

---

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

---



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023Mẫu số B01a - DN  
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối 31/12/2023	Số đầu 01/01/2023
<b>A -</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>509.945.960.897</b>	<b>503.986.569.496</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>6.693.830.935</b>	<b>17.365.503.952</b>
1.	Tiền	111		3.212.830.935	2.424.503.952
2.	Các khoản tương đương tiền	112		3.481.000.000	14.941.000.000
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>455.112.261.840</b>	<b>421.553.852.396</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		83.352.930.100	79.369.389.479
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(8.874.866.700)	(23.585.310.829)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		380.634.198.440	365.769.773.746
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>46.901.830.950</b>	<b>64.635.512.012</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		37.496.161.400	54.462.294.499
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		25.500.000	45.284.400
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136		9.380.169.550	10.127.933.113
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>917.037.959</b>	<b>283.550.894</b>
1.	Hàng tồn kho	141		917.037.959	283.550.894
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>320.999.213</b>	<b>148.150.242</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		320.999.213	148.150.242
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3.	Thuế và các khoản phải thu của Nhà nước	153			
<b>B -</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>106.673.719.615</b>	<b>100.131.621.946</b>
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.954.932.870</b>	<b>2.531.599.396</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221		2.954.932.870	2.531.599.396
	Nguyên giá	222		8.559.503.878	9.203.992.976
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.604.571.008)	(6.672.393.580)
<b>II</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>56.410.140.713</b>	<b>61.038.764.151</b>
	Nguyên giá	231		152.957.200.265	152.763.823.551
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(96.547.059.552)	(91.725.059.400)
<b>III.</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>IV.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>40.208.531.170</b>	<b>34.426.971.215</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		2.757.555.677	2.757.555.677
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		29.430.000.000	29.430.000.000
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.479.024.507)	(1.575.837.562)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		9.500.000.000	3.815.253.100
<b>V.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>7.100.114.862</b>	<b>2.134.287.184</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261		7.100.114.862	2.134.287.184
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>616.619.680.512</b>	<b>604.118.191.442</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B01a - DN

Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối 31/12/2023	Số đầu 01/01/2023
<b>C -</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>45.598.742.654</b>	<b>44.617.261.810</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>42.676.551.967</b>	<b>41.455.905.892</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311		2.472.654.297	2.249.830.977
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.300.000	139.868.760
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		4.870.364.153	2.842.613.982
4.	Phải trả người lao động	314		2.243.905.904	1.741.925.965
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.548.160.458	1.331.472.021
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319		23.459.876.747	23.258.299.906
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			77.531.415
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.080.290.408	9.814.362.866
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.922.190.687</b>	<b>3.161.355.918</b>
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		282.927.290	290.181.834
2.	Phải trả dài hạn khác	337		2.639.263.397	2.871.174.084
<b>D -</b>	<b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>571.020.937.858</b>	<b>559.500.929.632</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>571.020.937.858</b>	<b>559.500.929.632</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		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		45.565.123	45.565.123
3.	Cổ phiếu quỹ	415			
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		54.136.246.437	52.760.583.448
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		10.235.829.384	10.235.829.384
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		299.746.126.914	289.601.781.677
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		267.540.401.688	282.774.238.906
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		32.205.725.226	6.827.542.771
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>616.619.680.512</b>	<b>604.118.191.442</b>

Người lập biểu

Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng

Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 13 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thúy

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý 4 năm 2023Mẫu số B02a - DN  
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	T M	Quý 4/2023	Quý 4/2022	LK từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	LK từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI .1	16.124.949.370	16.768.873.813	61.809.997.522	52.841.926.244
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		16.124.949.370	16.768.873.813	61.809.997.522	52.841.926.244
4.	Giá vốn hàng bán	11		12.936.724.344	14.048.623.324	45.804.434.895	37.348.565.449
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.188.225.026	2.720.250.489	16.005.562.627	15.493.360.795
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21		9.740.498.585	13.657.904.612	38.292.844.629	40.135.508.103
7.	Chi phí tài chính	22		4.666.500	4.262.978.328	(13.859.632.151)	22.695.368.324
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		785.154		785.154	
8.	Chi phí bán hàng	25		145.872.987	148.419.837	220.313.387	200.836.583
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.706.296.341	1.274.208.757	6.563.979.362	5.483.740.157
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.071.887.783	10.692.548.179	61.373.746.658	27.248.923.834
11.	Thu nhập khác	31		1.094.226.923	1.099.815.435	4.007.998.155	5.588.414.804
12.	Chi phí khác	32		2.708.362	28.430.839	58.111.588	42.527.613
13.	Lợi nhuận khác	40		1.091.518.561	1.071.384.596	3.949.886.567	5.545.887.191
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.163.406.344	11.763.932.775	65.323.633.225	32.794.811.025
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		1.906.158.837	1.690.704.545	12.432.190.999	5.281.551.254
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52					
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.257.247.507	10.073.228.230	52.891.442.226	27.513.259.771
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu			496	355	2.557	1.330

