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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024Mẫu số B01a - DN
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối 30/9/2024	Số đầu 01/01/2024
A -	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		503.010.031.280	509.933.860.897
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.912.666.043	6.693.830.935
1.	Tiền	111		1.912.666.043	3.212.830.935
2.	Các khoản tương đương tiền	112			3.481.000.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		433.922.309.942	455.112.261.840
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		57.662.052.903	83.162.930.100
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(5.802.142.961)	(8.684.866.700)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		382.062.400.000	380.634.198.440
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		64.898.330.654	46.889.730.950
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		57.823.153.972	37.484.061.400
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		28.545.000	25.500.000
3.	Phải thu ngắn hạn khác	136		7.046.631.682	9.380.169.550
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			
IV.	Hàng tồn kho	140		1.922.249.319	917.037.959
1.	Hàng tồn kho	141		1.922.249.319	917.037.959
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		354.475.322	320.999.213
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		354.475.322	320.999.213
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152			
B -	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		103.125.806.119	106.673.719.615
I	Tài sản cố định	220		2.443.327.132	2.954.932.870
1.	Tài sản cố định hữu hình	221		2.443.327.132	2.954.932.870
	Nguyên giá	222		8.559.503.878	8.559.503.878
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.116.176.746)	(5.604.571.008)
II.	Bất động sản đầu tư	230		52.764.634.091	56.410.140.713
	Nguyên giá	231		152.957.200.265	152.957.200.265
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(100.192.566.174)	(96.547.059.552)
III.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		40.206.727.457	40.208.531.170
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		(1.480.828.220)	(1.479.024.507)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		9.500.000.000	9.500.000.000
IV.	Tài sản dài hạn khác	260		7.711.117.439	7.100.114.862
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261		7.711.117.439	7.100.114.862
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		606.135.837.399	616.607.580.512

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Mẫu số B01a - DN

Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối 30/9/2024	Số đầu 01/01/2024
C -	NỢ PHẢI TRẢ	300		24.235.747.422	45.627.355.258
I.	Nợ ngắn hạn	310		21.421.111.925	42.717.264.571
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311		1.331.996.410	2.470.654.297
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		18.025.097	1.300.000
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		7.818.430.976	4.907.686.002
4.	Phải trả người lao động	314		1.248.435.719	2.243.905.904
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.247.641.540	1.548.160.458
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		36.363.636	
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319		2.866.748.956	23.465.267.502
8.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		484.705.060	
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.368.764.531	8.080.290.408
II.	Nợ dài hạn	330		2.814.635.497	2.910.090.687
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		277.486.382	282.927.290
2.	Phải trả dài hạn khác	337		2.537.149.115	2.627.163.397
D -	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		581.900.089.977	570.980.225.254
I.	Vốn chủ sở hữu	410		581.900.089.977	570.980.225.254
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		56.778.782.918	54.136.246.437
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		307.982.742.552	299.705.414.310
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		276.377.160.829	267.540.401.688
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31.605.581.723	32.165.012.622
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		606.135.837.399	616.607.580.512

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 11 tháng 10 năm 2024

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Nguyễn Thị Thúy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 3 năm 2024Mẫu số B02a - DN
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	T M	Quý 3/2024	Quý 3/2023	LK từ 01/01/2024 đến 30/9/2024	LK từ 01/01/2023 đến 30/9/2023
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	20.692.698.992	15.767.274.515	56.578.869.524	45.685.048.152
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		20.692.698.992	15.767.274.515	56.578.869.524	45.685.048.152
4.	Giá vốn hàng bán	11		17.410.883.696	11.975.442.479	42.333.389.768	32.867.710.551
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.281.815.296	3.791.832.036	14.245.479.756	12.817.337.601
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21		8.848.074.114	10.256.965.017	26.388.459.973	28.552.346.044
7.	Chi phí tài chính	22		1.035.824.555	(787.581.499)	(2.047.808.961)	(13.864.298.651)
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		96.751	590.847	96.751	785.154
8.	Chi phí bán hàng	25		79.476.516	49.151.500	219.835.729	74.440.400
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.422.267.962	1.421.554.007	4.671.890.108	4.857.683.021
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.592.320.377	13.365.673.045	37.790.022.853	50.301.858.875
11.	Thu nhập khác	31		2.102.056.632	614.230.211	3.682.136.655	2.913.771.232
12.	Chi phí khác	32		1.145.622.417	10.403.226	1.145.622.417	55.403.226
13.	Lợi nhuận khác	40		956.434.215	603.826.985	2.536.514.238	2.858.368.006
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.548.754.592	13.969.500.030	40.326.537.091	53.160.226.881
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		2.855.019.401	2.768.264.965	8.720.955.368	10.526.032.162
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52					
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.693.735.191	11.201.235.065	31.605.581.723	42.634.194.719
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu			372	541	1.528	2.061

