

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Tháng 3 năm 2023

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 HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 39

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 hợp nhất 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 Viết Trúc	Phó Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Thủy	Thành viên
Ông Bùi Ngọc Phương	Thành viên
Ông Phạm Đức Duy	Thành viên

Ban Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Thủy	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 Viết 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất;
- 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 hợp nhất 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 nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 sổ 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 hợp nhất 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Nguyễn Thị Thúy (theo Giấy ủy quyền số 06/UQ-HACO3.21 ngày 03/8/2021)

Tổng Giám đốc

Hải Phòng, ngày 23 tháng 3 năm 2023

Số: 55/2023/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 hợp nhất 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 39, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D (công ty con) và Công ty Cổ phần Thành Hưng (công ty liên kết) sử dụng để hợp nhất báo cáo tài chính năm 2022 chưa được kiểm toán.



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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D (công ty con) và Công ty Cổ phần Thành Hưng (công ty liên kết) sử dụng để hợp nhất báo cáo tài chính năm 2022 chưa được kiểm toán.



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 HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B01 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		505.569.600.943	450.812.660.978
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	17.372.211.979	75.344.364.642
1. Tiền	111		2.431.211.979	1.336.364.642
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		66.211.835.432	101.939.234.340
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	55.179.449.273	93.923.700.474
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		45.284.400	-
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	10.987.101.759	8.015.533.866
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	13.1	148.150.242	50.831.902
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		227.363.198.655	273.498.920.314
I. Tài sản cố định	220		2.532.791.896	108.240.934
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)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	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)
II. Bất động sản đầu tư	230	12	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		161.657.355.424	208.991.538.212
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	9.5	157.842.102.324	148.307.555.943
2. 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	13.2	2.134.287.184	1.031.751.585
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		732.932.799.598	724.311.581.292

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

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

Mẫu số B01 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		44.328.150.882	31.085.593.913
I. Nợ ngắn hạn	310		40.851.627.451	27.494.798.607
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	990.039.149	708.811.775
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	15	2.878.005.445	6.103.141.351
4. Phải trả người lao động	314		2.194.932.357	3.686.208.230
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	1.389.472.021	58.000.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17.1	23.367.415.438	3.661.730.163
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		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		3.476.523.431	3.590.795.306
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	290.181.834	297.436.378
2. Phải trả dài hạn khác	337	17.2	2.871.174.084	2.903.763.713
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	338	19	315.167.513	389.595.215
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		688.604.648.716	693.225.987.379
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	688.604.648.716	693.225.987.379
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	21a	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	21	45.565.123	45.565.123
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	21	52.760.583.448	47.928.955.407
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	21	10.235.829.384	10.235.829.384
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	21b	418.705.500.761	428.158.467.465
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		400.523.055.433	338.974.157.258
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		18.182.445.328	89.184.310.207
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		732.932.799.598	724.311.581.292

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2022

Mẫu số B02 - DN/HN

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	23	52.841.926.244	61.841.816.199
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	23	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	23	52.841.926.244	61.841.816.199
4. Giá vốn hàng bán	11	24	37.348.565.449	41.360.428.945
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		15.493.360.795	20.481.387.254
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	40.135.508.103	77.521.510.430
7. Chi phí tài chính	22	26	23.067.506.841	(3.995.590.574)
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		11.652.613.371	13.235.657.241
9. Chi phí bán hàng	25	27.1	200.836.583	733.796.742
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27.2	5.483.740.157	8.769.692.502
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		38.529.398.688	105.730.656.255
12. Thu nhập khác	31	28	5.588.414.804	19.437.720.501
13. Chi phí khác	32	29	42.527.613	405.354.835
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		5.545.887.191	19.032.365.666
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		44.075.285.879	124.763.021.921
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	5.281.551.254	15.479.661.665
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	(74.427.703)	452.288
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		38.868.162.328	109.282.907.968
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		38.868.162.328	109.870.027.207
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	(587.119.239)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	1.879	5.569

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 HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2022

