

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

---

**Tháng 3 năm 2024**

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 36

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

**Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc**

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng quản trị**

Ông Phạm Kỳ Hưng	Chủ tịch
Ông Phạm Đức Duy	Phó Chủ tịch (từ ngày 07/6/2023)
Bà Nguyễn Thị Thúy	Thành viên
Bà Bùi Thị Ngọc Anh	Thành viên (từ ngày 07/6/2023)
Bà Đào Thanh Bình	Thành viên (từ ngày 07/6/2023)
Ông Đào Việt Trúc	Phó Chủ tịch (trước ngày 07/6/2023)
Ông Bùi Ngọc Phương	Thành viên (trước ngày 07/6/2023)

**Ban Giám đốc**

Bà Nguyễn Thị Thúy	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Đức Duy	Phó Tổng Giám đốc
Bà Bùi Thị Ngọc Anh	Phó Tổng Giám đốc

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phản ánh một cách trung thực và hợp lý, tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính được lập và trình bày tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.



**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



**Nguyễn Thị Thúy (theo Giấy ủy quyền số 03/UQ-HACO3.23 ngày 03/8/2023)**

**Tổng Giám đốc**

*Hải Phòng, ngày 23 tháng 3 năm 2024*

Số: 58/2024/KT-AV3-TC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 23/3/2024, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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



## Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Vũ Thị Hương Giang**

**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

0388-2023-055-1

**Thay mặt và đại diện**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT**

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "nghe", written over a horizontal line.

**Nguyễn Thu Hà**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

2986-2024-055-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Mẫu số B01 - DN	
			Đơn vị tính: VND	Đơn vị tính: VND
			31/12/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>509.933.860.897</b>	<b>503.986.569.496</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</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. 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	<b>9.1</b>	83.162.930.100	79.369.389.479
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	<b>9.2</b>	(8.684.866.700)	(23.585.310.829)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	<b>9.3</b>	380.634.198.440	365.769.773.746
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>46.889.730.950</b>	<b>64.635.512.012</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>6</b>	37.484.061.400	54.462.294.499
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		25.500.000	45.284.400
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	<b>7</b>	9.380.169.550	10.127.933.113
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>917.037.959</b>	<b>283.550.894</b>
1. Hàng tồn kho	141	<b>8</b>	917.037.959	283.550.894
<b>V. 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	<b>12.1</b>	320.999.213	148.150.242
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>106.673.719.615</b>	<b>100.131.621.946</b>
<b>I. 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	<b>10</b>	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. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>11</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. 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	<b>9.5</b>	2.757.555.677	2.757.555.677
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	<b>9.5</b>	29.430.000.000	29.430.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	<b>9.6</b>	(1.479.024.507)	(1.575.837.562)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	<b>9.4</b>	9.500.000.000	3.815.253.100
<b>IV. 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	<b>12.2</b>	7.100.114.862	2.134.287.184
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>616.607.580.512</b>	<b>604.118.191.442</b>



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

**Mẫu số B01 - DN**  
Đơn vị tính: VND  
**01/01/2023**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>45.627.355.258</b>	<b>44.617.261.810</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>42.717.264.571</b>	<b>41.455.905.892</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	<b>13</b>	2.470.654.297	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	<b>14</b>	4.907.686.002	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	<b>15</b>	1.548.160.458	1.331.472.021
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	<b>16.1</b>	23.465.267.502	23.258.299.906
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	77.531.415
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.080.290.408	9.814.362.866
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.910.090.687</b>	<b>3.161.355.918</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	<b>17</b>	282.927.290	290.181.834
2. Phải trả dài hạn khác	337	<b>16.2</b>	2.627.163.397	2.871.174.084
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>570.980.225.254</b>	<b>559.500.929.632</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>18</b>	<b>570.980.225.254</b>	<b>559.500.929.632</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	<b>18a</b>	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	<b>18</b>	45.565.123	45.565.123
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	<b>18</b>	54.136.246.437	52.760.583.448
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	<b>18</b>	10.235.829.384	10.235.829.384
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	<b>18b</b>	299.705.414.310	289.601.781.677
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		267.540.401.688	282.774.238.906
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		32.165.012.622	6.827.542.771
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>616.607.580.512</b>	<b>604.118.191.442</b>

Người lập biểu



Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng



Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 23 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thúy



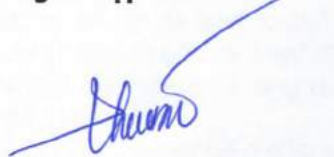
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**Năm 2023**

