

---

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

---



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025Mẫu số B01a - DN  
Đơn vị tính: VND

Stt	TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối 31/3/2025	Số đầu 01/01/2025
<b>A -</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>503.269.663.663</b>	<b>512.056.420.336</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>2.016.543.806</b>	<b>2.463.121.333</b>
1.	Tiền	111		2.016.543.806	883.121.333
2.	Các khoản tương đương tiền	112			1.580.000.000
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>419.275.834.337</b>	<b>431.353.124.213</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	111.637.753.825	96.012.269.715
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2	(10.920.919.488)	(9.915.145.502)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	318.559.000.000	345.256.000.000
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>79.258.438.132</b>	<b>76.044.309.073</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4	73.130.042.813	68.830.193.792
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		88.226.880	
3.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	6.040.168.439	7.214.115.281
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>2.438.828.160</b>	<b>1.904.732.779</b>
1.	Hàng tồn kho	141	V.6	2.438.828.160	1.904.732.779
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>280.019.228</b>	<b>291.132.938</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	280.019.228	291.132.938
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152			
<b>B -</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>93.390.685.559</b>	<b>94.810.756.283</b>
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.102.256.640</b>	<b>2.272.791.886</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	2.102.256.640	2.272.791.886
	Nguyên giá	222		8.559.503.878	8.559.503.878
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.457.247.238)	(6.286.711.992)
<b>II.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>53.021.747.327</b>	<b>54.319.269.140</b>
	Nguyên giá	231		155.757.200.265	155.757.200.265
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(102.735.452.938)	(101.437.931.125)
<b>III.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>30.705.922.693</b>	<b>30.705.984.199</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251	V.3	2.757.555.677	2.757.555.677
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.3	29.430.000.000	29.430.000.000
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.3	(1.481.632.984)	(1.481.571.478)
4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.3		
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>7.560.758.899</b>	<b>7.512.711.058</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	7.560.758.899	7.512.711.058
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>596.660.349.222</b>	<b>606.867.176.619</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

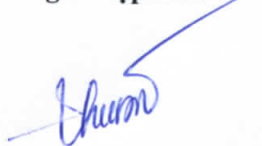
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025

Mẫu số B01a - DN

Đơn vị tính: VND

Stt	NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối 31/3/2025	Số đầu 01/01/2025
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>300</b>		<b>21.803.536.992</b>	<b>39.001.013.836</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>310</b>		<b>19.267.465.933</b>	<b>36.463.864.721</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	929.759.693	1.001.152.182
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		197.951.825	168.067.456
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	2.334.862.293	3.899.251.690
4.	Phải trả người lao động	314		981.772.778	2.331.844.526
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315			944.093.167
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.14	2.181.818.182	2.181.818.182
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	3.409.336.180	18.962.933.852
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		2.833.487.640	
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.009.629.478	625.539.135
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.388.847.864	6.349.164.531
<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>330</b>		<b>2.536.071.059</b>	<b>2.537.149.115</b>
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.14		
2.	Phải trả dài hạn khác	337	V.12	2.536.071.059	2.537.149.115
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>400</b>		<b>574.856.812.230</b>	<b>567.866.162.783</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>410</b>	<b>V.15</b>	<b>574.856.812.230</b>	<b>567.866.162.783</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		206.857.170.000	206.857.170.000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		206.857.170.000	206.857.170.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		45.565.123	45.565.123
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		56.778.782.918	56.778.782.918
4.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		10.235.829.384	10.235.829.384
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		300.939.464.805	293.948.815.358
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		293.948.815.358	276.377.160.829
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.990.649.447	17.571.654.529
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>596.660.349.222</b>	<b>606.867.176.619</b>

