hữu. Giá cho thuê áp dụng là giá do UBND tỉnh phê duyệt. Khoản tiền thuê nhà được trả trước cho cả thời gian thuê (05 năm) theo Hợp đồng thuê (Chi tiết tại thuyết minh số 22).
- Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/09/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí thuê văn phòng	15.000.000	-
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	241.974.259	-
- Các khoản khác	25.902.202	15.646.660
	<b>282.876.461</b>	<b>15.646.660</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	31.004.948	7.473.931
- Chi phí trả trước tiền thuê đất (*)	9.713.049.324	9.894.037.821
- Các khoản khác	2.386.872	-
	<b>9.746.441.144</b>	<b>9.901.511.752</b>

(\*): Chi phí thuê đất theo Thông báo số 11327/TB-CT ngày 05/10/2017 của Tổng Cục thuế cho Khu đất có địa chỉ ở Xã An Đồng, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng, Diện tích 7.090,2 m2. Mục đích để xây dựng Nhà điều hành, nhà trẻ, mẫu giáo (trong danh mục xây dựng đã được cấp phép của Dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại Xã An Đồng, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam). Khu đất được nhà nước cho thuê theo hình thức trả tiền một lần. Thời gian thuê là 45 năm 06 tháng kể từ ngày 29/06/2017 đến 02/01/2063 với số tiền thuê đất ban đầu là 10.738.650.807 đồng.

**16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2022		Trong kỳ		30/09/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngắn hạn	109.244.927.200	109.244.927.200	460.064.789.685	249.080.723.185	320.228.993.700	320.228.993.700
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long (1)	38.200.765.000	38.200.765.000	203.237.440.000	109.858.520.000	131.579.685.000	131.579.685.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng (2)	71.044.162.200	71.044.162.200	176.150.082.700	96.736.566.200	150.457.678.700	150.457.678.700
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền (3)	-	-	80.677.266.985	42.485.636.985	38.191.630.000	38.191.630.000
	<b>109.244.927.200</b>	<b>109.244.927.200</b>	<b>460.064.789.685</b>	<b>249.080.723.185</b>	<b>320.228.993.700</b>	<b>320.228.993.700</b>

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

- (1) Khoản phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long về dịch vụ LC UPAS: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long sẽ thực hiện chấp nhận thanh toán đến Ngân hàng thông báo, Ngân hàng thông báo sẽ thương lượng để thanh toán trả ngay cho nhà cung cấp nước ngoài với tất cả các chi phí do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy thanh toán.
- + Thời hạn trả chậm của L/C tối đa là 180 ngày;
- + Lãi suất: từ 2,2%/năm đến 2,95%/năm;
- + Phương thức bảo đảm: Đảm bảo bằng Hợp đồng tiền gửi Trường An Lộc số HETG/22122020/011/00666899 ngày 22 tháng 12 năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long và Hợp đồng cầm cố tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba số 60/2021/HĐBĐ/PHG/02 ngày 02 tháng 03 năm 2021 của Công ty TNHH Prukka Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy**

Toà nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, P.Cát Dài, Q.Lê Chân, TP.Hải Phòng

**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

- (2) Khoản phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng về dịch vụ LC UPAS: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng sẽ thực hiện chấp nhận thanh toán đến Ngân hàng thông báo, Ngân hàng thông báo sẽ thương lượng để thanh toán trả ngay cho nhà cung cấp nước ngoài với tất cả các chi phí do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy thanh toán.
- + Thời hạn trả chậm của L/C tối đa là 180 ngày;
  - + Lãi suất: từ 2,2%/năm đến 5,2%/năm;
  - + Phương thức bảo đảm: Đảm bảo bằng Hợp đồng cầm cố số HPG20210290/HĐCC ngày 22 tháng 06 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng và Hợp đồng cầm cố số HPG2022024/HĐCC ngày 19 tháng 1 năm 2022 giữa Công ty TNHH Prukka Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam.
- (3) Hợp đồng vay từng lần số 03/2022-HĐCVTL/NHCT168-HOANGHUY ngày 18 tháng 7 năm 2022 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Mục đích vay: Thanh toán bù đắp tiền thuế hàng nhập khẩu;
  - + Thời hạn vay: Tối đa 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên;
  - + Lãi suất cho vay: 6,5 %/năm;
  - + Phương thức bảo đảm: Đảm bảo bằng Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 01/2021/HĐBĐ/NHCT168-PRUKSA của Công ty TNHH PRUKSA Việt Nam với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền ngày 21 tháng 07 năm 2021 và các văn bản sửa đổi kèm theo;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2022 là 38.191.630.000 đồng.

**Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.**

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- DongFeng Commercial Vehicle Co.,LTD	-	-	53.443.710.001	53.443.710.001
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	-	4.046.375.900	4.046.375.900
- Công ty TNHH Thương mại và Xe tải quốc tế	2.020.000.000	2.020.000.000	1.980.000.000	1.980.000.000
- Công ty Cổ phần Bạch Đằng 7	90.000.000	90.000.000	1.475.880.024	1.475.880.024
- Công ty TNHH Thành Trung	-	-	347.062.770	347.062.770
- Shiyun Pingyun Industrial and trade Co.,LTD	1.143.003.225	1.143.003.225	1.118.839.800	1.118.839.800
- Công ty TNHH MTV Thương mại và Cơ khí Khoa Mẫu	1.295.000.000	1.295.000.000	1.370.000.000	1.370.000.000
- Phải trả các đối tượng khác	599.076.744	599.076.744	998.838.816	998.838.816
	<b>5.147.079.969</b>	<b>5.147.079.969</b>	<b>64.780.707.311</b>	<b>64.780.707.311</b>
<b>Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	-	-	<b>4.046.375.900</b>	<b>4.046.375.900</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Khách hàng trả trước tiền mua ô tô	17.875.142.788	10.495.079.988
- Khách hàng trả trước mua nhà	2.000.000.000	2.000.000.000
	<b>19.875.142.788</b>	<b>12.495.079.988</b>

**Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy**

Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, P.Cát Dài, Q.Lê Chân, TP.Hải Phòng

**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	233.856.158	-	32.383.265.909	32.454.910.723	305.500.972	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	74.085.476.797	74.085.476.797	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	34.390.170	1.133.505.534	6.950.568.127	5.573.909.430	34.390.170	2.510.164.231
- Thuế thu nhập cá nhân	-	50.714.950	185.664.778	206.101.706	-	30.278.022
- Các loại thuế khác	-	-	14.615.000	14.615.000	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	<b>268.246.328</b>	<b>1.184.220.484</b>	<b>113.622.590.611</b>	<b>112.338.013.656</b>	<b>339.891.142</b>	<b>2.540.442.253</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Trạm xử lý nước thải 1750m3	-	3.593.112.215
- Chi phí thưởng doanh số phải trả cho cộng tác viên	108.900.000	342.000.000
- Chi phí tiền thưởng phải trả cho đại lý	258.000.000	937.000.000
- Chi phí phải trả khác	39.000.000	259.564.099
	<b>405.900.000</b>	<b>5.131.676.314</b>

**21. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN**

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Bảo hiểm xã hội	5.069.550	2.735.800
- Các khoản phải trả phải nộp khác	53.373.726.123	72.177.438.964
+ Công ty TNHH Prukca International (*)	52.941.315.000	51.822.120.000
+ Phí Bảo trì	-	17.322.469.373
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (tiền hợp tác trạm xử lý nước thải)	-	2.600.438.439
+ Phải trả khác	432.411.123	432.411.152
	<b>53.378.795.673</b>	<b>72.180.174.764</b>
	<b>-</b>	<b>2.600.438.439</b>

**Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan**  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

(\*): Khoản tiền ứng trước của Công ty TNHH Prukca International (2.261.000 USD) cho Công ty để giải phóng mặt bằng Dự án nhà ở dành cho người có thu nhập thấp tại Xã An Đồng, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng trên cơ sở Công ty được chấp thuận về nguyên tắc của Sở xây dựng và Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng. Công ty đã sử dụng nguồn tiền này để đầu tư vào Dự án. Sau đó, Tài sản đã được bàn giao cho Công ty TNHH Prukca Việt Nam và tính vào phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Prukca Việt Nam.

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động kinh doanh (*)	16.981.880.729	17.220.071.998
	<b>16.981.880.729</b>	<b>17.220.071.998</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động kinh doanh (*)	14.030.477.558	27.119.337.251
	<b>14.030.477.558</b>	<b>27.119.337.251</b>

(\*): Doanh thu chưa thực hiện là khoản tiền thuê nhà trả trước cho cả thời gian thuê (05 năm) theo Hợp đồng thuê căn hộ chung cư thuộc Dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại Xã An Đồng, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng (Prukca Town).