**Mẫu số B02 - DN**  
Đơn vị tính: VND  
**Năm 2022**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>20</b>	<b>61.809.997.522</b>	<b>52.841.926.244</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>61.809.997.522</b>	<b>52.841.926.244</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	21	45.809.825.650	37.348.565.449
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>16.000.171.872</b>	<b>15.493.360.795</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	38.102.844.629	40.135.508.103
7. Chi phí tài chính	22	23	(14.049.632.151)	22.695.368.324
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		785.154	-
8. Chi phí bán hàng	25	24.1	220.313.387	200.836.583
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24.2	6.563.979.362	5.483.740.157
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>61.368.355.903</b>	<b>27.248.923.834</b>
11. Thu nhập khác	31	25	4.009.998.155	5.588.414.804
12. Chi phí khác	32	26	58.111.588	42.527.613
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>3.951.886.567</b>	<b>5.545.887.191</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>65.320.242.470</b>	<b>32.794.811.025</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	12.469.512.848	5.281.551.254
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>52.850.729.622</b>	<b>27.513.259.771</b>

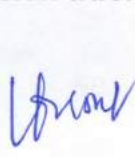
Công ty phải lập cả báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất nên thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi trên cổ phiếu.

**Người lập biểu**



**Vũ Thị Vân Thường**

**Kế toán trưởng**



**Lưu Thị Phương**

Hải Phòng, ngày 23 tháng 3 năm 2024

**Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Thị Thúy**



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2023

Mẫu số B03 - DN  
Đơn vị tính: VND  
Năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>65.320.242.470</b>	<b>32.794.811.025</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	<b>10, 11</b>	5.461.765.769	4.898.695.947
- Các khoản dự phòng	03		(15.074.788.599)	22.149.886.334
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(78.683)	(19.492)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(33.987.803.550)	(30.763.878.618)
- Chi phí lãi vay	06	<b>23</b>	785.154	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>21.720.122.561</b>	<b>29.079.495.196</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		15.979.609.951	38.926.233.302
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(633.487.065)	1.702.468.500
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		221.595.463	(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		(3.793.540.621)	(40.975.576.116)
- Tiền lãi vay đã trả	14	<b>23</b>	(785.154)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	<b>14</b>	(10.263.798.690)	(8.784.873.012)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.734.072.458)	(1.564.212.491)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>16.356.967.338</b>	<b>14.909.485.858</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	<b>10,11</b>	(1.256.475.805)	(4.994.621.477)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	<b>25</b>	510.000.000	44.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(736.173.745.340)	(545.180.743.850)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		715.624.573.746	470.438.764.090
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		35.243.974.661	27.521.044.224
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>13.948.327.262</b>	<b>(52.171.557.013)</b>
<b>III. 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		(40.977.046.300)	(20.710.101.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(40.977.046.300)</b>	<b>(20.710.101.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(10.671.751.700)</b>	<b>(57.972.172.155)</b>
<b>(50=20+30+40)</b>				
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>5</b>	<b>17.365.503.952</b>	<b>75.337.656.615</b>
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 năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>6.693.830.935</b>	<b>17.365.503.952</b>

Số thuyết minh được áp dụng cho cột số liệu năm 2023.

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 23 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thúy



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B09 - DN

*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 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, 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 Công ty tại ngày 31/12/2023 là 113 người và tại ngày 01/01/2023 là 118 người.

**1.2 Lĩnh vực kinh doanh:** xây dựng, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.**1.3 Ngành nghề kinh doanh:**

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình giao thông, cầu cống;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (không bao gồm quầy bar);
- Tư vấn lập dự án; Tư vấn quản lý dự án;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Giáo dục thể thao và giải trí;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Phá dỡ;
- Lắp dựng khung nhà tiền chế;
- Khách sạn; Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Thiết kế các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Bán lẻ sơn, màu, véc ni trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn sơn, véc ni;
- Kinh doanh bất động sản (bao gồm kinh doanh nhà, cho thuê văn phòng, cho thuê nhà ở);
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.

**1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:** 12 tháng.**1.5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:** không có yếu tố ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B09 - DN

*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***1.6 Cấu trúc doanh nghiệp:**

	Đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh 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	Đã ngừng hoạt động, chưa đóng mã số thuế
<b>B Các công ty liên doanh, liên kết</b>			
1	Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hường 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 Chơng Thành, Thị trấn Chơng Thành, Tỉnh Bình Phước	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

**1.7 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.

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

Kỳ kế toán năm 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).

**3. 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 quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****4.1 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).

**4.2 Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại thời điểm báo cáo cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B09 - DN

*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***4.3 Chuyển đổi ngoại tệ**

Trong năm, 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 năm.

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.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi tại thời điểm ngày 31/12/2023 đối với tiền gửi có gốc ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam là 24.100 VND/USD. Tỷ giá sử dụng để quy đổi tại thời điểm ngày 31/12/2022 đối với tiền gửi có gốc ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam là 23.410 VND/USD.

**4.4 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 năm, bao gồm tiền mặt, 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.

**4.5 Các khoản đầu tư tài chính****4.5.1 Chứng khoán kinh doanh:**

Phản ánh giá trị các khoản cổ phiếu nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm báo cáo (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời).

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, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng.

