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

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B01a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối 31/12/2023	Số đầu 01/01/2023
A -	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		511.528.992.344	505.569.600.943
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110		6.700.538.962	17.372.211.979
1.	Tiền	111		3.219.538.962	2.431.211.979
2.	Các khoản tương đương tiền	112		3.481.000.000	14.941.000.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		455.112.261.840	421.553.852.396
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		83.352.930.100	79.369.389.479
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(8.874.866.700)	(23.585.310.829)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		380.634.198.440	365.769.773.746
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		48.478.154.370	66.211.835.432
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		38.213.316.174	55.179.449.273
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		25.500.000	45.284.400
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
5.	Phải thu ngắn hạn khác	136		10.239.338.196	10.987.101.759
6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			
7.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV.	Hàng tồn kho	140		917.037.959	283.550.894
1.	Hàng tồn kho	141		917.037.959	283.550.894
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		320.999.213	148.150.242
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		320.999.213	148.150.242
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152			
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
B -	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		235.326.306.173	227.363.198.655
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1	Phải thu dài hạn khác	216			
II.	Tài sản cố định	220		2.956.125.370	2.532.791.896
1.	Tài sản cố định hữu hình	221		2.954.932.870	2.531.599.396
	Nguyên giá	222		8.559.503.878	9.203.992.976
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.604.571.008)	(6.672.393.580)
2	Tài sản cố định vô hình	227		1.192.500	1.192.500
	Nguyên giá	228		42.930.000	42.930.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(41.737.500)	(41.737.500)
III.	Bất động sản đầu tư	230		56.410.140.713	61.038.764.151
	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)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		168.859.925.228	161.657.355.424
1	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		159.359.925.228	157.842.102.324
2	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
3	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
4	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		9.500.000.000	3.815.253.100
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		7.100.114.862	2.134.287.184
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261		7.100.114.862	2.134.287.184
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		746.855.298.517	732.932.799.598

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B01a – DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		45.290.269.115	44.328.150.882
I. Nợ ngắn hạn	310		42.072.273.526	40.851.627.451
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	1.212.862.469	990.039.149
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	19.1	4.905.755.616	2.878.005.445
4. Phải trả người lao động	314		2.696.912.296	2.194.932.357
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	1.606.160.458	1.389.472.021
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21.1		
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22.1	23.568.992.279	23.367.415.438
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	23		77.531.415
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.080.290.408	9.814.362.866
II. Nợ dài hạn	330		3.217.995.589	3.476.523.431
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21.2	282.927.290	290.181.834
2. Phải trả dài hạn khác	337	22.2	2.639.263.397	2.871.174.084
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24		
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	25	295.804.902	315.167.513
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		701.565.029.402	688.604.648.716
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	701.565.029.402	688.604.648.716
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	26	206.857.170.000	206.857.170.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		206.857.170.000	206.857.170.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	26	45.565.123	45.565.123
3. Cổ phiếu quỹ	415	26		
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	26	54.136.246.437	52.760.583.448
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	26	10.235.829.384	10.235.829.384
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	26	430.290.218.458	418.705.500.761
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		392.357.540.328	400.523.055.433
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		37.932.678.130	18.182.445.328
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	26		
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		746.855.298.517	732.932.799.598

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 13 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc

Vũ Thị Vân Thường

Luu Thị Phương

Nguyễn Thị Thúy



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2023

Mẫu số B02a-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	T M	Quý 4/2023	Quý 4/2022	LK từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	LK từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		16.124.949.370	16.768.873.813	61.809.997.522	52.841.926.244
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		16.124.949.370	16.768.873.813	61.809.997.522	52.841.926.244
4.	Giá vốn hàng bán	11		12.936.724.344	14.048.623.324	45.804.434.895	37.348.565.449
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.188.225.026	2.720.250.489	16.005.562.627	15.493.360.795
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21		9.740.498.585	13.657.904.612	38.292.844.629	40.135.508.103
7.	Chi phí tài chính	22		4.341.597	4.637.391.026	(13.762.819.096)	23.067.506.841
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		-		785.154	
8.	Lãi (lỗ) trong cty LD liên kết	24		245.218.390	4.256.060.291	5.804.403.348	11.652.613.371
9.	Chi phí bán hàng	25		145.872.987	148.419.837	220.313.387	200.836.583
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.706.296.341	1.274.208.757	6.563.979.362	5.483.740.157
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.317.431.076	14.574.195.772	67.081.336.951	38.529.398.688
12.	Thu nhập khác	31		1.094.226.923	1.099.815.435	4.007.998.155	5.588.414.804
13.	Chi phí khác	32		2.708.362	28.430.839	58.111.588	42.527.613
14.	Lợi nhuận khác	40		1.091.518.561	1.071.384.596	3.949.886.567	5.545.887.191
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.408.949.637	15.645.580.368	71.031.223.518	44.075.285.879
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		1.906.158.837	1.690.704.545	12.432.190.999	5.281.551.254
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		64.981	(74.882.539)	(19.362.611)	(74.427.703)
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.502.725.819	14.029.758.362	58.618.395.130	38.868.162.328
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		10.502.725.819	14.029.758.362	58.618.395.130	38.868.162.328
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		508	678	2.834	1.879

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 13 tháng 01 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC

Vũ Thị Vân Thường

Luu Thị Phương

Nguyễn Thị Thúy



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B03a - DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		71.031.223.518	44.075.285.879
2.	Điều chỉnh cho các khoản:				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3.754.177.580	4.898.695.947
-	Các khoản dự phòng	03		(14.787.975.544)	22.522.024.851
-	Lãi, lỗ CLTGHĐ do đánh giá lại khoản có gốc ngoại tệ	04		(78.683)	(19.492)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(30.660.654.602)	(30.763.878.618)
-	Chi phí lãi vay	06			
-	Các khoản điều chỉnh khác	07			
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		29.336.692.269	40.732.108.567
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		17.733.681.062	29.391.686.921
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(633.487.065)	1.702.468.500
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(3.331.480.613)	(4.392.262.572)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(5.138.676.649)	(1.199.853.939)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(3.983.540.621)	(40.975.576.116)
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(785.154)	
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.263.798.690)	(8.784.873.012)
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.000.712.822)	(1.564.212.491)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		22.717.891.717	14.909.485.858
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.	Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và TSDH khác	21		(1.256.475.805)	(4.994.621.477)
2.	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và TSDH khác	22		534.366.564	44.000.000
3.	Tiền chi cho vay, bán lại CDCD của đơn vị khác	23		(733.694.745.340)	(545.180.743.850)
4.	Tiền thu hồi cho vay của các đơn vị khác	24		694.600.223.346	470.438.764.090
5.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		27.089.540.018	27.521.044.224
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(12.727.091.217)	(52.171.557.013)
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.	Tiền thu từ đi vay	33		1.658.065.847	165.243.761
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.658.065.847)	(165.243.761)
3.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20.662.552.200)	(20.710.101.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(20.662.552.200)	(20.710.101.000)
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(10.671.751.700)	(57.972.172.155)
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	17.372.211.979	75.344.364.642
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qđ đổi ngoại tệ	61		78.683	19.492
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	6.700.538.962	17.372.211.979

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 13 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc





Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Nguyễn Thị Thúy

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

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

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

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

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

4. Cấu trúc doanh nghiệp:

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

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

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

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

II. 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.

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

3.1 Chứng khoán kinh doanh:

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

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

3.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

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

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

3.3 Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

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

6. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

7. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

9. Chi phí trả trước

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

10. Các khoản nợ phải trả

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;

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

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

11. Vay và nợ thuê tài chính

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

12. Chi phí phải trả

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

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

13. Dự phòng phải trả

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

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

14. Vốn chủ sở hữu

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

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

15. Doanh thu và thu nhập khác

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được 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:

ÔNG



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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động:

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

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

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, cho vay, trái phiếu và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận theo thông báo của bên chia cổ tức, lợi nhuận.