### 23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành hàng hóa	128.463.453	179.237.864
- Dự phòng bảo hành với bất động sản đã bán (*)	1.017.430.554	1.831.108.916
	<b><u>1.145.894.007</u></b>	<b><u>2.010.346.780</u></b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành với bất động sản đã bán (*)	5.389.432.689	5.389.432.689
	<b><u>5.389.432.689</u></b>	<b><u>5.389.432.689</u></b>

(\*): Công ty trích dự phòng chi phí bảo hành nhà theo quy định của Luật nhà ở năm 2014 như sau:

+ Đối với nhà chung cư thời gian bảo hành là 60 tháng, tỷ lệ trích lập là 1% doanh thu bán nhà chung cư.

+ Đối với nhà ở riêng lẻ (nhà liền kề) thời gian bảo hành là 24 tháng, tỷ lệ trích lập là 0,5% doanh thu bán nhà liền kề.



24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu kỳ trước</b>	<b>2.747.440.630.000</b>	<b>139.338.931.645</b>	<b>19.572.915.034</b>	<b>730.140.001.036</b>	<b>74.511.478.184</b>	<b>3.711.003.955.899</b>
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	138.920.175.949	2.527.059.752	141.447.235.701
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>2.747.440.630.000</b>	<b>139.338.931.645</b>	<b>19.572.915.034</b>	<b>869.060.176.985</b>	<b>77.038.537.936</b>	<b>3.852.451.191.600</b>
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>3.214.481.530.000</b>	<b>1.976.351.645</b>	<b>19.572.915.034</b>	<b>627.967.000.063</b>	<b>78.045.243.393</b>	<b>3.942.043.040.135</b>
Lãi trong kỳ này	-	-	-	150.078.788.972	1.846.405.730	151.925.194.702
Lãi lỗ do thay đổi tỉ lệ lợi ích của Công ty con	-	-	-	7.180.243	(7.180.243)	-
Giảm khác	-	-	-	2.968.476.978	(2.980.214.096)	(11.737.118)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>3.214.481.530.000</b>	<b>1.976.351.645</b>	<b>19.572.915.034</b>	<b>781.021.446.256</b>	<b>76.904.254.784</b>	<b>4.093.956.497.719</b>

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ %	Đầu kỳ VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	1.641.385.200.000	51,06%	1.641.385.200.000	51,06%
Cổ đông khác	1.573.096.330.000	48,94%	1.573.096.330.000	48,94%
	<b>3.214.481.530.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.214.481.530.000</b>	<b>100,00%</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	3.214.481.530.000	2.747.440.630.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	3.214.481.530.000	2.747.440.630.000

**d) Cổ phiếu**

	30/09/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	321.448.153	321.448.153
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	321.448.153	321.448.153
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	321.448.153	321.448.153
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	321.448.153	321.448.153
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	321.448.153	321.448.153
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

**e) Các quỹ của Công ty**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	19.572.915.034	19.572.915.034
	<b>19.572.915.034</b>	<b>19.572.915.034</b>

## 25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

### a) Tài sản thuê ngoài

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy, Công ty TNHH Pruksa Việt Nam và Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/09/2022, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không huỷ ngang theo các thời hạn:	918.000.000	1.170.000.000
- Từ 1 năm trở xuống	291.000.000	336.000.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	627.000.000	834.000.000

### b) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	30/09/2022	01/01/2022
Đô la Mỹ	USD	57.255,77	26.768,76

## 26. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	234.071.061.507	308.883.636.350
Doanh thu bán thành phẩm	63.098.821.551	24.251.818.179
Doanh thu kinh doanh bất động sản	11.895.061.784	12.912.158.405
Doanh thu hoạt động khác	3.274.808.751	3.037.424.182
	<b><u>312.339.753.593</u></b>	<b><u>349.085.037.116</u></b>

## 27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	211.318.565.558	282.770.991.976
Giá vốn của thành phẩm đã bán	55.896.536.387	20.766.642.009
Giá vốn kinh doanh bất động sản	8.346.302.494	6.027.641.455
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	27.726.565	239.481.892
Giá vốn hoạt động khác	3.839.647.964	2.793.704.468
	<b><u>279.428.778.968</u></b>	<b><u>312.598.461.800</u></b>