Người lập biểu



Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng



Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 16 tháng 4 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thúy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
Quý 1 năm 2025Mẫu số B02a - DN  
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 1/2025		Quý 1/2024	
				Lũy kế từ 01/01/2025 đến 31/3/2025	Lũy kế từ 01/01/2024 đến 31/3/2024		
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.17	14.532.185.103	18.790.251.376	14.532.185.103	18.790.251.376
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		14.532.185.103	18.790.251.376	14.532.185.103	18.790.251.376
4.	Giá vốn hàng bán	11	V.18	9.517.681.281	13.056.235.209	9.517.681.281	13.056.235.209
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.014.503.822	5.734.016.167	5.014.503.822	5.734.016.167
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.19	5.407.427.685	8.277.318.496	5.407.427.685	8.277.318.496
7.	Chi phí tài chính	22	V.20	1.192.753.802	(3.181.078.237)	1.192.753.802	(3.181.078.237)
	Trong đó: chi phí lãi vay	23			96.751	-	96.751
8.	Chi phí bán hàng	25	V.21	61.249.306	61.245.719	61.249.306	61.245.719
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.21	1.636.432.864	1.508.601.917	1.636.432.864	1.508.601.917
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.531.495.535	15.622.565.264	7.531.495.535	15.622.565.264
11.	Thu nhập khác	31	V.22	1.219.215.023	715.012.042	1.219.215.023	715.012.042
12.	Chi phí khác	32	V.23	858.686	-	858.686	-
13.	Lợi nhuận khác	40		1.218.356.337	715.012.042	1.218.356.337	715.012.042
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.749.851.872	16.337.577.306	8.749.851.872	16.337.577.306
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.24	1.759.202.425	3.276.575.775	1.759.202.425	3.276.575.775
16.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		6.990.649.447	13.061.001.531	6.990.649.447	13.061.001.531

Người lập biểu

Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng

Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 16 tháng 4 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thúy

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025Mẫu số B03a – DN  
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 01/01/2025 đến 31/3/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/3/2024
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>	01		8.749.851.872	16.337.577.306
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		1.468.057.059	1.385.704.122
-	Các khoản dự phòng	03		1.389.925.835	(3.457.562.539)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.393.826.385)	(5.608.065.166)
-	Chi phí lãi vay	06			96.751
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		6.214.008.381	8.657.750.474
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.214.129.059)	(5.369.679.609)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(534.095.381)	(16.917.416)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		6.621.131.600	1.697.080.694
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(36.934.131)	119.150.185
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(15.625.484.110)	3.341.357.772
-	Lãi vay đã trả	14			(96.751)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.543.962.293)	(4.489.512.849)
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(960.316.667)	(1.061.841.667)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(11.079.781.660)	2.877.290.833
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21			
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22			
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(160.131.000.000)	(177.082.000.000)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		178.383.000.000	190.449.600.000
5	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.331.892.443	5.179.487.262
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		23.583.892.443	18.547.087.262
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1	Tiền thu từ đi vay	33		2.881.647.539	523.122.174
2	Tiền trả nợ gốc vay	34		(48.159.899)	(523.122.174)
3	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(15.784.175.950)	(20.662.552.200)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(12.950.688.310)	(20.662.552.200)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50		(446.577.527)	761.825.895
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60	V.1	2.463.121.333	6.693.830.935
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	V.1	2.016.543.806	7.455.656.830

Người lập biểu

Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng

Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 16 tháng 4 năm 2025

Tổng Giám đốc

  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG SỐ 3  
HẢI PHÒNG  
NGUYỄN THỊ THÚY

Nguyễn Thị Thúy

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) 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.

Trụ sở chính của Công ty: tầng 3 tòa nhà Htower II số 195 Văn Cao, Phường Đằng Giang, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng.

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

Xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình giao thông, cầu cống, khách sạn; căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng, kinh doanh bất động sản; dịch vụ tắm hơi và dịch vụ tăng cường sức khỏe, hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:** 12 tháng.**5. Cấu trúc doanh nghiệp:**

Đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Các công ty con:		
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D	Số 7 Hồ Sen, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng	Đã ngừng hoạt động.
Các công ty liên doanh, liên kết:		
Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP	Số 35 Văn Cao, Phường Đằng Giang, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Công ty Cổ phần Thành Hưng	Đường N1, Khu phố Trung Lợi, Thị xã Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

**6. Nhân viên:**

Số nhân viên thường xuyên Công ty tại ngày 31/3/2025 là 112 người và tại ngày 01/01/2025 là 113 người.