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 11 tháng 10 năm 2024

Tổng Giám đốc

Vũ Thị Vân Thường

Luu Thị Phương

Nguyễn Thị Thủy



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024Mẫu số B03a – DN
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/9/2023
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		40.326.537.091	53.160.226.881
2.	Điều chỉnh cho các khoản:				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		4.157.112.360	4.085.730.485
-	Các khoản dự phòng	03		(2.396.214.966)	(14.114.681.767)
-	Lãi, lỗ CLTG hối đoái đánh giá lại khoản mục gốc NT	04		(65.902)	(12.038)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.801.694.079)	(23.369.159.026)
-	Chi phí lãi vay	06		96.751	
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		25.285.771.255	19.762.104.535
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(18.008.599.704)	18.087.445.299
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.005.211.360)	(1.120.647.808)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(20.185.722.946)	(20.597.258.467)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(644.478.686)	(3.086.981.734)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		25.500.877.197	16.087.648.179
-	Lãi vay đã trả	14		(96.751)	(785.154)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7.659.904.895)	(4.783.798.690)
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.711.525.877)	(1.734.072.458)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.571.108.233	22.613.653.702
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1	Tiền chi để mua sắm, xd TSCĐ và TSDH khác	21			(1.063.099.091)
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22			512.694.444
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(570.763.400.000)	(475.793.400.000)
4	Tiền thu hồi cho vay của đơn vị khác	24		569.000.945.340	472.352.630.135
5	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.072.733.735	23.798.674.851
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		14.310.279.075	19.807.500.339
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1	Tiền thu từ đi vay	33		523.122.174	1.658.065.847
2	Tiền trả nợ gốc vay	34		(523.122.174)	(1.658.065.847)
3	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20.662.552.200)	(20.662.552.200)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(20.662.552.200)	(20.662.552.200)
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(4.781.164.892)	21.758.601.841
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	6.693.830.935	17.365.503.952
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			12.038
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	1.912.666.043	39.124.117.831

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 10 tháng 10 năm 2024

Tổng Giám đốc

Vũ Thị Vân Thường

Luu Thị Phương

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.

Số lao động thường xuyên Công ty tại ngày 30/9/2024 là 111 người và tại ngày 01/01/2024 là 113 người.

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, khách sạn; căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng, kinh doanh bất động sản; dịch vụ tắm hơi và dịch vụ tăng cường sức khỏe, hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp:

Đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Các công ty con: Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D	Số 7 Hồ Sen, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng	Đã ngừng hoạt động, chưa đóng mã số thuế
Các công ty liên doanh, liên kết: 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
Công ty Cổ phần Thành Hưng	Đường N1, Khu phố Trung Lợi, Huyện Chơ Thành, Thị trấn Chơ Thành, Tỉnh Bình Phước	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính: các thông tin trên báo cáo tài chính có thể so sánh được.