## 28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.656.243.020	13.733.557.019
Cổ tức, lợi nhuận được chia	366.301.125.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	11.071.158	1.253.050.156
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	21.574.852	17.851.051
	<b>384.990.014.030</b>	<b>15.004.458.226</b>
Trong đó: Doanh thu tài chính nhận từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)	366.301.125.000	-

## 29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.607.062.643	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	4.984.512.321	584.411.290
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	1.206.940.746	1.140.441
	<b>11.798.515.710</b>	<b>585.551.731</b>

## 30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	61.750.000	86.517.996
Chi phí nhân công	777.474.600	782.340.900
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.860.145	46.789.538
Chi phí dịch vụ mua ngoài	528.822.966	373.224.847
Chi phí khác bằng tiền	2.081.000.000	1.570.000.000
	<b>3.470.907.711</b>	<b>2.858.873.281</b>

### 31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.784.270	6.594.994
Chi phí nhân công	2.748.783.359	2.466.989.890
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.586.588.771	1.907.006.754
Chi phí dự phòng	453.818.182	-
Thuế, phí, và lệ phí	21.858.005	18.150.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.148.668.949	758.082.171
Chi phí khác bằng tiền	1.071.651.179	974.893.187
	<b>9.038.152.715</b>	<b>6.131.717.706</b>

### 32. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Thu nhập từ hợp tác đầu tư, kinh doanh khai thác dịch vụ viễn thông	259.266.011	227.206.315
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	136.363.636
Thưởng doanh số	2.081.652.096	794.189.970
Tiền phạt thu được	104.250.562	84.158.429
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	813.678.362	2.739.563.297
Thu nhập khác	500.275	590.454.545
	<b>3.259.347.306</b>	<b>4.571.936.192</b>

### 33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	2.569.023.698	4.259.884.170
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	4.369.807.311	5.498.489.533
- Công ty CP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	-	328.185.002
- Công ty TNHH Prukca Việt Nam	4.369.807.311	5.170.304.531
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>6.938.831.009</b>	<b>9.758.373.703</b>

### 34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	151.925.194.702	141.447.235.701
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	150.078.788.972	138.920.175.949
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	321.448.153	274.744.063
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>467</b>	<b>506</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

### 35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	60.069.592.050	31.956.800.723
Chi phí nhân công	3.575.757.960	3.298.830.790
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.954.751.409	5.851.952.301
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.137.310.097	1.134.307.018
Chi phí khác bằng tiền	3.168.509.184	2.560.043.897
<b>80.905.920.700</b>	<b>44.801.934.729</b>	

### 36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tài sản tài chính	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	62.163.859.428	-	80.630.981.005	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	41.731.111.569	(453.818.182)	52.242.492.879	-
Các khoản cho vay	708.803.594.521	-	367.976.000.000	-
<b>812.698.565.518</b>	<b>(453.818.182)</b>	<b>500.849.473.884</b>		

	Giá trị sổ kế toán	
	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	320.228.993.700	109.244.927.200
Phải trả người bán, phải trả khác	58.525.875.642	136.960.882.075
Chi phí phải trả	405.900.000	5.131.676.314
<b>379.160.769.342</b>	<b>251.337.485.589</b>	

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. 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.

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 30/09/2022</b>	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	62.163.859.428	-	-	62.163.859.428
Phải thu khách hàng, phải thu khác	41.277.293.387	-	-	41.277.293.387
Các khoản cho vay	708.803.594.521	-	-	708.803.594.521
	<b>812.244.747.336</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>812.244.747.336</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	80.630.981.005	-	-	80.630.981.005
Phải thu khách hàng, phải thu khác	52.242.492.879	-	-	52.242.492.879
Các khoản cho vay	367.976.000.000	-	-	367.976.000.000
	<b>500.849.473.884</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>500.849.473.884</b>

#### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 30/09/2022</b>	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	320.228.993.700	-	-	320.228.993.700
Phải trả người bán, phải trả khác	58.525.875.642	-	-	58.525.875.642
Chi phí phải trả	405.900.000	-	-	405.900.000
	<b>379.160.769.342</b>	-	-	<b>379.160.769.342</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Vay và nợ	109.244.927.200	-	-	109.244.927.200
Phải trả người bán, phải trả khác	136.960.882.075	-	-	136.960.882.075
Chi phí phải trả	5.131.676.314	-	-	5.131.676.314
	<b>251.337.485.589</b>	-	-	<b>251.337.485.589</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### 37. THÔNG TIN KHÁC

#### *Dự án của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam*

Theo Quyết định số 9021/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân huyện An Dương về quy hoạch chi tiết Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại xã An Đông, huyện An Dương do Công ty làm chủ đầu tư như sau:

#### *Khu nhà ở xã hội:*

- Nhà ở xã hội chung cư 03 tầng, tổng diện tích là 59.749,2 m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ được thiết kế là 1.908 căn hộ.