Mẫu số B03 - DN/HN

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		44.075.285.879	124.763.021.921
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	10,12	4.898.695.947	7.278.053.414
- Các khoản dự phòng	03		22.522.024.851	(21.542.518.014)
- 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)	(51.609.421.883)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		40.732.108.567	58.889.450.478
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		29.391.686.921	18.115.316.963
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.702.468.500	(1.214.244.816)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(4.392.262.572)	(10.014.671.240)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.199.853.939)	1.094.600.867
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(40.975.576.116)	8.809.387.713
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.784.873.012)	(13.990.193.832)
- 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	60.728.170.175
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		(4.994.621.477)	(2.707.148.613)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	28	44.000.000	2.031.818.182
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(545.180.743.850)	(467.816.744.058)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		470.438.764.090	396.809.526.386
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			-	96.454.908.120
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		27.521.044.224	24.197.408.625
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(52.171.557.013)	48.969.768.642
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	20	165.243.761	7.353.080.650
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	20	(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)	69.950.669.917
(50=20+30+40)				
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	75.344.364.642	5.394.009.765
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	5	17.372.211.979	75.344.364.642
(70=50+60+61)				

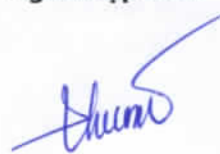
Số thuyết minh được áp dụng cho cột số liệu năm 2022.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 23 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc





Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Nguyễn Thị Thúy

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)***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 hợp nhất: không có yếu tố ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)

1.6 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	Đã ngừng hoạt động, chưa đóng mã số thuế
B Các công ty 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 Chơr Thành, Thị trấn Chơr Thành, Tỉnh Bình Phước	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Các công ty con được hợp nhất:

Tên	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ lợi ích (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022
1 Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D	100	100	100	100	100	100

Các công ty liên kết 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 (%)	
	31/12/2022	01/01/2022
1 Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP	40	40
2 Công ty Cổ phần Thành Hưng	31	31

1.7 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất: các thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)***3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**4.1 Cơ sở hợp nhất 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 các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này.

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.

4.2 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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.

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 năm. 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 sử dụng để quy đổi tại 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 (tại ngày 31/12/2021 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)***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:

- 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 12/2022.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)***4.5.3 Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác:*****Đầu tư vào công ty liên kết:***

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu tại thời điểm góp vốn (có ảnh hưởng đáng kể) theo giá gốc. Giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 31/12/2022 bằng giá gốc cộng (+) giá trị tăng thêm hoặc trừ (-) giá trị giảm bớt khi hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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 đơn vị khác là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc 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 chưa được kiểm toán.

4.6 Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

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

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

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

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi.

4.7 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: chi phí mua, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)*

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

Giá thành sản phẩm nhập kho được tính theo phương pháp giản đơn.

4.8 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được xác định theo giá gốc, ngoại trừ một số tài sản cố định được đánh giá lại khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, số khấu hao được tính bằng nguyên giá chia (:) cho thời gian hữu dụng ước tính hoặc giá trị còn lại chia cho thời gian hữu dụng còn lại (đối với các tài sản có thay đổi thời gian khấu hao). Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	Số năm
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 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.

4.10 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)***4.11 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 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.

4.12 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.

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.

4.13 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm khoản trích trước giá vốn công trình xây dựng và các khoản khác. Chi tiết:

- 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;
- Các khoản phải trả khác được ghi nhận dựa trên ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho hàng hoá, dịch vụ đã sử dụng chưa có hoá đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán.

4.14 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)*

- 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.

4.15 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.

4.16 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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.

4.17 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)****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; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi chênh lệch tỷ giá; lãi do bán chứng khoán kinh doanh và bán các khoản đầu tư. Cụ thể như sau:

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, cho vay 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 bán 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.

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.

4.18 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; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.

4.19 Chi phí tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)*

- 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 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.

4.20 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí 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; dự phòng phải thu khó đòi, 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...).

4.21 Thuế

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

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 thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, đối với tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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 hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)*

thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

4.22 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 năm.

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.

4.23 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 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, 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)*

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 hợp nhất, 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.

4.24 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.

