

---

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

---



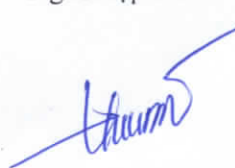
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022Mẫu số B01a - DN/HN  
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối 31/12/2022	Số đầu 01/01/2022
<b>A -</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>497.554.684.029</b>	<b>450.812.660.978</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>17.372.211.979</b>	<b>75.344.364.642</b>
1.	Tiền	111		2.431.211.979	1.336.364.642
2.	Các khoản tương đương tiền	112		14.941.000.000	74.008.000.000
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>413.548.059.185</b>	<b>271.492.210.700</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		79.369.389.479	38.393.813.363
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(23.585.310.829)	(1.060.667.480)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		357.763.980.535	234.159.064.817
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>66.202.711.729</b>	<b>101.939.234.340</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		55.179.449.273	93.923.700.474
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		45.284.400	
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
5.	Phải thu ngắn hạn khác	136		10.977.978.056	8.015.533.866
6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			
7.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>283.550.894</b>	<b>1.986.019.394</b>
1.	Hàng tồn kho	141		283.550.894	1.986.019.394
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>148.150.242</b>	<b>50.831.902</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		148.150.242	50.831.902
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152			
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
<b>B -</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>235.376.246.336</b>	<b>273.498.920.314</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Phải thu dài hạn khác	216			
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.532.791.896</b>	<b>108.240.934</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221		2.531.599.396	107.048.434
	Nguyên giá	222		9.203.992.976	6.924.459.229
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.672.393.580)	(6.817.410.795)
2.	Tài sản cố định vô hình	227		1.192.500	1.192.500
	Nguyên giá	228		42.930.000	42.930.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(41.737.500)	(41.737.500)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>61.195.287.776</b>	<b>63.367.389.583</b>
	Nguyên giá	231		152.927.152.551	150.563.173.310
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(91.731.864.775)	(87.195.783.727)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>V.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>169.663.597.730</b>	<b>208.991.538.212</b>
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		157.842.551.419	148.307.555.943
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		11.821.046.311	60.683.982.269
<b>VI.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.984.568.934</b>	<b>1.031.751.585</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261		1.984.568.934	1.031.751.585
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>732.930.930.365</b>	<b>724.311.581.292</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022Mẫu số B01a – DN/HN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>44.280.229.424</b>	<b>31.085.593.913</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>40.803.705.994</b>	<b>27.494.798.607</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	990.039.149	708.811.775
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		139.868.760	1.818.181.818
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19.1	2.889.372.545	6.103.141.351
4. Phải trả người lao động	314		2.196.132.357	3.686.208.230
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	1.389.472.021	58.000.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21.1		
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22.1	23.336.345.312	3.661.730.163
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	23	48.112.984	80.149.913
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.814.362.866	11.378.575.357
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.476.523.430</b>	<b>3.590.795.306</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21.2	290.181.834	297.436.378
2. Phải trả dài hạn khác	337	22.2	2.871.174.084	2.903.763.713
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24		
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	25	315.167.512	389.595.215
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>688.650.700.941</b>	<b>693.225.987.379</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>26</b>	<b>688.650.700.941</b>	<b>693.225.987.379</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	26	206.857.170.000	206.857.170.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		206.857.170.000	206.857.170.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	26	45.565.123	45.565.123
3. Cổ phiếu quỹ	415	26		
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	26	52.760.583.448	47.928.955.407
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	26	10.235.829.384	10.235.829.384
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	26	418.751.552.986	428.158.467.465
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		400.523.055.431	338.974.157.258
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		18.228.497.555	89.184.310.207
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	26		
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> <b>(440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>732.930.930.365</b>	<b>724.311.581.292</b>

Người lập biểu



Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng



Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 17 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thúy