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 giữa giá gốc và giá trị thị trường của chúng, trong đó giá trị thị trường được Công ty xác định như sau:



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo 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 31/12/2023;
- 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 12 năm 2023.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân giá quyền.

**4.5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:**

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

**4.5.3 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

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 số 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.

**4.6 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. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi.

**4.7 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 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 được xác định theo từng công trình đang thực hiện và chưa được quyết toán, bao gồm giá trị nguyên vật liệu, nhân công và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc thực hiện các công trình.

**4.8 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, ngoại trừ một số tài sản cố định được đánh giá lại khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.

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). Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 10
Máy móc, thiết bị	02 - 07
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đã khấu hao hết

**4.9 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.

**4.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được ghi nhận theo thực tế phát sinh, bao gồm chi phí sửa chữa tài sản, chi phí bảo hiểm, chi phí thẻ hội viên và chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng.

- Chi phí sửa chữa tài sản được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tối đa là 60 tháng;
- Chi phí bảo hiểm được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian bảo hiểm của hợp đồng;
- Chi phí thẻ hội viên được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian của thẻ;
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng từ 12 đến 36 tháng.

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.

**4.11 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;



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B09 - DN

*(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

- 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.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

**4.12 Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả là khoản trích trước giá vốn công trình xây dựng đã được khách hàng nghiệm thu, xác nhận giá trị khối lượng hoàn thành để phù hợp với doanh thu ghi nhận trong năm.

**4.13 Doanh thu chưa thực hiện**

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

**4.14 Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/6/2023 và tạm phân phối cổ tức đợt 1 năm 2023 theo Nghị quyết số 05/2023/NQ-HĐQT ngày 12/12/2023 của Hội đồng quản trị.

**4.15 Doanh thu và thu nhập khác**

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

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

***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;



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

- 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 và chi phí 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; cổ tức được chia; lãi chênh lệch tỷ giá và lãi do bán chứng khoán kinh doanh. Cụ thể như sau:

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, cho vay, số dư 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;
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo;
- Lãi do bán chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư 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.

**4.16 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 và cung cấp trong kỳ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm và dự phòng bảo hành công trình xây lắp.

**4.17 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm: lỗ do bán chứng khoán kinh, lỗ chênh lệch tỷ giá và dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư. Cụ thể như sau:

- 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 số 4.5.1;
- 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;



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo 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.

**4.18 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; tiền thuê đất, lệ phí môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách...).

**4.19 Thuế**

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm.

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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

**4.20 Công cụ tài chính***Ghi nhận ban đầu*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.

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 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, 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

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

*Giá trị sau ghi nhận ban 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.

*Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**4.21 Bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. 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.

Thu nhập thành viên hội đồng quản trị và ban giám đốc công ty được trình bày tại thuyết minh số 30.

Các giao dịch và số dư với các bên liên quan khác 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.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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>

(\*) là tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng tại Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI.

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>37.484.061.400</b>	<b>54.462.294.499</b>
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu 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	3.671.785.253	3.157.026.339



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***MẪU SỐ B09 - DN****7. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>9.380.169.550</b>	-	<b>10.127.933.113</b>	-
Phải thu về lợi nhuận được chia của Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP	1.712.277.087	-	3.384.139.455	-
Phải thu về cổ tức	343.565.000	-	-	-
Lãi dự thu tiền gửi	5.470.629.191	-	5.103.358.640	-
Lãi dự thu trái phiếu	508.995.479	-	1.314.142.773	-
Tạm ứng	220.037.398	-	255.623.298	-
Phải thu về bán chứng khoán	1.035.300.000	-	-	-
Phải thu khác	89.365.395	-	70.668.947	-

**8. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	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>283.550.894</b>	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