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

1. 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. Chuyển đổi ngoại tệ

Trong kỳ, các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) và chi phí tài chính (nếu lỗ). Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại được phản ánh vào chênh lệch tỷ giá hối đoái và số dư được kết chuyển sang doanh thu hoạt động tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

4. Các khoản đầu tư tài chính

4.1 Chứng khoán kinh doanh:

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh, bao gồm giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Cổ tức của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Cổ tức được chia cho giai đoạn sau ngày chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

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

- Đối với chứng khoán đã niêm yết thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được tính theo giá đóng cửa tại ngày 30/6/2024;

- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường của các công ty đại chúng chưa niêm yết (Upcom) thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định là giá tham chiếu bình quân của những ngày có giao dịch khớp lệnh trong tháng 6 năm 2024.

Khi nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

4.2 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là giá mua. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

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.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

4.3 Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài.

Đầu tư vào công ty con:

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền kiểm soát, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư (công ty con) nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó hoặc Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết nhưng có thỏa thuận khác:

Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho Công ty hơn 50% quyền biểu quyết;

Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;

Công ty có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;

Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

Đầu tư vào công ty liên kết:

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư (công ty liên kết) mà không có thỏa thuận khác.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

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.

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. Báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư dùng để xác định phần sở hữu của Công ty là báo cáo tài chính riêng của bên nhận đầu tư.

5. 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.

6. 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.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm các chi phí thực tế phát sinh của các công trình xây dựng đang thực hiện.

7. 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	03 – 08
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 – 15

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

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 được ghi nhận theo thực tế phát sinh, bao gồm chi phí sửa chữa tài sản - cải tạo nội thất, chi phí bảo hiểm và chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng.

Chi phí sửa chữa tài sản – cải tạo nội thất được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tối đa là 5 năm;

Chi phí trả trước là công cụ, dụng cụ xuất dùng, chi phí bảo hiểm được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 1 đến 3 năm;

Công ty căn cứ vào thời gian trả trước theo hợp đồng hoặc thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

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. 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.

12. 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.

13. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện phản ánh khoản khách hàng trả trước tiền thuê căn hộ của Công ty.

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.

- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

- Công ty phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên và Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

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 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.

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 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.

- Lỗ do bán chứng khoán kinh doanh được ghi nhận trên cơ sở chênh lệch nhỏ hơn giữa giá bán và giá mua và các chi phí khác liên quan đến giao dịch bán trong năm;

- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo quy định như trình bày tại thuyết minh;

- Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư được ghi nhận trên cơ sở số nhỏ hơn giữa số dự phòng phải lập năm nay thấp hơn số dư dự phòng đã lập năm trước chưa sử dụng hết và ghi giảm chi phí tài chính;

- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ.

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...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn 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

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.

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

20. Công cụ tài chínhTài 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.

21. 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). Các bên liên quan có thể là tổ chức hoặc cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

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

	30/9/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	190.728.701	97.456.799
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.721.937.342	3.115.374.136
Các khoản tương đương tiền		3.481.000.000
Cộng	1.912.666.043	6.693.830.935

2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:

	30/9/2024 VND	01/01/2024 VND
Chứng khoán kinh doanh	57.662.052.903	83.162.930.100
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(5.802.142.961)	(8.684.866.700)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	382.062.400.000	380.634.198.440
Tiền gửi kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng	382.062.400.000	376.818.945.340
Trái phiếu kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng	-	3.815.253.100
Cộng	433.922.309.942	455.112.261.840

