

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 2022



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
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 31/12/2022.

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 Đào Việt Trúc	Phó Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Thúy	Thành viên
Ông Bùi Ngọc Phương	Thành viên
Ông Phạm Đức Duy	Thành viên

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 (bổ nhiệm ngày 14/9/2022)
Ông Đào Việt Liễu	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/8/2022)

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 31/12/2022, 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.

Số: 54/2023/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 23/3/2023, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, 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 31/12/2022, 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 2023

Nguyễn Thị Hoài Thu

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

2461-2023-055-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B01 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		503.986.569.496	449.229.629.531
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	17.365.503.952	75.337.656.615
1. Tiền	111		2.424.503.952	1.329.656.615
2. Các khoản tương đương tiền	112		14.941.000.000	74.008.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		421.553.852.396	271.492.210.700
1. Chứng khoán kinh doanh	121	9.1	79.369.389.479	38.393.813.363
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	9.2	(23.585.310.829)	(1.060.667.480)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	9.3	365.769.773.746	234.159.064.817
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		64.635.512.012	100.362.910.920
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	54.462.294.499	93.206.545.700
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		45.284.400	-
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	10.127.933.113	7.156.365.220
IV. Hàng tồn kho	140		283.550.894	1.986.019.394
1. Hàng tồn kho	141	8	283.550.894	1.986.019.394
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		148.150.242	50.831.902
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12.1	148.150.242	50.831.902
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		100.131.621.946	155.429.751.469
I. Tài sản cố định	220		2.531.599.396	107.048.434
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	2.531.599.396	107.048.434
- Nguyên giá	222		9.203.992.976	6.924.459.229
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.672.393.580)	(6.817.410.795)
II. Bất động sản đầu tư	230	11	61.038.764.151	63.367.389.583
- Nguyên giá	231		152.763.823.551	150.563.173.310
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(91.725.059.400)	(87.195.783.727)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250		34.426.971.215	90.923.561.867
1. Đầu tư vào công ty con	251	9.5	2.757.555.677	2.757.555.677
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	9.5	29.430.000.000	29.430.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	9.6	(1.575.837.562)	(1.947.976.079)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	9.4	3.815.253.100	60.683.982.269
IV. Tài sản dài hạn khác	260		2.134.287.184	1.031.751.585
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12.2	2.134.287.184	1.031.751.585
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		604.118.191.442	604.659.381.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B01 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		44.617.261.810	31.300.277.139
I. Nợ ngắn hạn	310		41.455.905.892	28.099.077.048
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	2.249.830.977	1.968.603.603
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		139.868.760	1.818.181.818
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	2.842.613.982	6.067.749.888
4. Phải trả người lao động	314		1.741.925.965	3.233.201.838
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	1.331.472.021	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	16.1	23.258.299.906	3.552.614.631
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	18	77.531.415	80.149.913
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.814.362.866	11.378.575.357
II. Nợ dài hạn	330		3.161.355.918	3.201.200.091
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	290.181.834	297.436.378
2. Phải trả dài hạn khác	337	16.2	2.871.174.084	2.903.763.713
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		559.500.929.632	573.359.103.861
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	559.500.929.632	573.359.103.861
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	19a	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	19	45.565.123	45.565.123
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	19	52.760.583.448	47.928.955.407
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	19	10.235.829.384	10.235.829.384
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	19b	289.601.781.677	308.291.583.947
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		282.774.238.906	232.344.740.135
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.827.542.771	75.946.843.812
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		604.118.191.442	604.659.381.000

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 23 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc

Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Nguyễn Thị Thúy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2022

Mẫu số B02 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	52.841.926.244	55.365.243.114
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	21	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	21	52.841.926.244	55.365.243.114
4. Giá vốn hàng bán	11	22	37.348.565.449	34.238.984.402
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		15.493.360.795	21.126.258.712
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	40.135.508.103	75.344.922.971
7. Chi phí tài chính	22	24	22.695.368.324	(3.993.329.132)
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	25.1	200.836.583	157.159.992
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25.2	5.483.740.157	7.078.166.845
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		27.248.923.834	93.229.183.978
11. Thu nhập khác	31	26	5.588.414.804	18.480.332.017
12. Chi phí khác	32	27	42.527.613	9.834.736
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		5.545.887.191	18.470.497.281
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		32.794.811.025	111.699.681.259
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	5.281.551.254	15.067.120.447
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		27.513.259.771	96.632.560.812