**MẪU SỐ B09 - DN****9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	31/12/2023			01/01/2023				
	Số lượng	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Số lượng	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
<b>9.1 Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu)</b>	<b>2.761.810</b>	<b>83.162.930.100</b>	<b>(8.684.866.700)</b>	<b>74.122.948.900</b>	<b>2.897.310</b>	<b>79.369.389.479</b>	<b>(23.585.310.829)</b>	<b>55.408.249.650</b>
Công ty CP Hòa Phát (HPG) [3]	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
Công ty CP Đại lý Giao nhận Vận tải Xếp dỡ Tân Cảng (TCL) [3]	-	-	-	-	227.600	8.999.194.710	(1.670.474.710)	7.328.720.000
Công ty Cổ phần Bột giặt LIX [3]	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
Công ty CP Thép Thủ Đức - Vnsteel (TDS) [1]	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
Công ty CP Nhiệt điện Phà Lại (PPC) [3]	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 Nhiệt điện Hải Phòng (HND) [1]	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 Cổ phần Thủy điện Cần Đơn (SJD) [3]	-	-	-	-	200.000	3.209.309.874	(229.309.874)	2.980.000.000
Công ty CP Đường Sông Miền Nam (SWC) [1]	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 Phong Phú (PPH) [1]	-	-	-	-	113.000	2.261.704.380	(17.040.094)	2.244.664.286
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (TCB) [3]	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
Tổng công ty Cổ phần Bưu chính Viettel (VTP) [1]	-	-	-	-	200.000	5.703.879.000	-	5.786.200.000
Công ty CP Sữa Việt Nam (VNM) [3]	270.000	18.665.423.400	(413.450.000)	18.251.973.400	-	-	-	-
Công ty CP Khai khoáng và Cơ khí hữu nghị Vĩnh Sinh (MAX) [2]	45.000	234.650.000	-	-	45.000	234.650.000	-	-
Công ty CP Khoáng sản và Luyện kim Bắc Á (BAM) [2]	40.000	223.500.000	-	-	40.000	223.500.000	-	-
Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Bình Dương (BWE) [3]	106.000	4.884.509.520	(517.309.520)	4.367.200.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đa Quốc Gia I.D.I (IDI) [3]	42.000	572.457.400	(81.057.400)	491.400.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (KSB) [3]	130.000	3.374.464.500	-	3.477.500.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thủy sản Minh Phú (MPC) [1]	100.000	1.914.571.500	(177.709.595)	1.736.861.905	-	-	-	-
Tập đoàn Dệt may Việt Nam (VGT) [1]	200.000	2.500.561.140	(131.894.473)	2.368.666.667	-	-	-	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***MẪU SỐ B09 - DN**

[1] Giá trị hợp lý của cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường của các công ty đại chúng chưa niêm yết (Upcom) được xác định là giá tham chiếu bình quân của những ngày có giao dịch khớp lệnh trong tháng 12/2023;

[2] Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý do các cổ phiếu này đã ngừng giao dịch;

[3] Giá trị hợp lý của cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường của các công ty đại chúng đã niêm yết được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2023.

**9.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh****Tại ngày 01/01**

Trích lập dự phòng  
Hoàn nhập dự phòng

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
	<b>(23.585.310.829)</b>	<b>(1.060.667.480)</b>
	(2.068.035.707)	(22.715.641.599)
	16.968.479.836	190.998.250

**Tại ngày 31/12**

	<b>(8.684.866.700)</b>	<b>(23.585.310.829)</b>
--	------------------------	-------------------------

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn****9.3 Ngắn hạn**

Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín  
 Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương  
 Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam  
 Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong  
 Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quốc tế  
 Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam  
 Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông  
 Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á  
 Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quốc dân  
 Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn  
 Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam  
 Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP An Bình  
 Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Á  
 Trái phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI  
 Trái phiếu Công ty CP Dịch vụ Hàng không Thăng Long  
 Trái phiếu Công ty Cổ phần Masan

**31/12/2023****01/01/2023**

	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
	<b>380.634.198.440</b>	<b>380.634.198.440</b>	<b>365.769.773.746</b>	<b>365.769.773.746</b>
	48.363.000.000	48.363.000.000	68.791.000.000	68.791.000.000
	-	-	10.500.000.000	10.500.000.000
	45.463.000.000	45.463.000.000	26.798.349.877	26.798.349.877
	13.135.000.000	13.135.000.000	40.547.000.000	40.547.000.000
	29.971.000.000	29.971.000.000	29.650.000.000	29.650.000.000
	-	-	10.200.000.000	10.200.000.000
	36.166.000.000	36.166.000.000	20.416.000.000	20.416.000.000
	44.398.345.340	44.398.345.340	24.850.000.000	24.850.000.000
	43.743.600.000	43.743.600.000	19.917.400.000	19.917.400.000
	13.250.000.000	13.250.000.000	38.260.000.000	38.260.000.000
	-	-	19.600.000.000	19.600.000.000
	45.030.000.000	45.030.000.000	-	-
	6.610.000.000	6.610.000.000	-	-
	50.689.000.000	50.689.000.000	-	-
	-	-	28.000.000.000	28.000.000.000
	-	-	28.240.023.869	28.240.023.869



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

MẪU SỐ B09 - DN

Trái phiếu Công ty Cổ phần Vinpearl	3.100.141.525	3.100.141.525	-	-
Trái phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty Cổ phần	715.111.575	715.111.575	-	-
<b>9.4 Dài hạn</b>	<b>9.500.000.000</b>	<b>9.500.000.000</b>	<b>3.815.253.100</b>	<b>3.815.253.100</b>
Trái phiếu Công ty Cổ phần Vinpearl	-	-	3.100.141.525	3.100.141.525
Trái phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty Cổ phần	9.500.000.000	9.500.000.000	715.111.575	715.111.575

**9.5 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**31/12/2023  
VND01/01/2023  
VND

	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	2.757.555.677	(280.078.416)	2.757.555.677	2.757.555.677	(280.078.416)	
Đầu tư vào công ty liên doanh, 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	100	100	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.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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>	