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Quý 4 năm 2022Mẫu số B02a-DN/HN  
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	T M	Quý 4/2022	Quý 4/2021	LK từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	LK từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		16.768.873.813	15.746.139.334	52.841.926.244	61.841.816.199
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		16.768.873.813	15.746.139.334	52.841.926.244	61.841.816.199
4.	Giá vốn hàng bán	11		14.007.087.025	11.094.298.246	37.307.029.150	41.360.428.945
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.761.786.788	4.651.841.088	15.534.897.094	20.481.387.254
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21		13.674.538.542	41.964.450.338	40.152.142.033	77.521.510.430
7.	Chi phí tài chính	22		4.637.393.026	32.226.031	23.067.508.841	(3.995.590.574)
	<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23					
8.	Lãi (lỗ) trong cty LD liên kết	24		4.256.509.388	3.844.864.354	11.653.062.468	13.235.657.241
9.	Chi phí bán hàng	25		148.419.837	141.609.992	200.836.583	733.796.742
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.275.408.757	2.995.404.298	5.484.940.157	8.769.692.502
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.631.613.098	47.291.915.459	38.586.816.014	105.730.656.255
12.	Thu nhập khác	31		1.099.815.435	1.299.771.279	5.588.414.804	19.437.720.501
13.	Chi phí khác	32		28.430.839	7.434.736	42.527.613	405.354.835
14.	Lợi nhuận khác	40		1.071.384.596	1.292.336.543	5.545.887.191	19.032.365.666
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		15.702.997.694	48.584.252.002	44.132.703.205	124.763.021.921
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		1.702.071.645	2.204.855.569	5.292.918.354	15.479.661.665
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(74.882.539)	(121.960.394)	(74.427.703)	452.288
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		14.075.808.588	46.501.356.827	38.914.212.554	109.282.907.968
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		14.075.810.589	46.501.356.827	38.914.214.555	109.870.027.207
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	(587.119.239)
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		680	2.248	1.881	5.569

Người lập biểu

Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng

Luu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 17 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thúy



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B03a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		44.132.703.205	124.763.021.921
2.	<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		4.391.063.833	7.278.053.414
-	Các khoản dự phòng	03		22.492.606.420	(21.542.518.014)
-	Lãi, lỗ CLTGHĐ do đánh giá lại khoản có gốc ngoại tệ	04		(19.492)	315.040
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(32.755.643.925)	(51.609.421.883)
-	Các khoản điều chỉnh khác	07			
3.	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		38.260.710.041	58.889.450.478
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		24.083.460.143	18.115.316.963
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.702.468.500	(1.214.244.816)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		18.079.081.440	(10.014.671.240)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.050.135.689)	1.094.600.867
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(40.975.576.116)	8.809.387.713
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.784.873.012)	(13.990.193.832)
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.732.710.058)	(961.475.958)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		26.582.425.249	60.728.170.175
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1.	Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và TSDH khác	21		(4.643.512.988)	(2.707.148.613)
2.	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và TSDH khác	22		44.000.000	2.031.818.182
3.	Tiền chi cho vay, bán lại CDCD của đơn vị khác	23		(545.180.743.850)	(467.816.744.058)
4.	Tiền thu hồi cho vay của các đơn vị khác	24		460.190.835.555	396.809.526.386
5.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			96.454.908.120
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.720.540.879	24.197.408.625
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		(63.868.880.404)	48.969.768.642
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1.	Tiền thu từ đi vay	33		165.243.761	7.353.080.650
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(165.243.761)	(7.353.080.650)
3.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20.685.717.000)	(39.747.268.900)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		(20.685.717.000)	(39.747.268.900)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50		(57.972.172.155)	69.950.669.917
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60	V.1	75.344.364.642	5.394.009.765
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qđ đổi ngoại tệ	61		19.492	(315.040)
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	V.1	17.372.211.979	75.344.364.642

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 17 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Nguyễn Thị Thúy

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH:****I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng, trụ sở đặt tại tầng 3 tòa nhà Htower II số 195 Văn Cao, Phường Đằng Giang, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng, là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0203000346 ngày 25/12/2002 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0200509429 thay đổi lần thứ 19 ngày 05/7/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp.

Vốn điều lệ là 206.857.170.000 VND, mệnh giá cổ phần là 10.000 VND.

**2. Lĩnh vực kinh doanh:** xây dựng, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.**3. Ngành nghề kinh doanh:**

Xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình giao thông, cầu cống, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng, kinh doanh bất động sản.

**4. Cấu trúc doanh nghiệp:**

Đơn vị	Địa chỉ	HĐKD chính
<b>A Các công ty con</b>		
1 Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D	Số 7 Hồ Sen, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
<b>B Các công ty liên doanh, liên kết</b>		
1 Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP	Số 35 Văn Cao, Phường Đằng Giang, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
2 Công ty Cổ phần Thành Hưng	Đường N1, Khu phố Trung Lợi, Huyện Chơn Thành, Thị trấn Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D đã ngừng hoạt động kinh doanh từ tháng 12 năm 2015.