- Lãi do bán chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư tài chính dài hạn được ghi nhận trên cơ sở chênh lệch lớn hơn giữa giá bán và giá mua.

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

16. Giá vốn hàng bán

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

17. Chi phí tài chính

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

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

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

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

19. Thuế

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

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

20. Nguyên tắc và phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất**Phương pháp loại trừ các giao dịch nội bộ**

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

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

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

21. Công cụ tài 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 hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

22. Bên liên quan

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

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

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

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	102.435.127	85.413.011
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.117.103.835	2.345.798.968
Các khoản tương đương tiền	3.481.000.000	14.941.000.000
Cộng	6.700.538.962	17.372.211.979

2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn:	455.112.261.840	421.553.852.396
Chứng khoán kinh doanh	83.352.930.100	79.369.389.479
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(8.874.866.700)	(23.585.310.829)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	380.634.198.440	365.769.773.746
<i>Tiền gửi kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng</i>	<i>376.818.943.340</i>	<i>309.529.749.877</i>
<i>Trái phiếu kỳ hạn dưới 12 tháng</i>	<i>3.815.255.100</i>	<i>56.240.023.869</i>
b. Dài hạn:	9.500.000.000	3.815.253.100
<i>Trái phiếu kỳ hạn trên 12 tháng</i>	<i>9.500.000.000</i>	<i>3.815.253.100</i>

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

	31/12/2023						Đơn vị tính: VND	
	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu)	2.761.810	83.352.930.100	(8.874.866.700)	74.581.070.328	2.897.310	79.369.389.479	(23.585.310.829)	55.408.249.650
C.ty CP khai khoáng và CK hữu nghị Vĩnh Sinh (MAX) (*)	45.000	234.650.000		234.650.000	45.000	234.650.000		
Công ty CP Khoáng sản và Luyện kim Bắc Á (BAM) (*)	40.000	223.500.000		223.500.000	40.000	223.500.000		
Công ty CP Thủy điện Cản Đơn (SJD)				-	200.000	3.209.309.874	(229.309.874)	2.980.000.000
Công ty CP bột giặt LIX (LIX)	72.000	4.092.770.030	(384.770.030)	3.708.000.000	100.000	5.684.402.030	(1.579.402.030)	4.105.000.000
Cty CP đại lý giao nhận vận tải xếp dỡ Tân Cảng (TCL)				-	227.600	8.999.194.710	(1.670.474.710)	7.328.720.000
Công ty CP Thép Thủ Đức (TDS)	200.000	4.642.867.200	(2.670.391.010)	1.972.476.190	200.000	4.642.867.200	(1.923.776.291)	2.719.090.909
Tổng Công ty CP bưu chính Viettel (VTP)				-	200.000	5.703.879.000		5.786.200.000
Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng (HND)	180.400	3.516.992.420	(976.874.515)	2.540.117.905	180.400	3.516.992.420	(1.152.358.420)	2.364.634.000
Công ty CP nhiệt điện Phả Lại (PPC)	234.200	4.642.727.740	(1.188.277.740)	3.454.450.000	235.100	4.996.995.040	(2.022.980.040)	2.974.015.000
Công ty CP đường sông Miền Nam (SWC)	100.000	2.997.312.660	(649.979.327)	2.347.333.333	100.000	2.997.312.660	(985.767.205)	2.011.545.455
Công ty CP sữa Việt Nam (VNM)	270.000	18.855.423.400	(603.450.000)	18.251.973.400				-
Công ty CP tập đoàn Hòa Phát (HPG)	970.210	28.047.449.990	(930.080.490)	27.117.369.500	1.220.210	35.274.699.990	(13.310.919.990)	21.963.780.000
Ngân hàng TMCP kỹ thương VN (TCB)	72.000	2.852.672.600	(563.072.600)	2.289.600.000	36.000	1.623.882.175	(693.282.175)	930.600.000
Công ty CP Phong Phú (PPH)				-	113.000	2.261.704.380	(17.040.094)	2.244.664.286
Công ty CP khoáng sản và XD Bình Dương (KSB)	130.000	3.374.464.500		3.477.500.000				
Tập đoàn dệt may Việt Nam (VGT)	200.000	2.500.561.140	(131.894.473)	2.368.600.000				