Người lập biểu

Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng

Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 13 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thúy

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023Mẫu số B03a – DN  
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		65.323.633.225	32.794.811.025
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		5.461.765.769	4.898.695.947
-	Các khoản dự phòng	03		(14.884.788.599)	22.149.886.334
-	Lãi, lỗ CLTG hối đoái đánh giá lại khoản mục gốc NT	04		(78.683)	(19.492)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(30.660.654.602)	(30.763.878.618)
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		25.239.877.110	29.079.495.196
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		17.733.681.062	38.926.233.302
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(633.487.065)	1.702.468.500
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		765.334.546	(2.274.195.582)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(5.138.676.649)	(1.199.853.939)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(3.983.540.621)	(40.975.576.116)
-	Lãi vay đã trả	14		(785.154)	
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.263.798.690)	(8.784.873.012)
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.000.712.822)	(1.564.212.491)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		22.717.891.717	14.909.485.858
<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		(1.256.475.805)	(4.994.621.477)
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		534.366.564	44.000.000
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(733.694.745.340)	(545.180.743.850)
4	Tiền thu hồi cho vay của đơn vị khác	24		694.600.223.346	470.438.764.090
5	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		27.089.540.018	27.521.044.224
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(12.727.091.217)	(52.171.557.013)
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1	Tiền thu từ đi vay	33		1.658.065.847	165.243.761
2	Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.658.065.847)	(165.243.761)
3	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20.662.552.200)	(20.710.101.000)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(20.662.552.200)	(20.710.101.000)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50		(10.671.751.700)	(57.972.172.155)
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60	V.1	17.365.503.952	75.337.656.615
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		78.683	19.492
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	V.1	6.693.830.935	17.365.503.952

Người lập biểu

Vu Thị Vân Thường

Kế toán trưởng

Luu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 13 tháng 01 năm 2024

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG SỐ 3  
HẢI PHÒNG

Tổng Giám đốc  
Nguyễn Thị Thúy

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH:**

**4. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**4. 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.

**II. KỲ 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 hàng năm.

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

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

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

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

**4. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

**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 con và công ty liên kết 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 – 25
Máy móc, thiết bị	04 – 08
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 15

**7. 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.

**8. 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.

**9. 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.

#### 10. 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.

#### 11. 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.

#### 12. 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.

#### 13. 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 phần 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.

#### 14. 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 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.

#### 15. 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.

#### 16. 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...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, 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...).

#### 17. Thuế

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong kỳ. Việc xác định các loại thuế của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế.

#### 18. 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, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, 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.

##### 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, thành nợ phải trả



tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

#### 19. 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 công ty con là Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D đã ngừng hoạt động từ tháng 12 năm 2015, các công ty liên kết là Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS – HP và Công ty Cổ phần Thành Hưng. Theo đó, các công ty này được coi là bên liên quan của Công ty.

Các giao dịch và số dư với các bên liên quan không phải trình bày trong báo cáo tài chính này vì báo cáo này được lập và công bố cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

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

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	97.456.799	80.434.683
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.115.374.136	2.344.069.269
Các khoản tương đương tiền	3.481.000.000	14.941.000.000
<b>Cộng</b>	<b>6.693.830.935</b>	<b>17.365.503.952</b>

##### 2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chứng khoán kinh doanh	83.352.930.100	79.369.389.479
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(8.874.866.700)	(23.585.310.829)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	380.634.198.440	365.769.773.746
<i>Tiền gửi kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng</i>	<i>376.818.945.340</i>	<i>309.529.749.877</i>
<i>Trái phiếu kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng</i>	<i>3.815.253.100</i>	<i>56.240.023.869</i>
<b>Cộng</b>	<b>455.112.261.840</b>	<b>421.553.852.396</b>