**Các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:**

Tên	Tỷ lệ sở hữu, Tỷ lệ lợi ích, Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
	Ngày cuối kỳ	Ngày đầu kỳ
1 Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP	40	40
2 Công ty Cổ phần Thành Hưng	31	31

## **II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định tại Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

## **IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này:

### **1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của công ty mẹ và báo cáo tài chính của công ty con.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự.

Khoản đầu tư vào công ty con bị loại trừ khỏi việc hợp nhất nêu trên được chuyển sang chỉ tiêu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán, bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

#### **3.1 Chứng khoán kinh doanh:**

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của chúng được trích lập phù hợp với quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 của Bộ Tài chính.

#### **3.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:**

Phản ánh các khoản trái phiếu, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) kể từ thời điểm báo cáo mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Lãi tiền gửi phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

### 3.3 Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết và góp vốn vào đơn vị khác là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 của Bộ Tài chính.

## 4. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 của Bộ Tài chính.

## 5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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.

## 6. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, số khấu hao được tính bằng nguyên giá chia (:) cho thời gian hữu dụng ước tính hoặc giá trị còn lại chia cho thời gian hữu dụng



còn lại (đối với các tài sản có thay đổi thời gian khấu hao), phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 16
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 08

#### 7. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình được xác định theo giá gốc.

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính từ 03 đến 09 năm, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

#### 8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 25 năm, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

#### 9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước là công cụ, dụng cụ xuất dùng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

#### 10. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: cổ tức phải trả; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo

hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ và các khoản khác.

#### **11. Vay và nợ thuê tài chính**

Vay và nợ thuê tài chính là các khoản đi vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay và theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn.

#### **12. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

Trích trước giá vốn của các công trình xây dựng đang thi công theo ước tính của Ban Giám đốc Công ty.

#### **13. Dự phòng phải trả**

Dự phòng phải trả được ghi nhận dựa trên ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi ra để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày báo cáo.

Dự phòng phải trả bao gồm: bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây dựng và dự phòng phải trả khác.

#### **14. Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán phản ánh vốn góp của cổ đông trong và ngoài doanh nghiệp, được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông góp cổ phần, tính theo mệnh giá cổ phiếu đã phát hành

Lợi ích cổ đông không kiểm soát là một phần lợi nhuận và giá trị tài sản thuần của một công ty con được xác định tương ứng cho các phần lợi ích không phải do công ty mẹ sở hữu một cách trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con. Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### **15. Doanh thu và thu nhập khác**

***Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:***

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu hợp đồng xây dựng:***

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được *thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện*, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

**Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động:**

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

**Doanh thu hoạt động tài chính** bao gồm: lãi tiền gửi, lãi trái phiếu, tiền cho vay; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi do bán chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư tài chính dài hạn. Cụ thể như sau:

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, cho vay, trái phiếu và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận theo thông báo của bên chia cổ tức, lợi nhuận.
- Lãi do bán chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư tài chính dài hạn được ghi nhận trên cơ sở chênh lệch lớn hơn giữa giá bán và giá mua.

**Thu nhập khác** phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

**16. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu, bao gồm: trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ; chi phí khấu hao, sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động.

**17. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm: lỗ do bán chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư tài chính dài hạn, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất các khoản đầu tư.

**18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh chi phí nhân viên bán hàng thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của kỳ kế toán.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty phát sinh trong kỳ kế toán, bao gồm: chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế nhà đất, tiền thuê đất; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách...).

**19. Thuế**

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

Việc xác định các loại thuế của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế.

## 20. Nguyên tắc và phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất

### Phương pháp loại trừ các giao dịch nội bộ

Số dư các chỉ tiêu trên bảng cân đối kế toán, các giao dịch nội bộ giữa các công ty trong cùng Công ty, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ, trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được. Các giao dịch nội bộ được giả định là đã thực hiện hết trong kỳ.

### Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày ở chỉ tiêu riêng trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

## 21. Công cụ tài chính

### Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

### Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

## 22. Bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các

thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác (cùng thuộc Tập đoàn, Tổng công ty).

Công ty có các công ty liên kết là Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP (góp 40% vốn điều lệ) và Công ty Cổ phần Thành Hưng (góp 31% vốn điều lệ). Theo đó, các công ty này được coi là bên liên quan của Công ty.