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

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

b. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

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

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	38.213.316.174	55.179.449.273
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng	33.812.276.147	51.305.286.160
Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP	33.812.276.147	51.305.286.160
Các khoản phải thu của khách hàng khác	4.401.040.027	3.874.163.113

4. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	10.239.338.196		10.987.101.759	
Tạm ứng	659.048.500		520.284.098	
Phải thu về lợi nhuận được chia	1.712.277.087	-	3.384.139.455	-
Lãi dự thu TGNH	5.470.629.191		5.103.358.640	
Lãi dự thu trái phiếu	508.995.479		1.314.142.773	
Phải thu bán chứng khoán	1.035.300.000			
Phải thu khác	853.087.939		665.176.793	

5. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023 VND		01/01/2023 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	-
Cộng	917.037.959		283.550.894	

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn	320.999.213	148.150.242
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	93.322.018	68.426.562
Các khoản khác (bảo hiểm, cước VNPT)	227.677.195	79.723.680
b. Dài hạn	7.100.114.862	2.134.287.184
Công cụ dụng cụ xuất dùng	7.093.332.888	2.134.287.184
Các khoản khác (phí đường bộ)	6.781.974	

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại 01/01/2023	2.958.869.475	881.958.743	4.842.266.691	520.898.067	0	9.203.992.976
Tăng trong kỳ		50.200.000	1.012.899.091			1.063.099.091
Giảm trong kỳ			1.316.905.455	390.682.734		1.707.588.189
Tại ngày cuối kỳ	2.958.869.475	932.158.743	4.538.260.327	130.215.333	0	8.559.503.878
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại 01/01/2023	2.928.208.688	779.307.472	2.443.979.353	520.898.067	0	6.672.393.580
Khấu hao trong kỳ	13.140.336	49.870.931	576.754.350			639.765.617
Giảm trong kỳ			1.316.905.455	390.682.734		1.707.588.189
Tại ngày cuối kỳ	2.941.349.024	829.178.403	1.703.828.248	130.215.333	0	5.604.571.008
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2023	30.660.787	102.651.271	2.398.287.338	0	0	2.531.599.396
Tại ngày cuối kỳ	17.520.451	102.980.340	2.834.432.079	0	0	2.954.932.870

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ khác	Đơn vị tính: VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại 01/01/2023	42.930.000	0	0	42.930.000
Tăng trong kỳ				
Giảm trong kỳ				
Tại ngày cuối kỳ	42.930.000	0	0	42.930.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại 01/01/2023				
Khấu hao trong kỳ	41.737.500	0	0	41.737.500
Giảm khác	41.737.500			
Tại ngày cuối kỳ	41.737.500	0	0	0
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2023	1.192.500	0	-	1.192.500
Tại ngày cuối kỳ	1.192.500	0	0	1.192.500

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	152.763.823.551	193.376.714	-	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	41.237.965.940	193.376.714	-	41.431.342.654
Khác				0
Giá trị hao mòn lũy kế	91.725.059.400	4.822.000.152	-	96.547.059.552
Chung cư 197 Văn Cao	49.502.308.523	3.028.057.216	-	52.530.365.739
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	13.741.968.962	611.737.715	-	14.353.706.677
Chung cư 195 Văn Cao	28.480.781.915	1.182.205.221	-	29.662.987.136
Khác				0
Giá trị còn lại	61.038.764.151			56.410.140.713
Chung cư 197 Văn Cao	37.991.715.717			34.963.658.501
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	10.289.864.409			9.678.126.694
Chung cư 195 Văn Cao	12.757.184.025			11.768.355.518
Khác				0

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	1.212.862.469	990.039.149
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả	0	0
Phải trả cho các đối tượng khác	1.212.862.469	990.039.149

11. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	1.606.160.458	1.389.472.021
Trích trước giá vốn công trình xây dựng	1.548.160.458	1.331.472.021
Trích trước khác	58.000.000	58.000.000

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Thuế giá trị gia tăng	308.368.686	536.205.145
Thuế tiêu thụ đặc biệt	524.476	891.608
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.452.191.000	2.283.798.691
Thuế thu nhập cá nhân	109.279.991	21.718.538
Tiền thuê đất	0	0
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	35.391.463	35.391.463
Cộng	4.905.755.616	2.878.005.445

13. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

14. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn	23.568.992.279	23.367.415.438
Kinh phí công đoàn	251.310.575	238.627.875
Bảo hiểm xã hội	92.976.917	92.976.917
Bảo hiểm y tế	5.117.827	5.117.827
Bảo hiểm thất nghiệp	1.500.060	1.500.060
Cổ tức phải trả	21.055.720.700	20.661.333.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.162.366.200	2.367.859.759
b. Dài hạn	2.849.236.310	2.871.174.084
Nhận ký quỹ, ký cược	2.849.236.310	2.871.174.084

15. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	77.531.415	80.149.913
Trích lập dự phòng	442.743.731	77.531.415
Hoàn nhập dự phòng	(520.275.146)	(80.149.913)
Các khoản dự phòng đã sử dụng	-	-
Số dư cuối kỳ	-	77.531.415

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

Diễn giải	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ (*)	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Tại ngày 01/01/2023	206.857.170.000	45.565.123		52.760.583.448	10.235.829.384	418.705.500.761		688.604.648.716
Tăng trong kỳ	-			1.375.662.989		58.618.395.130	-	59.994.058.119
Lãi trong kỳ						58.618.395.130	-	58.618.395.130
Phân phối lợi nhuận								
Tăng do hợp nhất				1.375.662.989		-	-	1.375.662.989
Giảm trong kỳ						47.033.677.433	0	47.033.677.433
Lỗ trong kỳ						-		0
Phân phối lợi nhuận						42.747.096.989		42.747.096.989
Giảm do hợp nhất						4.286.580.444		4.286.580.444
Tại ngày cuối kỳ	206.857.170.000	45.565.123	-	54.136.246.437	10.235.829.384	430.290.218.458	0	701.565.029.402

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

<u>Ngoại tệ các loại</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
a. Ngoại tệ các loại:	USD	USD
Đô la Mỹ (USD)	56.03	122.03
b. Nợ khó đòi đã xử lý (BB 30/6/2018):	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

18. DOANH THU

	<u>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</u>	<u>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</u>
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	61.809.997.522	52.841.926.244
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
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	61.809.997.522	52.841.926.244

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
	VND	VND
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	941.810.062	542.717.442
Dự phòng giảm giá chứng khoán kd và tổn thất đầu tư	(14.710.444.129)	22.524.643.349
Lỗ chênh lệch tỷ giá	5.814.971	146.050
Chi phí tài chính khác		
Cộng	(13.762.819.096)	23.067.506.841

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

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

23. THU NHẬP KHÁC

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

24. CHI PHÍ KHÁC

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

25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNHCác loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ 31/12/2023 VND	Giá trị ghi sổ 01/01/2023 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.700.538.962	17.372.211.979
Chứng khoán kinh doanh	74.478.063.400	55.784.078.650
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	390.134.198.440	369.585.026.846
Phải thu của khách hàng	38.213.316.174	55.179.449.273
Phải thu khác	10.239.338.196	5.160.268.149
Cộng	519.765.455.172	503.081.034.897
Nợ tài chính		
Phải trả người bán	1.212.862.469	990.039.149
Chi phí phải trả	1.606.160.458	1.389.472.021
Phải trả khác	28.906.467.972	25.900.366.843
Cộng	31.725.490.899	28.279.878.013

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

- Rủi ro tín dụng

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

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

- Rủi ro thanh khoản

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

25. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính hợp nhất năm 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 13 tháng 01 năm 2024
Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thúy