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

	30/9/2024				01/01/2024			
	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)								
C.ty CP khai khoáng và CK hữu nghị Vĩnh Sinh (MAX) (*)	2.731.900	57.662.052.903	(5.802.142.961)	51.514.064.842	2.761.810	83.162.930.100	(8.684.866.700)	74.122.948.900
Công ty CP Khoáng sản và Luyện kim Bắc Á (BAM) (*)	45.000	234.650.000			45.000	234.650.000		
	40.000	223.500.000			40.000	223.500.000		
Công ty CP bột giặt LIX (LIX)				-	72.000	4.092.770.030	(384.770.030)	3.708.000.000
Công ty CP Thép Thủ Đức (TDS)				-	200.000	4.642.867.200	(2.670.391.010)	1.972.476.190
Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng (HND)	180.400	3.516.992.420	(1.036.207.578)	2.480.784.842	180.400	3.516.992.420	(976.874.515)	2.540.117.905
Công ty CP nhiệt điện Phả Lại (PPC)	234.000	4.638.762.940	(1.748.862.940)	2.889.900.000	234.200	4.642.727.740	(1.188.277.740)	3.454.450.000
Công ty CP đường sông Miền Nam (SWC)				-	100.000	2.997.312.660	(649.979.327)	2.347.333.333
Công ty CP sữa Việt Nam (VNM)				-	270.000	18.665.423.400	(413.450.000)	18.251.973.400
Công ty CP tập đoàn Hòa Phát (HPG)	552.500	14.468.800.100		14.558.375.000	970.210	28.047.449.990	(930.080.490)	27.117.369.500
Ngân hàng TMCP kỹ thương VN (TCB)				-	72.000	2.852.672.600	(563.072.600)	2.289.600.000
Công ty CP khoáng sản và XD Bình Dương (KSB)	580.000	13.019.389.975	(1.593.389.975)	11.426.000.000	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)	2.368.666.667
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)	120.000	1.265.194.950	(131.194.950)	1.134.000.000	42.000	572.457.400	(81.057.400)	491.400.000
Công ty CP tập đoàn thủy sản Minh Phú (MPC)	85.000	1.627.381.500	(240.776.500)	1.386.605.000	100.000	1.914.571.500	(177.709.595)	1.736.861.905
Công ty CP tập đoàn Yeah 1 (YEG)	195.000	2.050.519.918	(272.119.918)	1.778.400.000				

Công ty CP chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội (SHS)	300.000	5.459.591.100	(779.591.100)	4.680.000.000
Công ty CP Tập đoàn Hà Đô (HDG)	400.000	11.157.270.000		11.180.000.000

(*): 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. Tuy nhiên, chưa gửi được đến Công ty CP khoáng sản và luyện kim Bắc Á do không tìm thấy địa chỉ đơn vị nhận. Công văn đã gửi được đến nay Công ty chưa nhận được thư trả lời.

b. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024		Từ 01/01/2023 đến 30/9/2023	
	VND		VND	
Số dư đầu kỳ				
Trích lập dự phòng	(8.684.866.700)		(23.585.310.829)	
Hoàn nhập dự phòng	(3.378.223.711)		(711.573.102)	
Các khoản dự phòng đã sử dụng	6.260.947.450		15.100.518.227	
	-		-	
Số dư cuối kỳ	(5.802.142.961)		(9.196.365.704)	

3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/9/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
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	(1.200.749.804)	29.430.000.000	(1.198.946.091)

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con của Công ty tại ngày 30/9/2024 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)	
Cộng				7.800.000.000	2.757.555.677	(280.078.416)	

Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D chưa góp đủ vốn điều lệ theo 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 30/9/2024 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	(1.200.749.804)	
Cộng				174.048.163.210	29.430.000.000	(1.200.749.804)	

Công ty Cổ phần Thành Hưng chưa góp đủ vốn điều lệ theo 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 01/01/2024 đến 30/9/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/9/2023 VND
Số dư đầu kỳ	(1.479.024.507)	(1.575.837.562)
Trích lập dự phòng	(1.803.713)	
Hoàn nhập dự phòng		97.137.958
Các khoản dự phòng đã sử dụng		
Số dư cuối kỳ	(1.480.828.220)	(1.478.699.604)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn:

	30/9/2024 VND	01/01/2024 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	9.500.000.000	9.500.000.000
<i>Trái phiếu kỳ hạn trên 12 tháng</i>	<i>9.500.000.000</i>	<i>9.500.000.000</i>
Cộng	9.500.000.000	9.500.000.000