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

### 1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	85.413.011	8.466.599
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.345.798.968	1.327.898.043
Các khoản tương đương tiền	14.941.000.000	74.008.000.000
<b>Cộng</b>	<b>17.372.211.979</b>	<b>75.344.364.642</b>

### 2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn:</b>	<b>413.548.059.185</b>	<b>271.492.210.700</b>
Chứng khoán kinh doanh	79.369.389.479	38.393.813.363
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(23.585.310.829)	(1.060.667.480)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	357.763.980.535	234.159.064.817
<i>Tiền gửi kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng</i>	<i>309.529.749.877</i>	<i>191.504.000.000</i>
<i>Trái phiếu kỳ hạn dưới 12 tháng</i>	<i>48.234.230.658</i>	<i>42.655.064.817</i>
<b>b. Dài hạn:</b>	<b>11.821.046.311</b>	<b>60.683.982.269</b>
<i>Trái phiếu kỳ hạn trên 12 tháng</i>	<i>11.821.046.311</i>	<i>60.683.982.269</i>

**CHI TIẾT CHỨNG KHOÁN KINH DOANH VÀ DỰ PHÒNG GIÁM GIÁ CHỨNG KHOÁN KINH DOANH**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022			01/01/2022				
	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>a. Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu)</b>								
Công ty CP cao su Đắc Lắc (DRI)	2.897.310	79.369.389.479	(23.585.310.829)	52.614.691.909	1.540.200	38.393.813.363	(1.060.667.480)	40.778.046.400
C. ty CP khai khoáng và CK hữu nghị Vĩnh Sinh (MAX) (*)	45.000	234.650.000			240.000	2.921.916.033		4.058.400.000
Công ty CP Khoáng sản và Luyện kim Bắc Á (BAM) (*)	40.000	223.500.000			45.000	234.650.000		
Công ty CP Thủy điện Cẩm Đơn (SJD)	200.000	3.209.309.874	(229.309.874)	3.450.000.000	200.000	223.500.000		4.160.000.000
Công ty CP điện lực dầu khí Nhơn Trạch 2 (NT2)	100.000	5.684.402.030	(1.579.402.030)	4.105.000.000	200.000	3.385.772.000		5.260.000.000
Công ty CP bột giặt LIX (LIX)					100.000	5.684.402.030	(654.402.030)	5.030.000.000
Công ty CP nước Thủ Dầu Một (TDM)					70.000	2.092.623.940		2.450.000.000
Công ty CP phát triển đô thị (UDJ)					119.200	1.496.725.200		2.124.382.400
Ngân hàng TMCP Quân đội (MBB)					90.000	2.674.750.000	(73.750.000)	2.601.000.000
Cty CP đại lý giao nhận vận tải xếp dỡ Tân Cảng (TCL)	227.600	8.999.194.710	(1.670.474.710)	7.624.600.000	200.000	7.965.754.710		8.000.000.000
Công ty CP Thép Thủ Đức (TDS)	200.000	4.642.867.200	(1.923.776.291)	2.719.090.909	200.000	4.642.867.200	(215.267.200)	4.427.600.000
Tổng Công ty CP bưu chính Viettel (VTP)	200.000	5.703.879.000			36.000	2.783.912.250	(117.248.250)	2.666.664.000
Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng (HND)	180.400	3.516.992.420	(1.152.358.420)	2.364.634.000				
Công ty CP nhiệt điện Phả Lại (PPC)	235.100	4.996.995.040	(2.022.980.040)	2.974.015.000				
Công ty CP đường sông Miền Nam (SWC)	100.000	2.997.312.660	(985.767.205)	2.338.900.000				
Công ty CP sữa Việt Nam (VNM)								

Công ty CP tập đoàn Hòa Phát (HPG)	1.220.210	35.274.699.990	(13.310.919.990)	25.868.452.000
Ngân hàng TMCP kỹ thương VN (TCB)	36.000	1.623.882.175	(693.282.175)	1.170.000.000
Công ty CP Phong Phú (PPH)	113.000	2.261.704.380	(17.040.094)	-

(\*): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

#### b. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022		Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021	
	VND		VND	
Số dư đầu kỳ			(4.428.669.881)	
Trích lập dự phòng	(1.060.667.480)		(1.060.667.480)	
Hoàn nhập dự phòng	(22.715.641.599)		4.428.669.881	
Các khoản dự phòng đã sử dụng	190.998.250			
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>(23.585.310.829)</b>		<b>(1.060.667.480)</b>	