## CHI TIẾT CHỨNG KHOÁN KINH DOANH VÀ DỰ PHÒNG GIẢM GIÁ CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	31/12/2023				01/01/2023			
	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu)	2.761.810	83.352.930.100	(8.874.866.700)	74.581.070.328	2.897.310	79.369.389.479	(23.585.310.829)	55.408.249.650
C.ty CP Khai khoáng và CK hữu nghị Vinh Sinh (MAX) (*)	45.000	234.650.000		234.650.000	45.000	234.650.000		
Công ty CP Khoáng sản và Luyện kim Bắc Á (BAM) (*)	40.000	223.500.000		223.500.000	40.000	223.500.000		
Công ty CP Thủy điện Cần Đơn (SJD)					200.000	3.209.309.874	(229.309.874)	2.980.000.000
Công ty CP bột giặt LIX (LIX)	72.000	4.092.770.030	(384.770.030)	3.708.000.000	100.000	5.684.402.030	(1.579.402.030)	4.105.000.000
Cty CP đại lý giao nhận vận tải xếp dỡ Tân Cảng (TCL)					227.600	8.999.194.710	(1.670.474.710)	7.328.720.000
Công ty CP Thép Thủ Đức (TDS)	200.000	4.642.867.200	(2.670.391.010)	1.972.476.190	200.000	4.642.867.200	(1.923.776.291)	2.719.090.909
Tổng Công ty CP bưu chính Viettel (VTP)					200.000	5.703.879.000		5.786.200.000
Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng (HND)	180.400	3.516.992.420	(976.874.515)	2.540.117.905	180.400	3.516.992.420	(1.152.358.420)	2.364.634.000
Công ty CP nhiệt điện Phú Lại (PPC)	234.200	4.642.727.740	(1.188.277.740)	3.454.450.000	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	(649.979.327)	2.347.333.333	100.000	2.997.312.660	(985.767.205)	2.011.545.455
Công ty CP sữa Việt Nam (VNM)	270.000	18.855.423.400	(603.450.000)	18.251.973.400				-
Công ty CP tập đoàn Hòa Phát (HPG)	970.210	28.047.449.990	(930.080.490)	27.117.369.500	1.220.210	35.274.699.990	(13.310.919.990)	21.963.780.000
Ngân hàng TMCP kỹ thương VN (TCB)	72.000	2.852.672.600	(563.072.600)	2.289.600.000	36.000	1.623.882.175	(693.282.175)	930.600.000
Công ty CP Phong Phú (PPH)					113.000	2.261.704.380	(17.040.094)	2.244.664.286
Công ty CP khoáng sản và XD Bình Dương (KSB)	130.000	3.374.464.500		3.477.500.000				
Tập đoàn dệt may Việt Nam (VGT)	200.000	2.500.561.140	(131.894.473)	2.368.600.000				

Đơn vị tính: VND

Công ty CP nước - môi trường Bình Dương (BWE)	106.000	4.884.509.520	(517.309.520)	4.367.200.000
Công ty CP đầu tư và phát triển đa quốc gia (IDI)	42.000	572.457.400	(81.057.400)	491.400.000
Công ty CP tập đoàn thủy sản Minh Phú (MPC)	100.000	1.914.571.500	(177.709.595)	1.736.900.000

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các cổ phiếu này đã ngừng giao dịch. Ngày 11/01/2024, Công ty đã gửi công văn đến Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, Công ty CP khai khoáng và ck hữu nghị Vĩnh Sinh, Công ty CP khoáng sản và luyện kim Bắc Á đề nghị cung cấp Báo cáo tài chính để xác định giá trị hợp lý.