**7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính:** các thông tin trên báo cáo tài chính có thể so sánh được.

## II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

## IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến biến động giá trị.

### 3. Chuyển đổi ngoại tệ

Trong kỳ, các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

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

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

#### 4.1 Chứng khoán kinh doanh:

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu 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.

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

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

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

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

- Đối với chứng khoán đã niêm yết thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được tính theo giá đóng cửa tại ngày cuối kỳ;

- 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 trong 30 ngày cuối kỳ.

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

#### **4.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm trái phiếu bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng.

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

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

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

#### **4.3 Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác**

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

Đầu tư vào công ty con:

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. 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:

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.

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

#### **5. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi**

Các khoản phải thu là số tiền có thể thu hồi của các khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

#### **6. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

#### **7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, số khấu hao được tính bằng nguyên giá chia (:) cho thời gian hữu dụng ước tính hoặc giá trị còn lại chia cho thời gian hữu dụng còn lại (đối với các tài sản có thay đổi thời gian khấu hao), phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25
Máy móc, thiết bị	03 – 07
Phương tiện vận tải	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05

### 8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

### 9. Chi phí trả trước

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

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

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

### 10. Các khoản nợ phải trả

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

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

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: cô tức phải trả; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ và các khoản khác.

**11. Chi phí phải trả**

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

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

**12. Dự phòng phải trả**

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

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

**13. Doanh thu chưa thực hiện**

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

**14. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

**15. Doanh thu và thu nhập khác**

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

***Doanh thu hợp đồng xây dựng:***

Đối với hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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 hoạt động tài chính*** bao gồm: lãi tiền gửi, lãi trái phiếu, cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi do bán chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

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

**16. Giá vốn hàng bán**

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

**17. Chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

**19. Thuế**

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong kỳ. Việc xác định các loại thuế của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế.

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

**20. Bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng 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.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN:****1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/3/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	10.381	11.521.565
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.016.533.425	871.599.768
Các khoản tương đương tiền		1.580.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.016.543.806</b>	<b>2.463.121.333</b>

## 2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:

	31/3/2025 VND	01/01/2025 VND
Chứng khoán kinh doanh	111.637.753.825	96.012.269.715
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(10.920.919.488)	(9.915.145.502)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	318.559.000.000	345.256.000.000
<i>Tiền gửi kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng</i>	<i>309.059.000.000</i>	<i>335.756.000.000</i>
<i>Trái phiếu kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng</i>	<i>9.500.000.000</i>	<i>9.500.000.000</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>419.275.834.337</u></b>	<b><u>431.353.124.213</u></b>

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

	31/3/2025				01/01/2025			
	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>a. Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu)</b>								
C.ty CP khai khoáng và CK hữu nghị Vinh Sinh (MAX) (*)	3.619.400	111.637.753.825	(10.920.919.488)	100.779.879.047	3.219.400	96.012.269.715	(9.915.145.502)	86.126.403.863
Công ty CP Khoáng sản và Luyện kim Bắc Á (BAM)	45.000	234.650.000		-	45.000	234.650.000		-
Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng (HND)	40.000	223.500.000	(223.500.000)		40.000	223.500.000	(223.500.000)	
Công ty CP nhiệt điện Phả Lại (PPC)	180.400	3.516.992.420	(1.201.859.087)	2.315.133.333	180.400	3.516.992.420	(1.155.187.421)	2.361.804.999
Công ty CP sữa Việt Nam (VNM)	234.000	4.638.762.940	(1.924.362.940)	2.714.400.000	234.000	4.638.762.940	(2.029.662.940)	2.609.100.000
Công ty CP tập đoàn Hòa Phát (HPG)	700.000	45.526.371.000	(3.106.371.000)	42.420.000.000	500.000	33.149.667.000	(1.449.667.000)	31.700.000.000
Công ty CP khoáng sản và XD Bình Dương (KSB)	500.000	13.077.289.100		13.375.000.000	530.000	13.879.570.100		14.124.500.000
Công ty CP đầu tư và phát triển đa quốc gia (IDI)	700.000	14.691.431.365	(1.706.431.365)	12.985.000.000	680.000	14.523.254.615	(1.909.254.615)	12.614.000.000
Công ty CP tập đoàn thủy sản Minh Phú (MPC)	170.000	1.722.880.450	(459.780.450)	1.263.100.000	170.000	1.722.880.450	(323.780.450)	1.399.100.000
Công ty CP chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội (SHS)	85.000	1.627.381.500	(498.095.786)	1.129.285.714	85.000	1.627.381.500	(360.452.636)	1.266.928.864
Công ty CP tôn Đông Á (GDA)	300.000	5.459.591.100	(1.139.591.100)	4.320.000.000	300.000	5.459.591.100	(1.619.591.100)	3.840.000.000
Tập đoàn xăng dầu Việt Nam (PLX)	85.000	2.316.970.250	(193.994.060)	2.122.960.000	85.000	2.316.970.250		2.335.970.000
Ngân hàng đầu tư và phát triển VN (BID)	230.000	9.123.961.500	(211.461.500)	8.912.500.000				
Công ty CP tập đoàn Hà Đô (HDG)	350.000	9.477.972.200	(255.472.200)	9.222.500.000	370.000	14.719.049.340	(844.049.340)	13.875.000.000