## 3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>55.179.449.273</b>	<b>93.923.700.474</b>
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng	51.305.268.160	89.011.915.851
<i>Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP</i>	<i>51.305.268.160</i>	<i>89.011.915.851</i>
Các khoản phải thu của khách hàng khác	3.874.181.113	4.911.784.623

## 4. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>10.977.978.056</b>		<b>8.015.533.866</b>	
Tạm ứng	264.660.800		506.211.598	
Phải thu về lợi nhuận được chia	3.384.277.184	-	1.323.791.868	-
Lãi dự thu TGNH	5.119.857.841		3.391.168.225	
Lãi dự thu trái phiếu	1.314.139.773		1.803.846.381	
Cổ tức dự thu			84.000.000	
Phải thu khác	895.042.458		906.515.794	

## 5. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	165.273.940	-	199.473.940	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	34.074.281	-	1.725.871.924	-
Hàng hóa	84.202.673	-	60.673.530	-
<b>Cộng</b>	<b>283.550.894</b>		<b>1.986.019.394</b>	

## 6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>148.150.242</b>	<b>50.831.902</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	148.150.242	50.831.902
Các khoản khác		
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1.984.568.934</b>	<b>1.031.751.585</b>
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.984.568.934	1.031.751.585
Các khoản khác		



## 7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại 01/01/2022	2.958.869.475	1.256.662.596	2.155.029.091	553.898.067	0	6.924.459.229
Tăng trong kỳ		106.733.636	2.687.237.600			2.793.971.236
Giảm trong kỳ		481.437.489		33.000.000		514.437.489
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>2.958.869.475</b>	<b>881.958.743</b>	<b>4.842.266.691</b>	<b>520.898.067</b>	<b>0</b>	<b>9.203.992.976</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại 01/01/2022	2.915.068.349	1.256.662.596	2.091.781.783	553.898.067	0	6.817.410.795
Khấu hao trong kỳ	13.140.280	4.082.364	352.197.630			369.420.274
Giảm trong kỳ		481.437.489		33.000.000		514.437.489
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>2.928.208.629</b>	<b>779.307.471</b>	<b>2.443.979.413</b>	<b>520.898.067</b>	<b>0</b>	<b>6.672.393.580</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại 01/01/2022	43.801.126	0	63.247.308	0	0	107.048.434
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>30.660.846</b>	<b>102.651.272</b>	<b>2.398.287.278</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.531.599.396</b>

## 8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ khác	Đơn vị tính: VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại 01/01/2022	42.930.000	0	0	42.930.000
Tăng trong kỳ				
Giảm trong kỳ				
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>42.930.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42.930.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại 01/01/2022	41.737.500	0	0	41.737.500
Khấu hao trong kỳ	41.737.500			
Giảm khác				
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>41.737.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2022	1.192.500	0	-	1.192.500
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>1.192.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.192.500</b>

## 9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Tăng trong kỳ</u>	<u>Giảm trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
<b>BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>150.563.173.310</b>	<b>2.363.979.241</b>	-	<b>152.927.152.551</b>
Chung cư 197 Văn Cao	85.580.090.501	2.077.262.739	-	87.657.353.240
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	24.031.833.371		-	24.031.833.371
Chung cư 195 Văn Cao	40.951.249.438	286.716.502	-	41.237.965.940
Khác				0
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>87.195.783.727</b>	<b>4.536.081.048</b>	-	<b>91.731.864.775</b>
Chung cư 197 Văn Cao	46.760.536.018	2.748.577.880	-	49.509.113.898
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	13.130.231.248	611.737.718	-	13.741.968.966
Chung cư 195 Văn Cao	27.305.016.461	1.175.765.450	-	28.480.781.911
Khác				0
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>63.367.389.583</b>			<b>61.195.287.776</b>
Chung cư 197 Văn Cao	38.819.554.483			38.148.239.342
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	10.901.602.123			10.289.864.405
Chung cư 195 Văn Cao	13.646.232.977			12.757.184.029
Khác				0

## 10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>990.039.149</b>	<b>708.811.775</b>
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả	0	0
Phải trả cho các đối tượng khác	990.039.149	708.811.775