Thông tin với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số 6, 9, 37.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	85.413.011	8.466.599
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.345.798.968	1.327.898.043
Các khoản tương đương tiền (*)	14.941.000.000	74.008.000.000
Cộng	17.372.211.979	75.344.364.642

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)***6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	55.179.449.273	93.923.700.474
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	3.874.181.113	4.911.784.623
 Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
<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>

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
	Giá trị	Giá trị
Ngắn hạn	10.987.101.759	8.015.533.866
Phải thu lãi tiền gửi	5.103.358.640	3.391.168.225
Phải thu lãi trái phiếu	1.314.142.773	1.803.846.381
Phải thu về cổ tức	-	84.000.000
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
Tạm ứng	520.284.098	506.211.598
Phải thu khác	665.176.793	906.515.794

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
	Giá gốc	Giá gốc
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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	01/01/2022
667.480)	40.778.046.400	
-	-	
-	8.000.000.000	
4.402.030)	5.030.000.000.000	
5.267.200)	4.427.600.000.000	
-	-	
-	-	
-	4.160.000.000.000	
-	-	
-	-	
7.248.250)	2.666.664.000.000	
-	-	
-	-	
-	4.058.400.000.000	
-	5.260.000.000.000	
3.750.000)	2.601.000.000.000	
-	2.450.000.000.000	
-	2.124.382.400.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)

MẪU SỐ B09 - DN/HN

[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
Tại ngày 01/01	(1.060.667.480)	(4.428.669.881)
Trích lập dự phòng	(22.715.641.599)	(1.060.667.480)
Hoàn nhập dự phòng	190.998.250	4.428.669.881
Tại ngày 31/12	(23.585.310.829)	(1.060.667.480)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022 VND		01/01/2022 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
9.3 Ngắn hạn	365.769.773.746	365.769.773.746	234.159.064.817	234.159.064.817
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	68.791.000.000	68.791.000.000	21.530.000.000	21.530.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương	10.500.000.000	10.500.000.000	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	26.798.349.877	26.798.349.877	46.314.000.000	46.314.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong	40.547.000.000	40.547.000.000	21.185.000.000	21.185.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quốc tế	29.650.000.000	29.650.000.000	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	10.200.000.000	10.200.000.000	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông	20.416.000.000	20.416.000.000	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	24.850.000.000	24.850.000.000	29.641.000.000	29.641.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quốc dân	19.917.400.000	19.917.400.000	24.344.000.000	24.344.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn	38.260.000.000	38.260.000.000	48.490.000.000	48.490.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	19.600.000.000	19.600.000.000	-	-
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	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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 Vinhomes	-	-	7.000.000.000	7.000.000.000
Trái phiếu Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh Vinfast	-	-	9.619.235.235	9.619.235.235
Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM	-	-	5.971.379.582	5.971.379.582
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	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	152.763.823.551	-	-	-

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 trị (VND)
Công ty LD Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP	40	40	40	94.048.163.210	143.017.861.470
Công ty CP Thành Hưng	31	31	31	80.000.000.000	14.824.240.854
Cộng				174.048.163.210	157.842.102.324

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.

15.12.2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
NGUYỄN 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

GIA TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2022	43.801.126	-	63.247.308	-
Tại 31/12/2022	30.660.787	102.651.271	2.398.287.338	2.531.599.396
				107.048.434

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 01/01/2022 là 6.007.493.568 VND).