4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/9/2024 VND	01/01/2024 VND
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu của khách hàng	54.083.954.601	33.812.276.147
<i>Công ty liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS-HP</i>	<i>54.083.954.601</i>	<i>33.812.276.147</i>
Các khoản phải thu của khách hàng khác	3.739.199.371	3.671.785.253
Cộng	57.823.153.972	37.484.061.400

5. PHẢI THU KHÁC

	30/9/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	214.726.798	-	220.037.398	-
Phải thu về lợi nhuận được chia	1.712.277.087	-	1.712.277.087	-
Lãi dự thu TGNH	4.529.512.222	-	5.470.629.191	-
Lãi dự thu trái phiếu	116.993.150		508.995.479	
Cổ tức dự thu			343.565.000	
Phải thu bán chứng khoán	393.000.000		1.035.300.000	
Phải thu khác	80.122.425	-	89.365.395	-
Cộng	7.046.631.682	-	9.380.169.550	-

6. HÀNG TỒN KHO

	30/9/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu, CCDC		-		-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.866.169.871	-	847.425.760	-
Hàng hóa	56.079.448	-	69.612.199	-
Cộng	1.922.249.319	-	917.037.959	-

7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/9/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn	354.475.322	320.999.213
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	86.159.758	93.322.018
Chi phí khác (bảo hiểm, phí VNPT)	268.315.564	227.677.195
b. Dài hạn	7.711.117.439	7.100.114.862
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.709.511.465	7.093.332.888
Phí đường bộ	1.605.974	6.781.974

8. TÀI SẢN CỐ 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
NGUYÊN GIÁ					
Tại 01/01/2024	2.958.869.475	932.158.743	4.538.260.327	130.215.333	8.559.503.878
Tăng trong kỳ					
Giảm trong kỳ					
Tại ngày cuối kỳ	2.958.869.475	932.158.743	4.538.260.327	130.215.333	8.559.503.878
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2024	2.941.349.027	829.178.405	1.703.828.243	130.215.333	5.604.571.008
Tăng trong kỳ	9.855.248	39.233.408	462.517.082	0	511.605.738
Khấu hao trong kỳ	9.855.248	39.233.408	462.517.082		511.605.738
Giảm trong kỳ					-
Tại ngày cuối kỳ	2.951.204.275	868.411.813	2.166.345.325	130.215.333	6.116.176.746
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2024	17.520.448	102.980.338	2.834.432.084	-	2.954.932.870
Tại ngày cuối kỳ	7.665.200	63.746.930	2.371.915.002	0	2.443.327.132

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
Nguyên giá	152.957.200.265		0	152.957.200.265
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	41.431.342.654			41.431.342.654
Giá trị hao mòn lũy kế	96.547.059.552	3.645.506.622	-	100.192.566.174
Chung cư 197 Văn Cao	52.530.365.735	2.280.711.753		54.811.077.488
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	14.353.706.678	458.803.285		14.812.509.963
Chung cư 195 Văn Cao	29.662.987.139	905.991.584		30.568.978.723
Giá trị còn lại	56.410.140.713			52.764.634.091
Chung cư 197 Văn Cao	34.963.658.505			32.682.946.752
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	9.678.126.693			9.219.323.408
Chung cư 195 Văn Cao	11.768.355.515			10.862.363.931

10. PHẢI TRẢ NHÀ CUNG CẤP

	30/9/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	1.331.996.410	2.470.654.297
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	1.331.996.410	2.470.654.297

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2024 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	30/9/2024 VND
Thuế giá trị gia tăng	308.368.686	3.649.067.926	2.520.905.329	1.436.531.283
Thuế tiêu thụ đặc biệt	524.476	30.120.630	27.891.609	2.753.497
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.489.512.849	8.720.955.368	7.659.904.895	5.550.563.322
Thuế thu nhập cá nhân	109.279.991	2.183.848.953	2.243.733.717	49.395.227
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		1.189.012.347	409.824.700	779.187.647
Phí, lệ phí, các loại thuế khác		5.733.766	5.733.766	0
Thuế môn bài		3.000.000	3.000.000	0
Cộng	4.907.686.002	15.781.738.990	12.870.994.016	7.818.430.976

12. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/9/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn	2.866.748.956	23.465.267.502
Kinh phí công đoàn	247.269.293	219.416.693
Cổ tức		21.055.720.700
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.619.479.663	2.190.130.109
b. Dài hạn	2.537.149.115	2.627.163.397
Nhận ký quỹ, ký cược	2.537.149.115	2.627.163.397

13. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/9/2023 VND
Số dư đầu kỳ	-	77.531.415
Trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	568.271.347	442.743.731
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	(83.566.287)	(71.342.415)
Các khoản dự phòng đã sử dụng		
Số dư cuối kỳ	484.705.060	448.932.731

14. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/9/2024 VND	01/01/2024 VND
a. Ngắn hạn	36.363.636	
Doanh thu chưa thực hiện	36.363.636	
b. Dài hạn	277.486.382	282.927.290
Doanh thu nhận trước	277.486.382	282.927.290

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	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2024	206.857.170.000	45.565.123	54.136.246.437	10.235.829.384	299.705.414.310	570.980.225.254
Tăng trong kỳ	-	-	2.642.536.481	-	31.605.581.723	34.248.118.204
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	31.605.581.723	31.605.581.723
Phân phối lợi nhuận	-	-	2.642.536.481	-	-	2.642.536.481
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	23.328.253.481	23.328.253.481
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	23.328.253.481	23.328.253.481
Tại ngày cuối kỳ	206.857.170.000	45.565.123	56.778.782.918	10.235.829.384	307.982.742.552	581.900.089.977

CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

Diễn giải	30/9/2024		01/01/2024		
	Tổng số	Vốn cổ phần thường	Vốn cổ phần ưu đãi	Tổng số	Vốn cổ phần ưu đãi
Vốn góp của các cổ đông	206.857.170.000	206.857.170.000	-	206.857.170.000	-
Cộng	206.857.170.000	206.857.170.000	-	206.857.170.000	-

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 01/01/2024 đến 30/9/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/9/2023
	VND	VND
Tại ngày 01/01	299.705.414.310	289.601.781.677
Tăng trong kỳ	31.605.581.723	42.634.194.719
Lợi nhuận trong kỳ	31.605.581.723	42.634.194.719
Giảm trong kỳ	23.328.253.481	22.061.379.989
Chia cổ tức năm trước bằng tiền	20.685.717.000	20.685.717.000
Chia cổ tức năm nay bằng tiền		
Trích quỹ đầu tư phát triển	2.642.536.481	1.375.662.989
Tại ngày cuối kỳ	307.982.742.552	310.174.596.407
b. Cổ phiếu		
	30/9/2024	01/01/2024
	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
Cổ phiếu phổ thông	20.685.717	20.685.717
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.685.717	20.685.717
Cổ phiếu phổ thông	20.685.717	20.685.717
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

16. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	30/9/2024	01/01/2024
a. Ngoại tệ các loại:	USD	USD
Đô la Mỹ (USD)	34.03	122.03
b. Nợ khó đòi đã xử lý:	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 01/01/2024 đến 30/9/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/9/2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	56.578.869.524	45.685.048.152
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	32.884.370.203	35.143.067.262
Doanh thu hợp đồng xây dựng	23.694.499.321	10.541.980.890
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	56.578.869.524	45.685.048.152

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/9/2023 VND
Giá vốn hàng bán, dịch vụ đã cung cấp	24.441.759.796	24.381.877.006
Giá vốn hợp đồng xây dựng	17.891.629.972	8.485.833.545
Cộng	42.333.389.768	32.867.710.551

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/9/2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	15.287.036.131	23.584.554.965
Lãi bán các khoản đầu tư chứng khoán	10.562.652.140	4.246.405.041
Cổ tức, lợi nhuận được chia	538.705.800	721.374.000
Lãi CLTG	65.902	12.038
Cộng	26.388.459.973	28.552.346.044