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

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 23 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc





Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Nguyễn Thị Thúy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2022

Mẫu số B03 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		32.794.811.025	111.699.681.259
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	10, 11	4.898.695.947	4.739.894.843
- Các khoản dự phòng	03		22.149.886.334	(11.628.595.956)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(19.492)	315.040
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(30.763.878.618)	(49.219.198.060)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		29.079.495.196	55.592.097.126
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		38.926.233.302	13.022.234.133
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.702.468.500	(1.574.403.442)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(2.274.195.582)	(3.324.122.991)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.199.853.939)	483.987.869
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(40.975.576.116)	8.809.387.713
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	14	(8.784.873.012)	(13.662.447.085)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.564.212.491)	(961.475.958)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		14.909.485.858	58.385.257.365
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	10,11	(4.994.621.477)	(2.606.148.613)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		44.000.000	1.818.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(545.180.743.850)	(417.466.164.058)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		470.438.764.090	350.865.820.786
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	96.454.908.120
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		27.521.044.224	22.846.353.034
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(52.171.557.013)	51.912.951.087
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		165.243.761	7.353.080.650
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(165.243.761)	(7.353.080.650)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20.710.101.000)	(39.747.268.900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(20.710.101.000)	(39.747.268.900)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(57.972.172.155)	70.550.939.552
(50=20+30+40)				
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	75.337.656.615	4.787.032.103
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		19.492	(315.040)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	5	17.365.503.952	75.337.656.615

Số thuyết minh được áp dụng cho cột số liệu năm 2022.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 23 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc





 CÔNG TY CỔ PHẦN
 XÂY DỰNG SỐ 3
 HẢI PHÒNG
 NGƯỜI QUẢN LÝ TÀI CHÍNH

Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

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.

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
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	Đã ngừng hoạt động, chưa đóng mã số thuế
B Các công ty liên doanh, liên kết			
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 Chơnh Thành, Thị trấn Chơnh 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. KỲ 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 31/12/2022 đối với tiền gửi có gốc ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam là 23.410 VND/USD. Tỷ giá sử dụng để quy đổi tại thời điểm ngày 31/12/2021 đối với tiền gửi có gốc ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam là 22.650 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 31/12/2022;
- 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 2022.

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

4.6 Các khoản phải thu

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

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)*

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:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25
Máy móc, thiết bị	04 - 08
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 công cụ, dụng cụ xuất dùng, chi phí sửa chữa tài sản cố định và chi phí khác.

- 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.
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng 36 tháng kể từ khi phát sinh.
- Chi phí khác là chi phí cấp thẻ hội viên, chi phí bảo hiểm cháy nổ được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng 12 tháng kể từ khi phát sinh.

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 Dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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 kết thúc kỳ kế toán năm.

Dự phòng phải trả của công ty là khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng theo quy định tại hợp đồng, là các khoản chi phí ước tính cho việc sửa chữa các công trình, được trích lập theo tỷ lệ bằng 5% trên doanh thu công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành.

4.14 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận trên cơ sở số tiền của khách hàng đã trả trước cho nhiều kỳ kế toán về tiền thuê căn hộ của Công ty.

Doanh thu chưa thực hiện được phân bổ vào doanh thu theo phương pháp đường thẳng dựa trên số tiền đã thu được và số kỳ thu tiền trước.

4.15 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.

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 phân phối lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/05/2022 và tạm phân phối cổ tức đợt 1 năm 2022 theo Nghị quyết số 03/2022/NQ-HĐQT ngày 02/12/2022 của Hội đồng quản trị.

4.16 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;
- 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, tiền cho vay; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi do bán chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư; lãi chênh lệch tỷ giá. 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, lợi nhuận;
- 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;
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại 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)*

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.

4.17 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.

4.18 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 dự phòng đã lập năm trước chưa sử dụng hết và ghi giảm chi phí tài chính;
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ.

4.19 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...).

4.20 Thuế

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2007 bổ sung theo Biên bản kiểm tra của Kiểm toán Nhà nước năm 2009.

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.

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)***4.21 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.

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.

4.22 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 31.

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.