- Nhà ở xã hội chung cư 05 tầng, tổng diện tích là 3.410,1 m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ được thiết kế là 90 căn hộ.

*Khu tái định cư:* Tổng diện tích 1.265,5 m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ thiết kế là 11 căn hộ.

*Khu nhà ở thương mại dịch vụ liền kề:* Tổng diện tích 16.160,4 m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ thiết kế là 242 căn hộ.

*Các công trình phụ trợ:* Khu đất trường mẫu giáo; khu nhà điều hành; khu nhà văn hóa, công viên cây xanh, thể dục thể thao; khu bãi đỗ xe; các công trình đấu nối kỹ thuật; đất giao thông chung.

Đến thời điểm 30 tháng 09 năm 2022, Công ty TNHH Pruksa Việt Nam đã hoàn thành, bàn giao toàn bộ các sản phẩm của dự án bao gồm Khu nhà ở xã hội, khu tái định cư, khu nhà ở thương mại dịch vụ liền kề. Các hạng mục phụ trợ cũng đã cơ bản hoàn thành, một số hạng mục còn triển khai trong thời gian tới bao gồm: Khu đất trường mẫu giáo, khu nhà điều hành Ban Quản lý.



**Các Dự án của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV**

**\* Dự án: Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden - Land Building;**

- Địa điểm thực hiện dự án: Số 275 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội;

- Mục đích xây dựng: Xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng đầu tư Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden - Land Building;

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;

- Nguồn vốn đầu tư: Đầu tư từ nguồn vốn tự có và nguồn vốn vay;

- Quy mô đầu tư từ dự án và thực trạng dự án:

+ Tòa nhà N01: Gồm 03 công trình, trong đó có hai công trình cao 25 tầng và một công trình cao 27 tầng. Đến thời điểm 30 tháng 09 năm 2022, dự án đã hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng;

+ Tòa nhà N02: Xây dựng khu nhà ở cao tầng bàn giao cho thành phố Hà Nội theo chủ trương đầu tư. Đến thời điểm 30/09/2022, dự án đang trong quá trình thực hiện thay đổi quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc và đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chấp thuận, đang chờ UBND Thành phố Hà Nội xem xét quyết định;

+ Tòa nhà Gold Tower: Diện tích xây dựng khoảng 2.352m<sup>2</sup>, cao 33 tầng (chưa kể tầng tum) và 03 tầng kỹ thuật và để xe. Đến thời điểm 30 tháng 09 năm 2022, dự án đã hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng.

**\* Dự án Hoàng Huy - Sỡ Dầu (Hoang Huy Grand Tower) tại số 2A Sỡ Dầu, phường Sỡ Dầu, quận Hồng Bàng:**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng (Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV);

- Quy mô dự án: Dự án xây dựng hạ tầng khu đô thị và khu nhà ở liền kề, nhà ở hỗn hợp gồm 16 lô nhà có chiều cao tối đa 05 tầng thuộc công trình dân dụng cấp III và 01 nhà cao tầng 37 tầng với tổng diện tích sử dụng đất là 9.701,5

- Tổng mức đầu tư dự án: 1.486.505.000.000 đồng.

**\* Dự án Hoang Huy Commerce tại Phường Kênh Dương và Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng:**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc (Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV);

- Quy mô dự án: Dự án xây dựng hạ tầng 02 tòa nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1 và H2 với chiều cao mỗi tòa là 36 tầng và 03 tầng hầm, tổng diện tích sử dụng đất dự án là 26.308,5m<sup>2</sup>; Hiện Công ty đang sở hữu và thực hiện đầu tư tòa H1;

- Tổng mức đầu tư dự án: 4.997.900.000.000 đồng.