Đơn vị tính: VND

(\*): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các cổ phiếu này đã ngừng giao dịch. Ngày 11/01/2024, 08/11/2024 và 29/3/2025, Công ty đã gửi công văn đến Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, Công ty CP khai khoáng và ck hữu nghị Vĩnh Sinh đề nghị cung cấp Báo cáo tài chính để xác định giá trị hợp lý. Công văn đã gửi được đến nay Công ty chưa nhận được thư trả lời.

b. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	Từ 01/01/2025		Từ 01/01/2024	
	đến 31/3/2025		đến 31/3/2024	
	VND		VND	
Số dư đầu kỳ	(9.915.145.502)		(8.684.866.700)	
Trích lập dự phòng	(2.637.946.576)		(298.573.832)	
Hoàn nhập dự phòng	1.632.172.590		3.757.462.284	
Các khoản dự phòng đã sử dụng	-		-	
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>(10.920.919.488)</b>		<b>(5.225.978.248)</b>	

### 3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/3/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND		VND	
Đầu tư vào công ty con (*)	2.757.555.677	(280.078.418)	2.757.555.677	(280.078.418)
Đầu tư vào công ty liên kết (*)	29.430.000.000	(1.201.554.568)	29.430.000.000	(1.201.493.062)

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con của Công ty tại ngày 31/3/2025 như sau:

Tên công ty con	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D (*)	100	2.757.555.677	(280.078.416)	
<b>Cộng</b>		<b>2.757.555.677</b>	<b>(280.078.416)</b>	

Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D chưa góp đủ vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 3 ngày 08/01/2015.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 31/3/2025 như sau:

Tên công ty liên kết	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty LD Làng quốc tế Hương Dương GS – HP (*)	40	13.310.000.000		
Công ty CP Thành Hưng (*)	31	16.120.000.000	(1.201.554.568)	
<b>Cộng</b>		<b>29.430.000.000</b>	<b>(1.201.554.568)</b>	

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 này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.



**Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn**

	Từ 01/01/2025 đến 31/3/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/3/2024 VND
Số dư đầu kỳ	(1.481.571.478)	(1.479.024.507)
Trích lập dự phòng	(61.506)	(1.325.913)
Hoàn nhập dự phòng		
Các khoản dự phòng đã sử dụng		
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>(1.481.632.984)</b>	<b>(1.480.350.420)</b>

**4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/3/2025 VND	01/01/2025 VND
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu của khách hàng	69.874.656.332	65.380.950.476
<i>Công ty liên doanh Làng quốc tế Hương Dương GS-HP</i>	69.874.656.332	65.380.950.476
Các khoản phải thu của khách hàng khác	3.255.386.481	3.449.243.316
<b>Cộng</b>	<b>73.130.042.813</b>	<b>68.830.193.792</b>