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	80.434.683	3.488.271
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.344.069.269	1.326.168.344
Các khoản tương đương tiền (*)	14.941.000.000	74.008.000.000
Cộng	17.365.503.952	75.337.656.615

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	54.462.294.499	93.206.545.700
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng	51.305.268.160	89.011.915.851
<i>Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP</i>	<i>51.305.268.160</i>	<i>89.011.915.851</i>
Các khoản phải thu của khách hàng khác	3.157.026.339	4.194.629.849

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022 VND		01/01/2022 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	10.127.933.113	-	7.156.365.220	-
Phải thu về lợi nhuận được chia của Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP	3.384.139.455	-	1.323.791.868	-
Phải thu về cổ tức	-	-	84.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi	5.103.358.640	-	3.391.168.225	-
Lãi dự thu trái phiếu	1.314.142.773	-	1.803.846.381	-
Tạm ứng	255.623.298	-	241.550.798	-
Phải thu khác	70.668.947	-	312.007.948	-

8. HÀNG TỒN KHO

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

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

	31/12/2022				01/01/2022			
	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)
9.1 Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu)	2.897.310	79.369.389.479	(23.585.310.829)	55.408.249.650	1.540.200	38.393.813.363	(1.060.667.480)	40.778.046.400
Công ty CP Hòa Phát (HPG) [3]	1.220.210	35.274.699.990	(13.310.919.990)	21.963.780.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần 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	200.000	7.965.754.710	-	8.000.000.000
Công ty Cổ phần Bột giặt LIX [3]	100.000	5.684.402.030	(1.579.402.030)	4.105.000.000	100.000	5.684.402.030	(654.402.030)	5.030.000.000
Công ty Cổ phần Thép Thủ Đức - Vnsteel (TDS) [1]	200.000	4.642.867.200	(1.923.776.291)	2.719.090.909	200.000	4.642.867.200	(215.267.200)	4.427.600.000
Công ty CP Nhiệt điện Phả Lại (PPC) [3]	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	(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	200.000	3.385.772.000	-	4.160.000.000
Công ty CP Đường Sông Miền Nam (SWC) [1]	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]	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	36.000	2.783.912.250	(117.248.250)	2.666.664.000
Công ty CP Khai khoáng và Cơ khí hữu nghị Vinh 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 CP Cao su Đắk Lắk (DRI)	-	-	-	-	240.000	2.921.916.033	-	4.058.400.000
Công ty CP Điện lực Dầu khí Nhơn Trạch 2 (NT2) [3]	-	-	-	-	200.000	4.286.940.000	-	5.260.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội (MBB) [3]	-	-	-	-	90.000	2.674.750.000	(73.750.000)	2.601.000.000
Công ty Cổ phần Nước Thủ Dầu Một (TDM) [3]	-	-	-	-	70.000	2.092.623.940	-	2.450.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (UDJ) [1]	-	-	-	-	119.200	1.496.725.200	-	2.124.382.400

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 12/2022;

[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 31/12/2022.

9.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
	(1.060.667.480)	(4.428.669.881)
	(22.715.641.599)	(1.060.667.480)
	190.998.250	4.428.669.881
	(23.585.310.829)	(1.060.667.480)

Tại ngày 01/01/2022
Trích lập dự phòng
Hoàn nhập dự phòng

Tại ngày 31/12/2022**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
9.3 Ngắn hạn	365.769.773.746	234.159.064.817
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	68.791.000.000	21.530.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương	10.500.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	26.798.349.877	46.314.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong	40.547.000.000	21.185.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quốc tế	29.650.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	10.200.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông	20.416.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	24.850.000.000	29.641.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quốc dân	19.917.400.000	24.344.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn	38.260.000.000	48.490.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	19.600.000.000	-
Trái phiếu Công ty CP Dịch vụ Hàng không Thăng Long	28.000.000.000	-
Trái phiếu Công ty Cổ phần Masan	28.240.023.869	-
Trái phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes	-	7.000.000.000
Trái phiếu Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh Vinfast	-	9.619.235.235
Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM	-	5.971.379.582