11. N. M. ...
 12. ...
 13. ...
 14. ...
 15. ...
 16. ...
 17. ...
 18. ...
 19. ...
 20. ...
 21. ...
 22. ...
 23. ...
 24. ...
 25. ...
 26. ...
 27. ...
 28. ...
 29. ...
 30. ...
 31. ...
 32. ...
 33. ...
 34. ...
 35. ...
 36. ...
 37. ...
 38. ...
 39. ...
 40. ...
 41. ...
 42. ...
 43. ...
 44. ...
 45. ...
 46. ...
 47. ...
 48. ...
 49. ...
 50. ...
 51. ...
 52. ...
 53. ...
 54. ...
 55. ...
 56. ...
 57. ...
 58. ...
 59. ...
 60. ...
 61. ...
 62. ...
 63. ...
 64. ...
 65. ...
 66. ...
 67. ...
 68. ...
 69. ...
 70. ...
 71. ...
 72. ...
 73. ...
 74. ...
 75. ...
 76. ...
 77. ...
 78. ...
 79. ...
 80. ...
 81. ...
 82. ...
 83. ...
 84. ...
 85. ...
 86. ...
 87. ...
 88. ...
 89. ...
 90. ...
 91. ...
 92. ...
 93. ...
 94. ...
 95. ...
 96. ...
 97. ...
 98. ...
 99. ...
 100. ...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)***11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị tính: VND

	Bản quyền, bằng sáng chế	Cộng
NGUYÊN GIÁ		
Tại 01/01/2022	42.930.000	42.930.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Tại 31/12/2022	42.930.000	42.930.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại 01/01/2022	41.737.500	41.737.500
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Tại 31/12/2022	41.737.500	41.737.500
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2022	1.192.500	1.192.500
Tại 31/12/2022	1.192.500	1.192.500

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
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 01/01/2022 là 46.139.112.916 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 kỳ kế toán giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN/HN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
13.1 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	-
13.2 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	-

14. 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	990.039.149	990.039.149	708.811.775	708.811.775
Phải trả cho các đối tượng khác	990.039.149	990.039.149	708.811.775	708.811.775

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2022 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2022 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 và các khoản khác	35.391.463	283.800.000	283.800.000	35.391.463
Cộng	6.103.141.351	11.766.693.678	14.991.829.584	2.878.005.445

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	1.389.472.021	58.000.000
Trích trước giá vốn công trình xây dựng	1.331.472.021	-
Chi phí phải trả khác	58.000.000	58.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)***17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
17.1 Ngắn hạn	23.367.415.438	3.661.730.163
Kinh phí công đoàn	238.627.875	221.792.966
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
Cố tức phải trả	20.661.333.000	-
Phải trả tiền điện, nước, vật tư xây lắp và các khoản khác	2.367.859.759	3.340.342.393
17.2 Dài hạn	2.871.174.084	2.903.763.713
Nhận ký quỹ, ký cược	2.871.174.084	2.903.763.713

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

19. THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	315.167.513	389.595.215
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	315.167.513	389.595.215

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay

	01/01/2022		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Trong năm VND	VND
			Tăng	Giảm
				Giá trị Số có khả năng trả nợ

Vay ngắn hạn

Công ty CP Chứng khoán MB - Chi nhánh Hải Phòng

	-	-	165.243.761	165.243.761
	-	-	165.243.761	165.243.761

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

Diễn giải	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Cộng
Tại 01/01/2022	206.857.170.000	45.565.123	47.928.955.407	10.235.829.384	428.158.467.465	693.225.987.379
Tăng trong năm	-	-	4.831.628.041	-	38.868.162.328	43.699.790.369
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	38.868.162.328	38.868.162.328
Lãi trong năm nay	-	-	4.831.628.041	-	-	4.831.628.041
Giảm trong năm	-	-	-	-	48.321.129.032	48.321.129.032
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	46.203.062.041	46.203.062.041
Giảm do hợp nhất	-	-	-	-	2.118.066.991	2.118.066.991
Tại 31/12/2022	206.857.170.000	45.565.123	52.760.583.448	10.235.829.384	418.705.500.761	688.604.648.716

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)***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	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	206.857.170.000	206.857.170.000
b. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại 31/12 của công ty mẹ trước hợp nhất	289.601.781.677	308.291.583.947
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại 31/12 của các công ty con trước hợp nhất	(450.341.649)	(450.341.649)
Thay đổi lợi nhuận trong năm khi hợp nhất	129.554.060.733	120.317.225.167
Cộng	418.705.500.761	428.158.467.465
b. 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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>20.685.717</i>	<i>20.685.717</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.685.717	20.685.717
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>20.685.717</i>	<i>20.685.717</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