## 5. PHẢI THU KHÁC

	31/3/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	191.561.998	-	65.342.798	-
Phải thu về lợi nhuận được chia của CT LD Làng quốc tế Hường Dương GS - HP	1.712.277.087	-	1.712.277.087	-
Lãi dự thu TGNH	3.956.665.732	-	4.543.409.440	-
Lãi dự thu trái phiếu	116.993.150	-	464.198.629	-
Phải thu khác	62.670.472	-	428.887.327	-
<b>Cộng</b>	<b>6.040.168.439</b>	<b>-</b>	<b>7.214.115.281</b>	<b>-</b>

## 6. HÀNG TỒN KHO

	31/3/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu, CCDC	-	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.390.815.541	-	1.844.543.251	-
Hàng hóa	48.012.619	-	60.189.528	-
<b>Cộng</b>	<b>2.438.828.160</b>	<b>-</b>	<b>1.904.732.779</b>	<b>-</b>

## 7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/3/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn	280.019.228	291.132.938
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	112.221.394	85.418.652
Chi phí khác (bảo hiểm, phí VNPT)	167.797.834	205.714.286
b. Dài hạn	7.560.758.899	7.512.711.058
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.559.832.925	7.511.105.084
Phí đường bộ	925.974	1.605.974

## 8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<u>Nhà cửa vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, TBTD</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Tổng</u>
NGUYỄN GIÁ					
Tại 01/01/2025	2.958.869.475	932.158.743	4.538.260.327	130.215.333	8.559.503.878
Tăng trong kỳ					
Giảm trong kỳ					
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>2.958.869.475</b>	<b>932.158.743</b>	<b>4.538.260.327</b>	<b>130.215.333</b>	<b>8.559.503.878</b>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2025	2.954.489.359	881.489.616	2.320.517.684	130.215.333	6.286.711.992
Tăng trong kỳ	3.285.081	13.077.803	154.172.362	0	170.535.246
Khấu hao trong kỳ	3.285.081	13.077.803	154.172.362		170.535.246
Giảm trong kỳ					-
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>2.957.774.440</b>	<b>894.567.419</b>	<b>2.474.690.046</b>	<b>130.215.333</b>	<b>6.457.247.238</b>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	4.380.116	50.669.127	2.217.742.643	-	2.272.791.886
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>1.095.035</b>	<b>37.591.324</b>	<b>2.063.570.281</b>	<b>0</b>	<b>2.102.256.640</b>

## 9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Tăng trong kỳ</u>	<u>Giảm trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
<b>BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>155.757.200.265</b>			<b>155.757.200.265</b>
Chung cư lô Q Văn Cao	87.657.353.240			87.657.353.240
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	24.031.833.371			24.031.833.371
Chung cư lô S 195 Văn Cao	44.068.013.654			44.068.013.654
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>101.437.931.125</b>	<b>1.297.521.813</b>	<b>-</b>	<b>102.735.452.938</b>
Chung cư lô Q Văn Cao	55.568.091.792	757.014.305		56.325.106.097
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	14.965.444.391	152.934.428		15.118.378.819
Chung cư lô S 195 Văn Cao	30.904.394.942	387.573.080		31.291.968.022
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>54.319.269.140</b>			<b>53.021.747.327</b>
Chung cư lô Q Văn Cao	32.089.261.448			31.332.247.143
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	9.066.388.980			8.913.454.552
Chung cư lô S 195 Văn Cao	13.163.618.712			12.776.045.632

## 10. PHẢI TRẢ NHÀ CUNG CẤP

	<u>31/3/2025</u> VND	<u>01/01/2025</u> VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>929.759.693</b>	<b>1.001.152.182</b>
Phải trả cho các nhà cung cấp	929.759.693	1.001.152.182