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

MẪU SỐ B09 - DN

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 vào công ty liên kết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**9.6 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Tại ngày 01/01</b>	<b>(1.575.837.562)</b>	<b>(1.947.976.079)</b>
Trích lập dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	96.813.055	372.138.517
<b>Tại ngày 31/12</b>	<b>(1.479.024.507)</b>	<b>(1.575.837.562)</b>

**10. TÀI SẢN CỔ 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	Đơn vị tính: VND Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
<b>Tại 01/01/2023</b>	<b>2.958.869.475</b>	<b>881.958.743</b>	<b>4.842.266.691</b>	<b>520.898.067</b>	<b>9.203.992.976</b>
Tăng trong năm	-	50.200.000	1.012.899.091	-	1.063.099.091
Mua sắm	-	50.200.000	1.012.899.091	-	1.063.099.091
Giảm trong năm	-	-	1.316.905.455	390.682.734	1.707.588.189
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.316.905.455	390.682.734	1.707.588.189
<b>Tại 31/12/2023</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>					
<b>Tại 01/01/2023</b>	<b>2.928.208.688</b>	<b>779.307.472</b>	<b>2.443.979.353</b>	<b>520.898.067</b>	<b>6.672.393.580</b>
Tăng trong năm	13.140.339	49.870.933	576.754.345	-	639.765.617
Khấu hao trong năm	13.140.339	49.870.933	576.754.345	-	639.765.617
Giảm trong năm	-	-	1.316.905.455	390.682.734	1.707.588.189
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.316.905.455	390.682.734	1.707.588.189
<b>Tại 31/12/2023</b>	<b>2.941.349.027</b>	<b>829.178.405</b>	<b>1.703.828.243</b>	<b>130.215.333</b>	<b>5.604.571.008</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
<b>Tại 01/01/2023</b>	<b>30.660.787</b>	<b>102.651.271</b>	<b>2.398.287.338</b>	-	<b>2.531.599.396</b>
<b>Tại 31/12/2023</b>	<b>17.520.448</b>	<b>102.980.338</b>	<b>2.834.432.084</b>	-	<b>2.954.932.870</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 4.623.591.526 VND (tại ngày 31/12/2022 là 6.331.179.715 VND).

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2023
<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>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>96.547.059.552</b>
Chung cư 197 Văn Cao	49.502.308.523	3.028.057.212	-	52.530.365.735
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	13.741.968.962	611.737.716	-	14.353.706.678
Chung cư 195 Văn Cao	28.480.781.915	1.182.205.224	-	29.662.987.139
<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			34.963.658.505
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	10.289.864.409			9.678.126.693
Chung cư 195 Văn Cao	12.757.184.025			11.768.355.515

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại ngày 31/12/2023 và 01/01/2023 là 46.256.778.916 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>12.1 Ngắn hạn</b>	<b>320.999.213</b>	<b>148.150.242</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	93.322.002	68.426.562
Chi phí bảo hiểm	25.634.134	24.320.454
Chi phí thẻ hội viên	-	55.403.226
Chi phí dịch vụ viễn thông	202.043.077	-
<b>12.2 Dài hạn</b>	<b>7.100.114.862</b>	<b>2.134.287.184</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.093.332.888	1.862.595.510
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	-	271.691.674
Chi phí mua bảo hiểm	6.781.974	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.470.654.297</b>	<b>2.470.654.297</b>	<b>2.249.830.977</b>	<b>2.249.830.977</b>
Phải trả cho các đối tượng khác	2.470.654.297	2.470.654.297	2.249.830.977	2.249.830.977

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

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	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	12.469.512.848	10.263.798.690	4.489.512.849
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	-
Các loại thuế, phí khác	-	49.829.512	49.829.512	-
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.842.613.982</b>	<b>19.078.258.981</b>	<b>17.013.186.961</b>	<b>4.907.686.002</b>

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.548.160.458</b>	<b>1.331.472.021</b>
Trích trước giá vốn công trình xây dựng	1.548.160.458	1.331.472.021

**16. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>16.1 Ngắn hạn</b>	<b>23.465.267.502</b>	<b>23.258.299.906</b>
Kinh phí công đoàn	219.416.693	206.733.993
Cổ tức phải trả	21.055.720.700	20.661.333.000
Phải trả các xí nghiệp xây lắp và phải trả khác	2.190.130.109	2.390.232.913
<b>16.2 Dài hạn</b>	<b>2.627.163.397</b>	<b>2.871.174.084</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	2.627.163.397	2.871.174.084