<u>Ngoại tệ các loại</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Đô la Mỹ (USD)	122,03	188,03
<u>Nợ khó đòi đã xử lý</u>	<u>31/12/2022 VND</u>	<u>01/01/2022 VND</u>
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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)***23. DOANH THU**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	52.841.926.244	61.841.816.199
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	44.296.085.959	53.899.794.292
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	61.841.816.199

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn hàng bán, dịch vụ đã cung cấp	28.927.977.321	34.288.534.811
Giá vốn hợp đồng xây dựng	8.420.588.128	7.071.894.134
Cộng	37.348.565.449	41.360.428.945

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.684.626.162	20.904.179.426
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	9.415.568.816	26.379.742.701
Lãi bán Công ty Cổ phần ACS Việt Nam	-	19.506.680.962
Lãi bán các khoản đầu tư khác	-	6.625.623.500
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.035.252.456	4.105.051.868
Lãi chênh lệch tỷ giá	60.669	231.973
Cộng	40.135.508.103	77.521.510.430

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	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	22.524.643.349	(4.482.303.253)
Cộng	23.067.506.841	(3.995.590.574)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)***27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
27.1 Chi phí bán hàng	200.836.583	733.796.742
Chi phí nhân viên	17.200.000	-
Các khoản chi phí bán hàng khác	183.636.583	733.796.742
27.2 Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.483.740.157	8.769.692.502
Chi phí nhân viên	3.686.886.383	6.120.559.877
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.796.853.774	2.649.132.625

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	44.000.000	2.031.818.182
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý, nhượng bán	-	(1.556.210.175)
Thu từ thanh lý công cụ, dụng cụ	1.276.182.340	-
Nhận bồi thường do Nhà nước thu hồi tài sản tại số 7 Hồ Sen	-	5.851.944.576
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	80.149.913	6.860.157.692
Lãi ứng vốn công trình	4.078.053.389	5.471.334.784
Xử lý công nợ	-	571.572.166
Các khoản khác	110.029.162	207.103.276
Cộng	5.588.414.804	19.437.720.501

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Truy thu và phạt thuế	2.000.000	84.533.918
Xử lý công nợ	-	29.177.006
Các khoản khác	40.527.613	291.643.911
Cộng	42.527.613	405.354.835

30. 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	6.828.419.149
Chi phí nhân công	13.795.165.279	16.398.742.403
Chi phí khấu hao	4.898.695.947	7.276.642.214
Chi phí khác	15.069.327.512	15.453.498.989
Cộng	37.766.451.921	45.957.302.755

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)***31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty mẹ	5.281.551.254	15.067.120.447
Công ty con	-	412.541.218
Cộng	5.281.551.254	15.479.661.665

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc điều chỉnh các giao dịch hợp nhất	(74.427.703)	452.288
Cộng	(74.427.703)	452.288

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (1)	38.868.162.328	109.870.027.207
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
Các khoản điều chỉnh tăng (2a)	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm (2b)	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (3=1+2a-2b)	38.868.162.328	109.870.027.207
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (4)	20.685.717	19.727.460
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (5=3/4)	1.879	5.569

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2022 có thể thay đổi sau khi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022.

Không có sự tác động của các công cụ trong tương lai có thể được chuyển đổi thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu nên không có dấu hiệu cho thấy lãi suy giảm trên cổ phiếu sẽ nhỏ hơn lãi cơ bản trên cổ phiếu.

34. 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)***35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Các loại công cụ tài chính

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, nợ phải trả tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh số 4.23.