**11. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<u>31/12/2022</u> VND	<u>01/01/2022</u> VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.389.472.021</b>	<b>58.000.000</b>
Trích trước giá vốn công trình xây dựng	1.331.472.021	
Trích trước khác	58.000.000	58.000.000

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

	<u>31/12/2022</u> VND	<u>01/01/2022</u> VND
Thuế giá trị gia tăng	536.205.145	306.857.336
Thuế tiêu thụ đặc biệt	891.608	553.846
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.295.165.791	5.787.120.449
Thuế thu nhập cá nhân	21.718.538	8.609.720
Tiền thuê đất	0	0
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	35.391.463	
<b>Cộng</b>	<b><u>2.889.372.545</u></b>	<b><u>6.103.141.351</u></b>

**13. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>31/12/2022</u> VND	<u>01/01/2022</u> VND
<b>b. Dài hạn</b>	<b>290.181.834</b>	<b>297.436.378</b>
Doanh thu nhận trước khác	290.181.834	297.436.378

## 14. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>23.336.345.312</b>	<b>3.661.730.163</b>
Kinh phí công đoàn	238.627.815	221.792.966
Bảo hiểm xã hội	92.976.917	92.976.917
Bảo hiểm y tế	5.117.827	5.117.827
Bảo hiểm thất nghiệp	1.500.060	1.500.060
Cổ tức phải trả	21.009.391.100	300.509.300
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.988.731.593	3.039.833.093
<b>b. Dài hạn</b>	<b>2.871.174.084</b>	<b>2.903.763.713</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	2.871.174.084	2.903.763.713

## 15. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<u>Từ 01/01/2022</u> <u>đến 31/12/2022</u>	<u>Từ 01/01/2021</u> <u>đến 31/12/2021</u>
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	80.149.913	7.228.704.058
Trích lập dự phòng	48.112.984	80.149.913
Hoàn nhập dự phòng	(80.149.913)	(7.228.704.058)
Các khoản dự phòng đã sử dụng		
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>48.112.984</b>	<b>80.149.913</b>

## 16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

## BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

Diễn giải	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ (*)	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Tại ngày 01/01/2022	206.857.170.000	45.565.123		47.928.955.407	10.235.829.384	428.158.467.465		693.225.987.379
Tăng trong kỳ	-			4.831.628.041		38.914.214.555	-	43.745.842.596
Lãi trong kỳ				4.831.628.041		38.914.214.555	-	38.914.214.555
Phân phối lợi nhuận						-	-	4.831.628.041
Tăng do hợp nhất								0
Giảm trong kỳ						48.321.129.034	0	48.321.129.034
Lỗ trong kỳ								
Phân phối lợi nhuận						46.203.062.041		46.203.062.041
Giảm do hợp nhất						2.118.066.993		2.118.066.993
Tại ngày cuối kỳ	206.857.170.000	45.565.123	-	52.760.583.448	10.235.829.384	418.751.552.986	0	688.650.700.941

## 17. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

<u>Ngoại tệ các loại</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
<b>a. Ngoại tệ các loại:</b>	<u>USD</u>	<u>USD</u>
Đô la Mỹ (USD)	122.03	188.03
<b>b. Nợ khó đòi đã xử lý (BB 30/6/2018):</b>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Khách mua nhà ở khu Biệt thự An Phú	1.915.743.350	1.915.743.350
Công ty CN tàu thủy và XD Sông Hồng	249.028.416	249.028.416
Công ty XNK và đầu tư XD HN (Zong sheng)	50.000.000	50.000.000

## 18. DOANH THU

	<u>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</u>	<u>Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>52.841.926.244</b>	<b>61.841.816.199</b>
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	44.296.085.959	53.899.794.292
Doanh thu hợp đồng xây dựng	8.545.840.285	7.942.021.907
Các khoản giảm trừ doanh thu		
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>52.841.926.244</b>	<b>61.841.816.199</b>

## 19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</u>	<u>Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn hàng bán, dịch vụ đã cung cấp	28.915.859.453	34.288.534.811
Giá vốn hợp đồng xây dựng	8.391.169.697	7.071.894.134
<b>Cộng</b>	<b>37.307.029.150</b>	<b>41.360.428.945</b>