**17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

MẪU SỐ B09 - DN

## 18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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
Số đầu năm trước	206.857.170.000	45.565.123	47.928.955.407	10.235.829.384	308.291.583.947	573.359.103.861
Tăng trong năm trước	-	-	4.831.628.041	-	27.513.259.771	32.344.887.812
Lãi trong năm	-	-	4.831.628.041	-	27.513.259.771	27.513.259.771
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	4.831.628.041
Giảm trong năm trước	-	-	-	-	46.203.062.041	46.203.062.041
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	46.203.062.041	46.203.062.041
Số đầu năm nay	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 năm nay	-	-	1.375.662.989	-	52.850.729.622	54.226.392.611
Lãi trong năm	-	-	1.375.662.989	-	52.850.729.622	52.850.729.622
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	1.375.662.989
Giảm trong năm nay	-	-	-	-	42.747.096.989	42.747.096.989
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	42.747.096.989	42.747.096.989
Số cuối năm nay	206.857.170.000	45.565.123	54.136.246.437	10.235.829.384	299.705.414.310	570.980.225.254

## CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2023		01/01/2023	
	Tổng số	Vốn cổ phần thưởng	Vốn cổ phần ưu đãi	Tổng số
Vốn góp của các cổ đông	206.857.170.000	206.857.170.000	-	206.857.170.000
<b>Cộng</b>	<b>206.857.170.000</b>	<b>206.857.170.000</b>	<b>-</b>	<b>206.857.170.000</b>

Đơn vị tính: VND



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ CHIA CỔ TỨC, PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN**

<b>a. Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Năm 2023 VND</b>	<b>Năm 2022 VND</b>
<b>Tại ngày 01/01</b>	<b>206.857.170.000</b>	<b>206.857.170.000</b>
<b>Tăng trong năm</b>	-	-
<b>Giảm trong năm</b>	-	-
<b>Tại ngày 31/12</b>	<b>206.857.170.000</b>	<b>206.857.170.000</b>
<b>b. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Năm 2023 VND</b>	<b>Năm 2022 VND</b>
<b>Tại ngày 01/01</b>	<b>289.601.781.677</b>	<b>308.291.583.947</b>
<b>Tăng trong năm</b>	<b>52.850.729.622</b>	<b>27.513.259.771</b>
Lãi trong năm	52.850.729.622	27.513.259.771
<b>Giảm trong năm</b>	<b>42.747.096.989</b>	<b>46.203.062.041</b>
Phân phối lợi nhuận năm trước	22.061.379.989	25.517.345.041
<i>Chia cổ tức</i>	<i>20.685.717.000</i>	<i>20.685.717.000</i>
<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu</i>	-	-
<i>Trích quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>1.375.662.989</i>	<i>4.831.628.041</i>
Tạm phân phối lợi nhuận năm nay	20.685.717.000	20.685.717.000
<i>Chia cổ tức</i>	<i>20.685.717.000</i>	<i>20.685.717.000</i>
<b>Tại ngày 31/12</b>	<b>299.705.414.310</b>	<b>289.601.781.677</b>
<b>c. Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2023 Cổ phiếu</b>	<b>01/01/2023 Cổ phiếu</b>
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
<b>19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>		
<b><u>Ngoại tệ các loại</u></b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Đô la Mỹ (USD)	56,03	122,03
<b><u>Nợ khó đòi đã xử lý</u></b>	<b>31/12/2023 VND</b>	<b>01/01/2023 VND</b>
Nhà ở Khu biệt thự An Phú	1.915.743.350	1.915.743.350
Công ty Công nghiệp tàu thủy và Xây dựng Sông Hồng	249.028.416	249.028.416
Công ty XNK và Đầu tư Xây dựng HN (Zong seng)	50.000.000	50.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.214.771.766</b>	<b>2.214.771.766</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

**20. DOANH THU**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 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>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>61.809.997.522</b>	<b>52.841.926.244</b>

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn hàng bán, dịch vụ đã cung cấp	33.731.453.692	28.927.977.321
Giá vốn hợp đồng xây dựng	12.078.371.958	8.420.588.128
<b>Cộng</b>	<b>45.809.825.650</b>	<b>37.348.565.449</b>

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	30.265.807.462	23.684.626.162
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.211.996.088	7.035.252.456
Lãi bán các khoản chứng khoán	4.624.822.323	9.415.568.816
Lãi chênh lệch tỷ giá	218.756	60.669
<b>Cộng</b>	<b>38.102.844.629</b>	<b>40.135.508.103</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lỗ do thanh lý các khoản chứng khoán	933.209.578	542.717.442
Lãi tiền vay	785.154	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	5.814.971	146.050
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(14.997.257.184)	22.152.504.832
Chi phí tài chính khác	7.815.330	-
<b>Cộng</b>	<b>(14.049.632.151)</b>	<b>22.695.368.324</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>24.1 Chi phí bán hàng</b>	<b>220.313.387</b>	<b>200.836.583</b>
Chi phí nhân viên	54.355.126	17.200.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	165.958.261	183.636.583
<b>24.2 Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>6.563.979.362</b>	<b>5.483.740.157</b>
Chi phí nhân viên	4.318.242.963	3.686.886.383
Chi phí thuế, lệ phí	360.584.300	375.155.250
Chi phí khấu hao TSCĐ	639.765.617	362.614.899
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.245.386.482	1.059.083.625