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/9/2023 VND
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	830.719.367	615.969.461
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(2.882.245.939)	(14.486.083.083)
Lỗ CLTG	3.717.611	5.814.971
Chi phí tài chính khác		
Cộng	(2.047.808.961)	(13.864.298.651)

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/9/2023 VND
a. Chi phí bán hàng	219.835.729	74.440.400
Chi phí nhân viên	143.805.729	24.801.500
Chi phí khác	76.030.000	49.638.900
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.671.890.108	4.857.683.021
Chi phí nhân viên	2.950.056.678	3.083.500.366
Chi phí thuế, lệ phí	361.276.847	360.584.300
Chi phí khấu hao TSCĐ	511.605.737	469.430.371
Chi phí dịch vụ mua ngoài, khác	848.950.846	944.167.984

22. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/9/2023 VND
Giá trị thu hồi từ thanh lý TSCĐ, công cụ, dụng cụ	18.119.076	547.712.626
Các khoản lãi chậm trả theo hợp đồng	2.509.326.474	2.256.818.404
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	83.566.287	49.336.604
Công nợ theo biên bản kiểm tra thuế	1.016.541.801	
Các khoản khác	54.583.017	59.903.598
Cộng	3.682.136.655	2.913.771.232

23. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/9/2023 VND
Phạt vi phạm hành chính	1.250.000	
Truy thu và phạt thuế	1.144.372.417	55.403.226
Chi phí khác (thẻ hội viên)		55.403.226
Cộng	1.145.622.417	55.403.226

24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/9/2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán (1)	40.326.537.091	53.160.226.881
Các khoản điều chỉnh tăng (2)	1.281.527.118	191.307.927
Chi phí khấu hao ô tô vượt mức quy định	135.904.701	135.904.701
Chi phí không được trừ	1.145.622.417	55.403.226
Các khoản điều chỉnh giảm (3)	1.555.247.601	721.374.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	538.705.800	721.374.000
Xử lý công nợ theo BB kiểm tra thuế	1.016.541.801	
Tổng lợi nhuận tính thuế (4)=(1)+(2)-(3)	40.052.816.608	52.630.160.808
Thuế suất thuế TNDN (5)	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành (6)=(4)*(5)	8.010.563.322	10.526.032.162
Chi phí thuế TNDN hiện hành (8)=(6)+(7)	8.010.563.322	10.526.032.162
Thuế TNDN truy thu theo QĐ2895	710.392.046	

25. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

	Chức danh	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/9/2023 VND
Phạm Kỳ Hưng	Chủ tịch HĐQT	371.770.000	256.661.538
Phạm Đức Duy	Phó Chủ tịch HĐQT - Phó Tổng Giám đốc	486.801.000	415.356.000
Nguyễn Thị Thúy	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	555.359.000	492.216.615
Bùi Thị Ngọc Anh	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc	374.709.000	221.865.051
Đào Thanh Bình	Thành viên HĐQT	276.858.000	172.020.615
Nguyễn Hoàng Hiệp	Trưởng BKS	63.920.000	14.038.462
Trần Thị Minh Thu	Thành viên BKS	107.829.000	114.603.564
Trần Hồng Vân	Thành viên BKS	154.189.000	145.786.179

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

	Giá trị ghi sổ 30/9/2024 VND	Giá trị ghi sổ 01/01/2024 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.912.666.043	6.693.830.935
Chứng khoán kinh doanh	51.859.909.942	74.288.063.400
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	391.562.400.000	390.134.198.440
Phải thu của khách hàng	57.823.153.972	37.484.061.400
Phải thu khác	7.046.631.682	7.691.904.757
Cộng	510.204.761.639	516.292.058.932
Nợ tài chính		
Phải trả người bán	1.331.996.410	2.470.654.297
Chi phí phải trả	1.247.641.540	1.548.160.458
Phải trả khác	5.403.898.071	25.879.723.451
Cộng	7.983.536.021	29.898.538.206

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 để 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/9/2023 của Công ty và báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt.

Người lập biểu



Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng



Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 11 tháng 10 năm 2024
Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thúy