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

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023		Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	
	VND		VND	
Số dư đầu kỳ	(23.585.310.829)		(1.060.667.480)	
Trích lập dự phòng	(2.258.035.707)		(22.715.641.599)	
Hoàn nhập dự phòng	16.968.479.836		190.998.250	
Các khoản dự phòng đã sử dụng	-		-	
Số dư cuối kỳ	(8.874.866.700)		(23.585.310.829)	

### 3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND		VND	
Đầu tư vào công ty con (*)	2.757.555.677	(280.078.418)	2.757.555.677	(280.078.418)
Đầu tư vào công ty liên kết (*)	29.430.000.000	(1.198.946.091)	29.430.000.000	(1.295.759.146)

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con của Công ty tại ngày 31/12/2023 như sau:

Tên công ty con	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D (*)	100,00	100,00	100,00	7.800.000.000	2.757.555.677	(280.078.416)	
<b>Cộng</b>				<b>7.800.000.000</b>	<b>2.757.555.677</b>	<b>(280.078.416)</b>	

Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D chưa góp đủ vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 3 ngày 08/01/2015.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 31/12/2023 như sau:

Tên công ty liên kết	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty LD Làng quốc tế Hướng Dương GS – HP (*)	40	40	40	94.048.163.210	13.310.000.000		
Công ty CP Thành Hưng (*)	31	31	31	80.000.000.000	16.120.000.000	(1.198.946.091)	
<b>Cộng</b>				<b>174.048.163.210</b>	<b>29.430.000.000</b>	<b>(1.198.946.091)</b>	

Công ty Cổ phần Thành Hưng chưa góp đủ vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 26/3/2014.  
(\*): 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.

## Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Số dư đầu kỳ	(1.575.837.562)	(1.947.976.079)
Trích lập dự phòng		
Hoàn nhập dự phòng	96.813.055	372.138.517
Các khoản dự phòng đã sử dụng		
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>(1.479.024.507)</b>	<b>(1.575.837.562)</b>

## Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	9.500.000.000	3.815.253.100
<i>Trái phiếu kỳ hạn trên 12 tháng</i>	<i>9.500.000.000</i>	<i>3.815.253.100</i>
<b>Cộng</b>	<b>9.500.000.000</b>	<b>3.815.253.100</b>

## 4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu của khách hàng	33.812.276.147	51.305.268.160
<i>Công ty liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS-HP</i>	<i>33.812.276.147</i>	<i>51.305.268.160</i>
Các khoản phải thu của khách hàng khác	3.683.885.253	3.157.026.339
<b>Cộng</b>	<b>37.496.161.400</b>	<b>54.462.294.499</b>

## 5. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	394.387.700	-	255.623.298	-
Phải thu về lợi nhuận được chia	1.712.277.087	-	3.384.139.455	-
Lãi dự thu TGNH	5.470.629.191	-	5.103.358.640	-
Lãi dự thu trái phiếu	508.995.479	-	1.314.142.773	-
Phải thu bán chứng khoán	1.035.300.000	-	-	-
Phải thu khác	258.580.093	-	70.668.947	-
<b>Cộng</b>	<b>9.380.169.550</b>	<b>-</b>	<b>10.127.933.113</b>	<b>-</b>

## 6. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu, CCDC	-	-	165.273.940	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	847.425.760	-	34.074.281	-
Hàng hóa	69.612.199	-	84.202.673	-
<b>Cộng</b>	<b>917.037.959</b>	<b>-</b>	<b>283.550.894</b>	<b>-</b>

## 7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn	<b>320.999.213</b>	<b>148.150.242</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	93.322.018	68.426.562
Chi phí khác (bảo hiểm, phí VNPT)	227.677.195	79.723.680
b. Dài hạn	<b>7.093.332.888</b>	<b>2.134.287.184</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.093.332.888	2.134.287.184
Phí đường bộ	6.781.974	-



## 8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, TBTD	Thiết bị, DC quản lý	Cộng
<b>NGUYỄN GIÁ</b>					
Tại 01/01/2023	2.958.869.475	881.958.743	4.842.266.691	520.898.067	9.203.992.976
Tăng trong kỳ		50.200.000	1.012.899.091		1.063.099.091
Giảm trong kỳ			1.316.905.455	390.682.734	1.707.588.189
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>2.958.869.475</b>	<b>932.158.743</b>	<b>4.538.260.327</b>	<b>130.215.333</b>	<b>8.559.503.878</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại 01/01/2023	2.928.208.688	779.307.472	2.443.979.353	520.898.067	6.672.393.580
Tăng trong kỳ	13.140.336	49.870.931	576.754.350	0	639.765.617
Khấu hao trong kỳ	13.140.336	49.870.931	576.754.350		639.765.617
Giảm trong kỳ			1.316.905.455	390.682.734	1.707.588.189
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>2.941.349.024</b>	<b>829.178.403</b>	<b>1.703.828.248</b>	<b>130.215.333</b>	<b>5.604.571.008</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2023	30.660.787	102.651.271	2.398.287.338	-	2.531.599.396
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>17.520.451</b>	<b>102.980.340</b>	<b>2.834.432.079</b>	<b>0</b>	<b>2.954.932.870</b>