	Giá trị ghi sổ 31/12/2022 VND	Giá trị ghi sổ 01/01/2022 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	17.372.211.979	75.344.364.642
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	55.179.449.273	93.923.700.474
Phải thu khác	9.801.640.868	2.188.700.256
Cộng	507.722.407.616	503.632.958.341
Nợ tài chính		
Phải trả người bán	990.039.149	708.811.775
Chi phí phải trả	1.389.472.021	58.000.000
Phải trả khác	25.900.366.843	6.244.106.106
Cộng	28.279.878.013	7.010.917.881

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 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 hợp nhất. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)*

- 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 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 quá hạn là các khoản phải thu quá hạn, 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. Tài sản tài chính giảm giá là chứng khoán kinh doanh bị giảm giá, 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 hợp nhất 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	990.039.149	-
Chi phí phải trả	1.389.472.021	-
Phải trả khác	23.029.192.759	2.871.174.084
Cộng	25.408.703.929	2.871.174.084
Tại 01/01/2022		
Phải trả người bán	708.811.775	-
Chi phí phải trả	58.000.000	-
Phải trả khác	3.340.342.393	2.903.763.713
Cộng	4.107.154.168	2.903.763.713

- **Đo lường theo giá trị hợp lý**

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

36. 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 3 bộ phận hoạt động: bộ phận xây lắp, bộ phận dịch vụ và bộ phận sản xuất. Công ty lập báo cáo bộ phận theo 3 bộ phận kinh doanh này. Hoạt động chủ yếu của 3 bộ phận kinh doanh trên như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)*

- Bộ phận xây lắp: xây dựng công trình theo hợp đồng;
- Bộ phận dịch vụ: quảng cáo, cho thuê bất động sản, kinh doanh nhà hàng;
- Bộ phận sản xuất: in ấn.

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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			602.206.220.119
Cộng			<u>732.932.799.598</u>
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			38.269.874.486
Cộng			<u>44.328.150.882</u>

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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			23.067.506.841
Lãi (lỗ) khác			17.198.500.562
Lợi nhuận trước thuế			44.075.285.879
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp			5.207.123.551
Lợi nhuận sau thuế			<u>38.868.162.328</u>

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/01/2022

	<u>Sản xuất</u>	<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				557.405.629.474
Cộng				<u>724.311.581.292</u>
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				23.306.541.788
Cộng				<u>31.085.593.913</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09 - DN/HN***(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)***Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2021**

	Sản xuất	Xây lắp	Dịch vụ	Đơn vị tính: VND Cộng
Doanh thu thuần	768.875.222	7.942.021.907	53.130.919.070	61.841.816.199
Giá vốn hàng bán	825.225.718	7.071.894.134	33.463.309.093	41.360.428.945
Chi phí không phân bổ				9.503.489.244
Doanh thu hoạt động tài chính				77.521.510.430
Chi phí tài chính				(3.995.590.574)
Lãi (lỗ) khác				32.268.022.907
Lợi nhuận trước thuế				124.763.021.921
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				15.480.113.953
Lợi nhuận sau thuế				109.282.907.968

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.

37. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với bên liên quan	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP		
Doanh thu xây dựng công trình	6.163.763.922	1.292.276.600
Lãi ứng vốn công trình	4.078.053.389	5.468.880.144
Thuế GTGT đầu ra	600.428.869	129.227.660
Thu tiền	48.548.893.871	15.240.176.576
Lợi nhuận được chia	3.384.139.455	1.323.791.868
Lợi nhuận đã thu	1.323.791.868	1.367.194.127
Số dư với bên liên quan	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND

Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP

Phải thu tiền xây dựng, dịch vụ	51.305.268.160	89.011.915.851
Phải thu lợi nhuận được chia	3.384.139.455	1.323.791.868
Đầu tư góp vốn	13.310.000.000	13.310.000.000

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 Việt Trúc	Phó Chủ tịch HĐQT	412.670.036	365.689.551
Bùi Ngọc Phương	Thành viên HĐQT	344.141.697	304.924.626

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09 - DN/HN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 39 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Nguyễn Thị Thúy	Thành viên HĐQT	851.613.697	797.884.626
Phạm Đức Duy	Tổng Giám đốc		
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 01/8/2022)	53.430.385	-
Nguyễn Hoàng Rộng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 14/9/2022)		
Trần Thị Minh Thu	Trưởng BKS	194.485.018	170.794.776
Trần Hồng Vân	Thành viên BKS	183.753.972	170.770.055
	Thành viên BKS	149.106.866	103.172.434
Cộng		3.860.874.761	3.450.737.346

38. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính hợp nhất 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