### 38. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

### 39. BÁO CÁO BỘ PHẬN

#### Theo khu vực địa lý:

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của tài sản tạo ra doanh thu cho bộ phận

	Miền Bắc	Miền Trung	Miền Nam	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>190.079.090.586</b>	<b>1.770.621.111</b>	<b>120.490.041.896</b>	<b>312.339.753.593</b>
+ Kinh doanh ô tô	176.250.695.468	1.770.621.111	120.490.041.896	298.511.358.475
+ Kinh doanh Bất động sản	11.895.061.784	-	-	11.895.061.784
+ Hoạt động khác	1.933.333.334	-	-	1.933.333.334
<b>Giá vốn</b>	<b>170.412.121.986</b>	<b>1.526.527.979</b>	<b>107.490.129.003</b>	<b>279.428.778.968</b>
+ Kinh doanh ô tô	160.142.301.681	1.526.527.979	107.490.129.003	269.158.958.663
+ Kinh doanh Bất động sản	8.346.302.494	-	-	8.346.302.494
+ Hoạt động khác	1.923.517.811	-	-	1.923.517.811
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>19.666.968.600</b>	<b>244.093.132</b>	<b>12.999.912.893</b>	<b>32.910.974.625</b>
+ Kinh doanh ô tô	16.108.393.787	244.093.132	12.999.912.893	29.352.399.812
+ Kinh doanh Bất động sản	3.548.759.290	-	-	3.548.759.290
+ Hoạt động khác	9.815.523	-	-	9.815.523
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>19.666.968.600</b>	<b>244.093.132</b>	<b>12.999.912.893</b>	<b>32.910.974.625</b>
Tài sản không phân bổ				4.539.538.840.367
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.572.449.814.992</b>
Nợ phải trả không phân bổ				445.582.342.648
<b>Tổng Nợ phải trả</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>445.582.342.648</b>

### 40. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con của Công ty liên kết

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
<b>Mua hàng</b>	<b>1.287.771.519</b>	<b>89.667.945.703</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	1.287.771.519	89.667.945.703
<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>366.301.125.000</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV - Nhận cổ tức	366.301.125.000	-
<b>Đặt cọc tiền mua hàng trong kỳ</b>	<b>38.356.498.530</b>	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	38.356.498.530	-
<b>Trả lại tiền đặt cọc mua hàng trong kỳ</b>	<b>38.356.498.530</b>	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	38.356.498.530	-
<b>Góp vốn trong kỳ</b>	<b>57.459.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	57.459.000.000	-
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:		
	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Phải trả cho người bán</b>	-	<b>4.046.375.900</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	4.046.375.900
<b>Phải trả khác</b>	-	<b>2.600.438.439</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	2.600.438.439

Thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Giám đốc và người quản lý khác:

Chức vụ	Từ 01/01/2022	Từ 01/01/2021	
	đến 30/09/2022	đến 30/09/2021	
	VND	VND	
<b>Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị</b>			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	27.000.000	27.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	18.000.000	18.000.000
- Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT	18.000.000	18.000.000
- Trần Mạnh Luân	Thành viên HĐQT độc lập	18.000.000	18.000.000
- Nguyễn Thị Thu Trang	Thành viên HĐQT độc lập	18.000.000	18.000.000
		<b>99.000.000</b>	<b>99.000.000</b>
<b>Thù lao thành viên Ban kiểm soát</b>			
- Phùng Thị Thu Hương	Trưởng Ban kiểm soát	18.000.000	18.000.000
- Nguyễn Trọng Cường	Thành viên Ban kiểm soát	9.000.000	9.000.000
- Bùi Thị Trà	Thành viên Ban kiểm soát	9.000.000	9.000.000
		<b>36.000.000</b>	<b>36.000.000</b>
<b>Tiền lương, thưởng của Giám đốc</b>			
- Nguyễn Thế Hùng	Giám đốc	169.530.000	159.720.000
- Hồ Thị Xuân Hòa	Kế toán trưởng	134.884.000	106.890.000
		<b>304.414.000</b>	<b>266.610.000</b>

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

#### 41. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Kiểm toán Vaco kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/09/2021 do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy lập.

Người lập biểu



Phạm Hồng Dung

Kế toán trưởng




Hồ Thị Xuân Hòa

Nguyễn Thế Hùng

Hải Phòng, ngày 28 tháng 10 năm 2022