**25. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá trị thu hồi từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	510.000.000	44.000.000
Giá trị thu hồi từ thanh lý công cụ dụng cụ, dụng cụ	59.384.746	1.276.182.340
Lãi chậm trả, lãi ứng vốn các công trình	2.867.061.483	4.078.053.389
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	520.275.146	80.149.913
Các khoản khác	53.276.780	110.029.162
<b>Cộng</b>	<b>4.009.998.155</b>	<b>5.588.414.804</b>

**26. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Các khoản bị phạt	28.267	2.000.000
Các khoản khác	2.680.095	5.930.839
Chi phí thẻ hội viên	55.403.226	34.596.774
<b>Cộng</b>	<b>58.111.588</b>	<b>42.527.613</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

**MẪU SỐ B09 - DN****27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.996.148.503	4.003.263.183
Chi phí nhân công	19.443.785.034	13.795.165.279
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.461.765.769	4.898.695.947
Chi phí khác	11.527.499.292	15.069.327.512
<b>Cộng</b>	<b>49.429.198.598</b>	<b>37.766.451.921</b>

**28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán (1)</b>	<b>65.320.242.470</b>	<b>32.794.811.025</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng (2)</b>	<b>239.317.856</b>	<b>159.434.882</b>
Chi phí khấu hao ô tô vượt mức quy định	181.206.268	116.907.269
Chi phí không được trừ	58.111.588	42.527.613
<b>Các khoản điều chỉnh giảm (3)</b>	<b>3.211.996.088</b>	<b>7.035.252.456</b>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.211.996.088	7.035.252.456
<b>Tổng lợi nhuận tính thuế (4)=(1)+(2)-(3)</b>	<b>62.347.564.238</b>	<b>25.918.993.451</b>
Thuế suất thuế TNDN (5)	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành (6)=(4)*(5)	12.469.512.848	5.183.798.690
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay (7)	-	97.752.564
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (8)=(6)+(7)</b>	<b>12.469.512.848</b>	<b>5.281.551.254</b>

**29. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Ban Giám đốc khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính tại ngày 31/12/2023 làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

**30. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN**

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

	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Phạm Kỳ Hưng	Chủ tịch HĐQT	323.361.538	686.783.393
Phạm Đức Duy	Phó Chủ tịch HĐQT (từ ngày 07/6/2023) - Phó Tổng Giám đốc	524.786.000	759.217.697
Nguyễn Thị Thúy	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	617.976.615	851.613.697
Bùi Thị Ngọc Anh	Thành viên HĐQT (từ ngày 07/6/2023) - Phó Tổng Giám đốc	311.735.051	53.430.385
Đào Việt Liễu	Phó Tổng Giám đốc (trước ngày	-	225.672.000



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*

	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
	01/8/2022)		
Đào Thanh Bình	Thành viên HĐQT (từ ngày 07/6/2023)	227.590.615	-
Đào Viết Trúc	Phó Chủ tịch HĐQT (trước ngày 07/6/2023)	129.100.000	412.670.036
Bùi Ngọc Phương	Thành viên HĐQT (trước ngày 07/6/2023)	108.000.000	344.141.697
Nguyễn Hoàng Hiệp	Trưởng BKS (từ ngày 06/6/2023)	29.038.462	-
Trần Thị Minh Thu	Thành viên BKS	144.833.564	149.106.866
Trần Hồng Vân	Thành viên BKS	184.997.333	183.753.972
Nguyễn Hoàng Rộng	Trưởng BKS (trước ngày 06/6/2023)	51.800.000	194.485.018
<b>Cộng</b>		<b><u>2.653.219.178</u></b>	<b><u>3.860.874.761</u></b>

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

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, nợ phải trả tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh số 4.20.

	Giá trị ghi số 31/12/2023 VND	Giá trị ghi số 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	74.288.063.400	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	37.484.061.400	54.462.294.499
Phải thu khác	7.691.904.757	9.801.640.868
<b>Cộng</b>	<b><u>516.292.058.932</u></b>	<b><u>506.998.544.815</u></b>
<b>Nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán	2.470.654.297	2.249.830.977
Chi phí phải trả	1.548.160.458	1.331.472.021
Phải trả khác	25.879.723.451	23.532.507.084
<b>Cộng</b>	<b><u>29.898.538.206</u></b>	<b><u>27.113.810.082</u></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. Thông tư này hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính theo giá trị hợp lý. 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)*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 được nhân sự thuộc bộ phận tài chính thực hiện.

Các nhân sự thuộc bộ phận tài chính đo lường mức độ rủi ro thực tế so với hạn mức được đề ra và lập báo cáo thường xuyên để Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc xem xét. Thông tin trình bày sau đây là dựa trên thông tin mà Ban Giám đốc nhận được.