## 9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>152.763.823.551</b>	<b>193.376.714</b>	<b>0</b>	<b>152.957.200.265</b>
Chung cư 197 Văn Cao	87.494.024.240			87.494.024.240
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	24.031.833.371			24.031.833.371
Chung cư 195 Văn Cao	41.237.965.940	193.376.714		41.431.342.654
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>91.725.059.400</b>	<b>4.822.000.152</b>	<b>-</b>	<b>96.547.059.552</b>
Chung cư 197 Văn Cao	49.502.308.523	3.028.057.216		52.530.365.739
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	13.741.968.962	611.737.715		14.353.706.677
Chung cư 195 Văn Cao	28.480.781.915	1.182.205.221		29.662.987.136
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>61.038.764.151</b>			<b>56.410.140.713</b>
Chung cư 197 Văn Cao	37.991.715.717			34.963.658.501
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	10.289.864.409			9.678.126.694
Chung cư 195 Văn Cao	12.757.184.025			11.768.355.518

## 10. PHẢI TRẢ NHÀ CUNG CẤP

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.472.654.297</b>	<b>2.249.830.977</b>
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả	-	0
Phải trả cho các đối tượng khác	2.472.654.297	2.249.830.977

## 11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2023 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	31/12/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng	536.205.145	3.558.612.182	3.786.448.641	308.368.686
Thuế tiêu thụ đặc biệt	891.608	23.375.876	23.743.008	524.476
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.283.798.691	12.432.190.999	10.263.798.690	4.452.191.000
Thuế thu nhập cá nhân	21.718.538	1.784.916.563	1.697.355.110	109.279.991
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		1.189.012.000	1.189.012.000	0
Phí, lệ phí, các loại thuế khác		49.801.245	49.801.245	0
Thuế môn bài		3.000.000	3.000.000	0
<b>Cộng</b>	<b>2.842.613.982</b>	<b>19.040.908.865</b>	<b>17.013.158.694</b>	<b>4.870.364.153</b>

## 12. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>23.459.876.747</b>	<b>23.258.299.906</b>
Kinh phí công đoàn	219.416.693	206.733.993
Cổ tức	21.055.720.700	20.661.333.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.184.739.354	2.390.232.913
<b>b. Dài hạn</b>	<b>2.639.263.397</b>	<b>2.871.174.084</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	2.639.263.397	2.871.174.084

## 13. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Số dư đầu kỳ	77.531.415	80.149.913
Trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	442.743.731	77.531.415
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	(520.275.146)	(80.149.913)
Các khoản dự phòng đã sử dụng		
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>77.531.415</b>

## 14. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dài hạn	282.927.290	290.181.834
Doanh thu nhận trước	282.927.290	290.181.834



## 15. 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	Cộng
Tại ngày 01/01/2023	206.857.170.000	45.565.123	-	52.760.583.448	10.235.829.384	289.601.781.677	559.500.929.632
Tăng trong kỳ	-	-	-	1.375.662.989	-	52.891.442.226	54.267.105.215
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	52.891.442.226	52.891.442.226
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	1.375.662.989	-	-	1.375.662.989
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	42.747.096.989	42.747.096.989
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	42.747.096.989	42.747.096.989
Tại ngày cuối kỳ	206.857.170.000	45.565.123	-	54.136.246.437	10.235.829.384	299.746.126.914	571.020.937.858

GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ CHIA CỔ TỨC, PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN**a. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối**

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
	VND	VND
<b>Tại ngày 01/01</b>	<b>289.601.781.677</b>	<b>308.291.583.947</b>
<b>Tăng trong kỳ</b>	<b>52.891.442.226</b>	<b>27.513.259.771</b>
Lợi nhuận trong kỳ	52.891.442.226	27.513.259.771
<b>Giảm trong kỳ</b>	<b>42.747.096.989</b>	<b>46.203.062.041</b>
Chia cổ tức năm trước bằng tiền	20.685.717.000	20.685.717.000
Chia cổ tức năm nay bằng tiền	20.685.717.000	20.685.717.000
Trích quỹ đầu tư phát triển	1.375.662.989	4.831.628.041
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>299.746.126.914</b>	<b>289.601.781.677</b>