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Trái phiếu Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Trái phiếu Công ty Cổ phần SAM Holdings	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Trái phiếu Công ty Cổ phần Hải Phát	-	-	5.064.450.000	5.064.450.000
9.4 Dài hạn	3.815.253.100	3.815.253.100	60.683.982.269	60.683.982.269
Trái phiếu Công ty Cổ phần Vinperal	3.100.141.525	3.100.141.525	3.100.141.525	3.100.141.525
Trái phiếu Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long	-	-	28.000.000.000	28.000.000.000
Trái phiếu Công ty Cổ phần Masan	-	-	28.240.023.869	28.240.023.869
Trái phiếu Công ty Cổ phần Vinhomes	-	-	628.705.300	628.705.300
Trái phiếu Tập đoàn Vingroup - Công ty Cổ phần	715.111.575	715.111.575	715.111.575	715.111.575

9.5 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	2.757.555.677	(280.078.416)	2.757.555.677	(280.078.416)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	29.430.000.000	(1.295.759.146)	29.430.000.000	(1.667.897.663)

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con của Công ty tại ngày 31/12/2022 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)	
Cộng				7.800.000.000	2.757.555.677	(280.078.416)	

Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D chưa góp đủ vốn điều lệ theo 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.

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

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 31/12/2022 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	40	40	40	94.048.163.210	13.310.000.000	-	
Hướng Dương GS - HP							
Công ty CP Thành Hưng	31	31	31	80.000.000.000	16.120.000.000	(1.295.759.146)	
Cộng				174.048.163.210	29.430.000.000	(1.295.759.146)	

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 2022 VND	Năm 2021 VND
--	-----------------	-----------------

Tại ngày 01/01/2022

Trích lập dự phòng	(1.947.976.079)	(3.060.015.489)
Hoàn nhập dự phòng	-	(2.261.442)
Các khoản dự phòng đã sử dụng	372.138.517	1.114.300.852
	-	-

Tại ngày 31/12/2022

	(1.575.837.562)	(1.947.976.079)
--	-----------------	-----------------

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)

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**MÃU SỐ B09 - DN**

	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
NGUYÊN GIÁ					
Tại 01/01/2022	2.958.869.475	1.256.662.596	2.155.029.091	553.898.067	6.924.459.229
Tăng trong năm	-	106.733.636	2.687.237.600	-	2.793.971.236
Mua sắm	-	106.733.636	2.687.237.600	-	2.793.971.236
Giảm trong năm	-	481.437.489	-	33.000.000	514.437.489
Thanh lý, nhượng bán	-	481.437.489	-	33.000.000	514.437.489
Tại 31/12/2022	2.958.869.475	881.958.743	4.842.266.691	520.898.067	9.203.992.976
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2022	2.915.068.349	1.256.662.596	2.091.781.783	553.898.067	6.817.410.795
Tăng trong năm	13.140.339	4.082.365	352.197.570	-	369.420.274
Khấu hao trong năm	13.140.339	4.082.365	352.197.570	-	369.420.274
Giảm trong năm	-	481.437.489	-	33.000.000	514.437.489
Thanh lý, nhượng bán	-	481.437.489	-	33.000.000	514.437.489
Tại 31/12/2022	2.928.208.688	779.307.472	2.443.979.353	520.898.067	6.672.393.580
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2022	43.801.126	-	63.247.308	-	107.048.434
Tại 31/12/2022	30.660.787	102.651.271	2.398.287.338	-	2.531.599.396

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 6.331.179.715 VND (tại ngày 31/12/2021 là 6.007.493.568 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)

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2022
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
Nguyên giá	150.563.173.310	2.200.650.241	-	152.763.823.551
Chung cư 197 Văn Cao	85.580.090.501	1.913.933.739	-	87.494.024.240
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	24.031.833.371	-	-	24.031.833.371
Chung cư 195 Văn Cao	40.951.249.438	286.716.502	-	41.237.965.940
Giá trị hao mòn lũy kế	87.195.783.727	4.529.275.673	-	91.725.059.400
Chung cư 197 Văn Cao	46.760.536.019	2.741.772.504	-	49.502.308.523
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	13.130.231.245	611.737.717	-	13.741.968.962
Chung cư 195 Văn Cao	27.305.016.463	1.175.765.452	-	28.480.781.915
Giá trị còn lại	63.367.389.583			61.038.764.151
Chung cư 197 Văn Cao	38.819.554.482			37.991.715.717
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	10.901.602.126			10.289.864.409
Chung cư 195 Văn Cao	13.646.232.975			12.757.184.025