**• 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), phải thu của khách hàng và phải thu khác.

- *Các tài sản tài chính không quá hạn cũng không bị giảm giá*

Tiền gửi ngân hàng không quá hạn cũng không bị giảm giá là các khoản tiền gửi chủ yếu tại các ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao theo xác định của các cơ quan xếp hạng tín nhiệm quốc tế. Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các đối tượng có quá trình thanh toán tốt cho Công ty.

- *Tài sản tài chính quá hạn hoặc giảm giá*

Tài sản tài chính giảm giá là chứng khoán kinh doanh, đã được Công ty phòng ngừa rủi ro bằng cách trích lập dự phòng theo nguyên tắc như trình bày tại thuyết minh số 4.5.1.

**• 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.

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***MẪU SỐ B09 - DN**

	<b>Đến 1 năm VND</b>	<b>Trên 1 năm VND</b>
<b>Tại 31/12/2023</b>		
Phải trả người bán	2.470.654.297	-
Chi phí phải trả	1.548.160.458	-
Phải trả khác	23.240.460.054	2.639.263.397
<b>Cộng</b>	<b>27.259.274.809</b>	<b>2.639.263.397</b>
<b>Tại 01/01/2023</b>		
Phải trả người bán	2.249.830.977	-
Chi phí phải trả	1.331.472.021	-
Phải trả khác	20.661.333.000	2.871.174.084
<b>Cộng</b>	<b>24.242.635.998</b>	<b>2.871.174.084</b>

- **Đo lường theo giá trị hợp lý**

Giá gốc trừ dự phòng (nếu có) đối với chứng khoán kinh doanh là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

**32. BÁO CÁO BỘ PHẬN****Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 02 bộ phận hoạt động: bộ phận xây lắp và bộ phận dịch vụ. Công ty lập báo cáo bộ phận theo 02 bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của 02 bộ phận kinh doanh trên như sau:

- Bộ phận xây lắp: xây dựng công trình theo hợp đồng;
- Bộ phận dịch vụ: cho thuê bất động sản và kinh doanh nhà hàng.

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

**Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023**

	<b>Xây lắp</b>	<b>Dịch vụ</b>	<b>Đơn vị tính: VND Cộng</b>
<b>Tài sản</b>			
Tài sản bộ phận	79.907.754.660	34.659.701.907	114.567.456.567
Tài sản không phân bổ			502.040.123.945
<b>Cộng</b>			<b>616.607.580.512</b>
<b>Nợ phải trả</b>			
Nợ phải trả bộ phận	2.922.190.687	2.896.920.478	5.819.111.165
Nợ phải trả không phân bổ			39.808.244.093
<b>Cộng</b>			<b>45.627.355.258</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B09 - DN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)***Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023**

	<u>Xây lắp</u>	<u>Dịch vụ</u>	Đơn vị tính: VND <u>Cộng</u>
Doanh thu thuần	47.602.161.109	14.207.836.413	61.809.997.522
Giá vốn hàng bán	35.027.734.744	10.782.090.906	45.809.825.650
Chi phí không phân bổ			6.784.292.749
Doanh thu hoạt động tài chính			38.102.844.629
Chi phí tài chính			(14.049.632.151)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			61.368.355.903
Lãi (lỗ) khác			3.951.886.567
Lợi nhuận trước thuế			65.320.242.470
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp			12.469.512.848
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>			<b><u>52.850.729.622</u></b>

**Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2023**

	<u>Xây lắp</u>	<u>Dịch vụ</u>	Đơn vị tính: VND <u>Cộng</u>
<b>Tài sản</b>			
Tài sản bộ phận	51.504.616.381	79.221.963.098	130.726.579.479
Tài sản không phân bổ			473.391.611.963
<b>Cộng</b>			<b><u>604.118.191.442</u></b>
<b>Nợ phải trả</b>			
Nợ phải trả bộ phận	2.896.920.478	3.161.355.918	6.058.276.396
Nợ phải trả không phân bổ			38.558.985.414
<b>Cộng</b>			<b><u>44.617.261.810</u></b>

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022**

	<u>Xây lắp</u>	<u>Dịch vụ</u>	Đơn vị tính: VND <u>Cộng</u>
Doanh thu thuần	8.545.840.285	44.296.085.959	52.841.926.244
Giá vốn hàng bán	8.420.588.128	28.927.977.321	37.348.565.449
Chi phí không phân bổ			5.684.576.740
Doanh thu hoạt động tài chính			40.135.508.103
Chi phí tài chính			22.695.368.324
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			27.248.923.834
Lãi (lỗ) khác			5.545.887.191
Lợi nhuận trước thuế			32.794.811.025
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp			5.281.551.254
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>			<b><u>27.513.259.771</u></b>

**Bộ phận theo khu vực địa lý**

Ban Giám đốc cho rằng Công ty chỉ có một bộ phận địa lý là Thành phố Hải Phòng, Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU SỐ B09 - DN**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

**33. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính năm 2022 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 23 tháng 3 năm 2024

**Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Thị Thúy**