**b. Cổ phiếu**

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.685.717	20.685.717
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.685.717	20.685.717
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>20.685.717</i>	<i>20.685.717</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.685.717	20.685.717
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>20.685.717</i>	<i>20.685.717</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

**16. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	31/12/2023	01/01/2023
<b>a. Ngoại tệ các loại:</b>	USD	USD
Đô la Mỹ (USD)	56.03	122.03
<b>b. Nợ khó đòi đã xử lý:</b>	VND	VND
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

**17. DOANH THU**

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>61.809.997.522</b>	<b>52.841.926.244</b>
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	47.602.161.109	44.296.085.959
Doanh thu hợp đồng xây dựng	14.207.836.413	8.545.840.285
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<b>61.809.997.522</b>	<b>52.841.926.244</b>

## 18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Giá vốn hàng bán, dịch vụ đã cung cấp	33.726.062.937	28.927.977.321
Giá vốn hợp đồng xây dựng	12.078.371.958	8.420.588.128
<b>Cộng</b>	<b>45.804.434.895</b>	<b>37.348.565.449</b>

## 19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	30.265.807.462	23.684.626.162
Lãi bán các khoản đầu tư chứng khoán	4.625.029.041	9.415.568.816
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.401.996.088	7.035.252.456
Lãi CLTG	12.038	60.669
<b>Cộng</b>	<b>38.292.844.629</b>	<b>40.135.508.103</b>

## 20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	941.810.062	542.717.442
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(14.807.257.184)	22.152.504.832
Lỗ CLTG	5.814.971	146.050
Chi phí tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>(13.859.632.151)</b>	<b>22.695.368.324</b>

**21. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
<b>a. Chi phí bán hàng</b>	<b>220.313.387</b>	<b>200.836.583</b>
Chi phí nhân viên	91.597.393	17.200.000
Chi phí khác	128.715.994	183.636.583
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>6.563.979.362</b>	<b>5.483.740.157</b>
Chi phí nhân viên	4.344.215.881	3.686.886.383
Chi phí thuế, lệ phí	360.584.300	375.155.250
Chi phí khấu hao TSCĐ	639.965.617	362.614.899
Chi phí dịch vụ mua ngoài, khác	1.219.213.564	1.059.083.625

**22. THU NHẬP KHÁC**

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Giá trị thu hồi từ thanh lý TSCĐ, công cụ, dụng cụ	569.384.746	1.320.182.340
Các khoản lãi chậm trả theo hợp đồng	2.867.061.483	4.078.053.389
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	498.269.335	80.149.913
Các khoản khác	73.282.591	110.029.162
<b>Cộng</b>	<b>4.007.998.155</b>	<b>5.588.414.804</b>

**23. CHI PHÍ KHÁC**

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Phạt vi phạm hành chính	28.267	2.000.000
Chi phí khác (thẻ hội viên)	58.083.321	40.527.613
<b>Cộng</b>	<b>58.111.588</b>	<b>42.527.613</b>

## 24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

	Giá trị ghi sổ 31/12/2023 VND	Giá trị ghi sổ 01/01/2023 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.693.830.935	17.365.503.952
Chứng khoán kinh doanh	74.478.063.400	55.784.078.650
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	390.134.198.440	369.585.026.846
Phải thu của khách hàng	37.496.161.400	54.462.294.499
Phải thu khác	9.380.169.550	9.801.640.868
<b>Cộng</b>	<b>518.182.423.725</b>	<b>506.998.544.815</b>
<b>Nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán	2.472.654.297	2.249.830.977
Chi phí phải trả	1.548.160.458	1.331.472.021
Phải trả khác	26.099.140.144	23.532.507.084
<b>Cộng</b>	<b>30.119.954.899</b>	<b>27.113.810.082</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 của Thông tư số 200/2014/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 đề 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. 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt..

**Người lập biểu**



Vũ Thị Vân Thương

**Kế toán trưởng**



Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 13 tháng 01 năm 2024

**Tổng Giám đốc**



Nguyễn Thị Thúy