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại ngày 31/12/2022 là 46.256.778.916 VND (tại ngày 31/12/2021 là 46.218.794.916 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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
12.1 Ngắn hạn	148.150.242	50.831.902
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	68.426.562	50.831.902
Chi phí bảo hiểm	24.320.454	-
Chi phí thẻ hội viên	55.403.226	-
12.2 Dài hạn	2.134.287.184	1.031.751.585
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.862.595.510	1.031.751.585
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	271.691.674	-

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2022 VND		01/01/2022 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	2.249.830.977	2.249.830.977	1.968.603.603	1.968.603.603
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả	281.382.037	281.382.037	156.520.709	156.520.709
Recap tour	281.382.037	281.382.037	156.520.709	156.520.709
Phải trả cho các đối tượng khác	1.968.448.940	1.968.448.940	1.812.082.894	1.812.082.894

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

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	271.465.873	3.441.531.861	3.176.792.589	536.205.145
Thuế tiêu thụ đặc biệt	553.846	6.889.092	6.551.330	891.608
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.787.120.449	5.281.551.254	8.784.873.012	2.283.798.691
Thuế thu nhập cá nhân	8.609.720	1.459.426.471	1.446.317.653	21.718.538
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.293.495.000	1.293.495.000	-
Các loại thuế, phí khác	-	283.800.000	283.800.000	-
Cộng	6.067.749.888	11.766.693.678	14.991.829.584	2.842.613.982

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	1.331.472.021	-
Trích trước giá vốn công trình xây dựng	1.331.472.021	-

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
16.1 Ngắn hạn	23.258.299.906	3.552.614.631
Kinh phí công đoàn	206.733.993	189.899.084
Cổ tức phải trả	20.661.333.000	-
Phải trả các xí nghiệp xây lắp và phải trả khác	2.390.232.913	3.362.715.547
16.2 Dài hạn	2.871.174.084	2.903.763.713
Nhận ký quỹ, ký cược	2.871.174.084	2.903.763.713

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dài hạn	290.181.834	297.436.378
Doanh thu nhận trước	290.181.834	297.436.378

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Ngắn hạn		
Tại ngày 01/01/2022	80.149.913	7.228.704.058
Trích lập dự phòng	77.531.415	80.149.913
Hoàn nhập dự phòng	(80.149.913)	(7.228.704.058)
Tại ngày 31/12/2022	77.531.415	80.149.913

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)

MÃ SỐ B09 - DN

19. 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	188.052.670.000	45.565.123	43.772.447.247	10.235.829.384	274.111.015.295	516.217.527.049
Tăng trong năm trước	18.804.500.000	-	4.156.508.160	-	96.632.560.812	119.593.568.972
Lãi trong năm	-	-	-	-	96.632.560.812	96.632.560.812
Phân phối lợi nhuận	18.804.500.000	-	4.156.508.160	-	22.961.008.160	22.961.008.160
Giảm trong năm trước	-	-	-	-	62.451.992.160	62.451.992.160
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	62.451.992.160	62.451.992.160
Số đầu năm nay	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 nay	-	-	4.831.628.041	-	27.513.259.771	32.344.887.812
Lãi trong năm	-	-	-	-	27.513.259.771	27.513.259.771
Phân phối lợi nhuận	-	-	4.831.628.041	-	4.831.628.041	4.831.628.041
Giảm trong năm nay	-	-	-	-	46.203.062.041	46.203.062.041
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	46.203.062.041	46.203.062.041
Số cuối 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

Đơn vị tính: VND

CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Tổng số	Vốn cổ phần thường	Vốn cổ phần ưu đãi	Vốn cổ phần ưu đãi
Vốn góp của các cổ đông	206.857.170.000	206.857.170.000	-	-
Cộng	206.857.170.000	206.857.170.000	206.857.170.000	-

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)

GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ CHIA CỔ TỨC, PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

a. Vốn góp của chủ sở hữu	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tại ngày 01/01/2022	206.857.170.000	188.052.670.000
Tăng trong năm	-	18.804.500.000
Tăng do trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	18.804.500.000
Giảm trong năm	-	-
Tại ngày 31/12/2022	206.857.170.000	206.857.170.000
b. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tại ngày 01/01/2022	308.291.583.947	274.111.015.295
Tăng trong năm	27.513.259.771	96.632.560.812
Lãi trong năm	27.513.259.771	96.632.560.812
Giảm trong năm	46.203.062.041	62.451.992.160
Phân phối lợi nhuận năm trước	25.517.345.041	41.766.275.160
Chia cổ tức	20.685.717.000	18.805.267.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	18.804.500.000
Trích quỹ đầu tư phát triển	4.831.628.041	4.156.508.160
Tạm phân phối lợi nhuận năm nay	20.685.717.000	20.685.717.000
Chia cổ tức	20.685.717.000	20.685.717.000
Tại ngày 31/12/2022	289.601.781.677	308.291.583.947
c. Cổ phiếu	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.685.717	20.685.717
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.685.717	20.685.717
Cổ phiếu phổ thông	20.685.717	20.685.717
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.685.717	20.685.717
Cổ phiếu phổ thông	20.685.717	20.685.717
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại	31/12/2022	01/01/2022
Đô la Mỹ (USD)	122,03	188,03
Nợ khó đòi đã xử lý	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
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
Cộng	2.214.771.766	2.214.771.766

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)***21. DOANH THU**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	52.841.926.244	55.365.243.114
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	44.296.085.959	47.423.221.207
Doanh thu hợp đồng xây dựng	8.545.840.285	7.942.021.907
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	52.841.926.244	55.365.243.114

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn hàng bán, dịch vụ đã cung cấp	28.927.977.321	27.167.090.268
Giá vốn hợp đồng xây dựng	8.420.588.128	7.071.894.134
Cộng	37.348.565.449	34.238.984.402

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	23.684.626.162	19.337.697.929
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.035.252.456	4.105.051.868
Lãi bán các khoản chứng khoán	9.415.568.816	26.379.742.701
Lãi thoái vốn tại Công ty Cổ phần ACS Việt Nam	-	18.896.575.000
Lãi bán các khoản đầu tư khác	-	6.625.623.500
Lãi chênh lệch tỷ giá	60.669	231.973
Cộng	40.135.508.103	75.344.922.971

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lỗ do thanh lý các khoản chứng khoán	542.717.442	478.675.759
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư khác	-	7.721.880
Lỗ chênh lệch tỷ giá	146.050	315.040
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	22.152.504.832	(4.480.041.811)
Cộng	22.695.368.324	(3.993.329.132)

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
25.1 Chi phí bán hàng	200.836.583	157.159.992
Chi phí nhân viên	17.200.000	-
Các khoản chi phí bán hàng khác	183.636.583	157.159.992
25.2 Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.483.740.157	7.078.166.845
Chi phí nhân viên	3.686.886.383	5.169.974.543
Chi phí thuế, lệ phí	375.155.250	140.732.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	362.614.899	474.034.518
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.059.083.625	1.293.425.784

26. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá trị thu hồi từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	44.000.000	1.818.181.818
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý, nhượng bán	-	(1.556.210.175)
Giá trị thu hồi từ thanh lý công cụ dụng cụ, dụng cụ	1.276.182.340	-
Lãi chậm trả, lãi ứng vốn các công trình	4.078.053.389	5.471.334.784
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	80.149.913	6.860.157.692
Nhận bồi thường do Nhà nước thu hồi tài sản tại số 7 Hồ Sen	-	5.851.944.576
Các khoản khác	110.029.162	34.923.322
Cộng	5.588.414.804	18.480.332.017

27. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Các khoản bị phạt	2.000.000	2.400.000
Các khoản khác	5.930.839	7.434.736
Chi phí thẻ hội viên	34.596.774	-
Cộng	42.527.613	9.834.736

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)***28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.003.263.183	6.705.007.109
Chi phí nhân công	13.795.165.279	15.083.734.019
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.898.695.947	4.739.894.843
Chi phí khác	15.069.327.512	14.002.818.676
Cộng	37.766.451.921	40.531.454.647

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán (1)	32.794.811.025	111.699.681.259
Các khoản điều chỉnh tăng (2)	159.434.882	27.659.523
Chi phí khấu hao ô tô vượt mức quy định	116.907.269	17.824.787
Chi phí không được trừ	42.527.613	9.834.736
Các khoản điều chỉnh giảm (3)	7.035.252.456	4.105.051.868
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.035.252.456	4.105.051.868
Tổng lợi nhuận tính thuế (4)=(1)+(2)-(3)	25.918.993.451	107.622.288.914
Thuế suất thuế TNDN (5)	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành (6)=(4)*(5)	5.183.798.690	21.524.457.783
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay (7)	97.752.564	-
Chi phí thuế TNDN được giảm theo Nghị định 92/2021/QH14 ngày 27/10/2021 (8)	-	6.457.337.336
Chi phí thuế TNDN hiện hành (9)=(6)+(7)-(8)	5.281.551.254	15.067.120.447

30. 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 31/12/2022 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 31/12/2022.

31. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Phạm Kỳ Hưng	Chủ tịch HĐQT	686.783.393	608.749.252
Đào Viết Trúc	Phó Chủ tịch HĐQT	412.670.036	365.689.551
Bùi Ngọc Phương	Thành viên HĐQT	344.141.697	304.924.626
Nguyễn Thị Thúy	Thành viên HĐQT	851.613.697	797.884.626
	Tổng Giám đốc		

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)*

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Phạm Đức Duy	Thành viên HĐQT	759.217.697	628.791.126
Đào Việt Liễu	Phó Tổng Giám đốc	225.672.000	299.960.900
Bùi Thị Ngọc Anh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 1/8/2022)	53.430.385	-
Nguyễn Hoàng Rộng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 14/9/2022)	194.485.018	170.794.776
Trần Thị Minh Thu	Trưởng BKS	183.753.972	170.770.055
Trần Hồng Vân	Thành viên BKS	149.106.866	103.172.434
Cộng		3.860.874.761	3.450.737.346

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNHCác 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 4.21.

	Giá trị ghi số 31/12/2022 VND	Giá trị ghi số 01/01/2022 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.365.503.952	75.337.656.615
Chứng khoán kinh doanh	55.784.078.650	37.333.145.883
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	369.585.026.846	294.843.047.086
Phải thu của khách hàng	54.462.294.499	93.206.545.700
Phải thu khác	9.801.640.868	6.902.232.380
Cộng	506.998.544.815	507.622.627.664
Nợ tài chính		
Phải trả người bán	2.249.830.977	1.968.603.603
Chi phí phải trả	1.331.472.021	-
Phải trả khác	23.532.507.084	2.903.763.713
Cộng	27.113.810.082	4.872.367.316

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.

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.

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)*

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.

	Đến 1 năm VND	Trên 1 năm VND
Tại 31/12/2022		
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
Cộng	24.242.635.998	2.871.174.084
Tại 01/01/2022		
Phải trả người bán	1.968.603.603	-
Phải trả khác	-	2.903.763.713
Cộng	1.968.603.603	2.903.763.713

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)*

- 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.

33. 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 31/12/2022

	<u>Xây lắp</u>	<u>Dịch vụ</u>	Đơn vị tính: VND <u>Cộng</u>
Tài sản			
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
Cộng			604.118.191.442
Nợ phải trả			
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
Cộng			44.617.261.810

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
Lợi nhuận sau thuế			27.513.259.771

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**Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2022**

	<u>Xây lắp</u>	<u>Dịch vụ</u>	Đơn vị tính: VND <u>Cộng</u>
Tài sản			
Tài sản bộ phận	92.356.867.564	74.549.084.254	166.905.951.818
Tài sản không phân bổ			437.753.429.182
Cộng			604.659.381.000
Nợ phải trả			
Nợ phải trả bộ phận	4.577.852.034	3.201.200.091	7.779.052.125
Nợ phải trả không phân bổ			23.521.225.014
Cộng			31.300.277.139

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021

	<u>Xây lắp</u>	<u>Dịch vụ</u>	Đơn vị tính: VND <u>Cộng</u>
Doanh thu thuần	7.942.021.907	47.423.221.207	55.365.243.114
Giá vốn hàng bán	7.071.894.134	27.167.090.268	34.238.984.402
Chi phí không phân bổ			7.235.326.837
Doanh thu hoạt động tài chính			75.344.922.971
Chi phí tài chính			(3.993.329.132)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			93.229.183.978
Lãi (lỗ) khác			18.470.497.281
Lợi nhuận trước thuế			111.699.681.259
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp			15.067.120.447
Lợi nhuận sau thuế			96.632.560.812

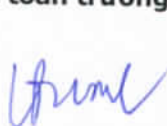
Bộ phận theo khu vực địa lý

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.

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính năm 2021 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 2023

Tổng Giám đốc**Nguyễn Thị Thúy**