## 20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</u>	<u>Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	23.701.186.032	20.904.179.426
Lãi bán các khoản đầu tư chứng khoán	9.415.568.816	26.379.742.701
Lãi chuyển nhượng cổ phần Cty CP ACS VN		19.506.680.962
Lãi bán các khoản đầu tư khác		6.625.623.500
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.035.387.185	4.105.051.868
Lãi chênh lệch tỷ giá		231.973
<b>Cộng</b>	<b>40.152.142.033</b>	<b>77.521.510.430</b>

## 21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
	VND	VND
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	542.717.442	478.675.759
Dự phòng giảm giá chứng khoán kd và tổn thất đầu tư	22.524.645.349	(4.482.303.253)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	146.050	315.040
Chi phí tài chính khác		7.721.880
<b>Cộng</b>	<b>23.067.508.841</b>	<b>(3.995.590.574)</b>

## 22. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
	VND	VND
<b>a. Chi phí bán hàng</b>	<b>200.836.583</b>	<b>733.796.742</b>
Chi phí nhân viên	17.200.000	
Chi phí khác	183.636.583	733.796.742
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>5.484.940.157</b>	<b>8.769.692.502</b>
Chi phí nhân viên	3.704.999.866	6.120.559.877
Chi phí khấu hao TSCĐ	369.420.274	474.034.518
Thuế, phí, lệ phí	375.155.250	140.732.000
Chi phí quản lý khác	1.035.364.767	2.034.366.107

## 23. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
	VND	VND
Giá trị thu hồi từ thanh lý TSCĐ, công cụ dụng cụ	1.320.182.340	2.031.818.182
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý, nhượng bán		(1.556.210.175)
Nhận bồi thường tài sản số 7 Hồ Sen do bị thu hồi		5.851.944.576
Lãi chậm trả theo hợp đồng	4.078.053.389	5.471.334.784
Hoàn nhập dự phòng bảo hành các công trình	80.149.913	6.860.157.692
Các khoản khác	110.029.162	778.675.442
<b>Cộng</b>	<b>5.588.414.804</b>	<b>19.437.720.501</b>

**24. CHI PHÍ KHÁC**

	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND
Truy thu và phạt thuế		84.533.918
Phạt hành chính	2.000.000	
Chi phí khác	40.527.613	320.820.917
<b>Cộng</b>	<b>42.527.613</b>	<b>405.354.835</b>

**25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ 31/12/2022 VND	Giá trị ghi sổ 01/01/2022 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.372.211.979	75.344.364.642
Chứng khoán kinh doanh	55.784.078.650	37.333.145.883
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	369.585.026.846	294.843.047.086
Phải thu của khách hàng	55.179.449.273	93.923.700.474
Phải thu khác	10.977.978.056	2.188.700.256
<b>Cộng</b>	<b>508.898.744.804</b>	<b>503.632.958.341</b>
<b>Nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán	990.039.149	708.811.775
Chi phí phải trả	1.389.472.021	58.000.000
Phải trả khác	28.543.520.513	6.244.106.106
<b>Cộng</b>	<b>30.923.031.683</b>	<b>7.010.917.881</b>

Công ty đã trình bày giá trị hợp lý của công cụ tài chính theo hướng dẫn về thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính tại một số thuyết minh ở phần trên.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Các hoạt động của Công ty phải chịu rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đặt mục tiêu và các nguyên tắc cơ bản về quản lý rủi ro tài chính cho Công ty. Ban Giám đốc lập các chính sách chi tiết như nhận diện và đo lường rủi ro, hạn mức rủi ro và các chiến lược phòng ngừa rủi ro. Việc quản lý rủi ro tài chính theo chính sách của Ban Giám đốc đặt ra và kiểm soát.



- Rủi ro tín dụng

Chính sách của Công ty là chỉ giao dịch với các khách hàng có quá trình tín dụng tốt và thu được đủ tài sản đảm bảo phù hợp nhằm giảm rủi ro tín dụng. Đối với các tài sản tài chính khác, chính sách của Công ty là giao dịch với các tổ chức tài chính và các đối tác khác có xếp hạng tín nhiệm cao.

Mức rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính bằng với giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn, có kỳ hạn), trái phiếu, phải thu của khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

- Rủi ro thanh khoản

Công ty không gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ gắn liền với các khoản nợ tài chính được thanh toán bằng cách giao tiền mặt hoặc một tài sản tài chính khác.

## 25. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt - Chi nhánh Hải Phòng.

Người lập biểu

Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng

Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 17 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thúy