## 11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>01/01/2025</u> VND	<u>Số phải nộp trong kỳ</u> VND	<u>Số đã thực nộp trong kỳ</u> VND	<u>31/3/2025</u> VND
Thuế giá trị gia tăng	259.416.978	950.410.311	715.046.875	494.780.414
Thuế tiêu thụ đặc biệt	2.202.797	10.783.217	8.968.531	4.017.483
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.543.962.293	1.759.202.425	3.543.962.293	1.759.202.425
Thuế thu nhập cá nhân	93.669.622	1.357.177.060	1.373.984.711	76.861.971
Phí, lệ phí, các loại thuế khác		858.686	858.686	0
Thuế môn bài		3.000.000	3.000.000	0
<b>Cộng</b>	<b><u>3.899.251.690</u></b>	<b><u>4.081.431.699</u></b>	<b><u>5.645.821.096</u></b>	<b><u>2.334.862.293</u></b>

## 12. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/3/2025</u> VND	<u>01/01/2025</u> VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>3.409.336.180</b>	<b>18.962.933.852</b>
Kinh phí công đoàn	289.987.293	270.491.293
Cổ tức phải trả	439.498.100	16.224.893.250
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.679.850.787	2.467.549.309
<b>b. Dài hạn</b>	<b>2.536.071.059</b>	<b>2.537.149.115</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	2.536.071.059	2.537.149.115

## 13. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Từ 01/01/2025 đến 31/3/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/3/2024 VND
Số dư đầu kỳ	625.539.135	
Trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	384.090.343	
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng		
Các khoản dự phòng đã sử dụng		
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.009.629.478</b>	<b>-</b>

## 14. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/3/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>2.181.818.182</b>	<b>2.181.818.182</b>
Doanh thu chưa thực hiện	2.181.818.182	2.181.818.182

## 15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

Diễn giải	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2025	206.857.170.000	45.565.123	56.778.782.918	10.235.829.384	293.948.815.358	567.866.162.783
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	6.990.649.447	6.990.649.447
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	6.990.649.447	6.990.649.447
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	0	0
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	0	0
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	0	0
Tại ngày cuối kỳ	206.857.170.000	45.565.123	56.778.782.918	10.235.829.384	300.939.464.805	574.856.812.230

## CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

Diễn giải	31/3/2025		01/01/2025	
	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	-	206.857.170.000
Cộng	206.857.170.000	206.857.170.000	-	206.857.170.000

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

a. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Từ 01/01/2025 đến 31/3/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/3/2024
	VND	VND
Tại ngày 01/01	293.948.815.358	299.705.414.310
Tăng trong kỳ	6.990.649.447	13.061.001.531
Lợi nhuận trong kỳ	6.990.649.447	13.061.001.531
Giảm trong kỳ	0	0
Chia cổ tức năm trước bằng tiền		
Chia cổ tức năm nay bằng tiền		
Trích quỹ đầu tư phát triển		
Tại ngày cuối kỳ	300.939.464.805	312.766.415.841
<b>b. Cổ phiếu</b>	<b>31/3/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<u>Cổ phiếu</u>	<u>Cổ phiếu</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.685.717	20.685.717
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.685.717	20.685.717
Cổ phiếu phổ thông	20.685.717	20.685.717
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.685.717	20.685.717
Cổ phiếu phổ thông	20.685.717	20.685.717
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

## 16. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/3/2025	01/01/2025
<b>a. Ngoại tệ các loại:</b>	<u>USD</u>	<u>USD</u>
Đô la Mỹ (USD)	34.03	34.03
<b>b. Nợ khó đòi đã xử lý:</b>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Khách mua nhà ở khu Biệt thự An Phú	1.915.743.350	1.915.743.350
Công ty CN tàu thủy và XD Sông Hồng	249.028.416	249.028.416
Công ty XNK và đầu tư XD HN (Zong sheng)	50.000.000	50.000.000

## 17. DOANH THU

	Từ 01/01/2025 đến 31/3/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/3/2024
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.532.185.103	18.790.251.376
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	10.338.100.976	10.806.825.891
Doanh thu hợp đồng xây dựng	4.194.084.127	7.983.425.485
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.532.185.103	18.790.251.376

## 18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 đến 31/3/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/3/2024 VND
Giá vốn hàng bán, dịch vụ đã cung cấp	7.485.821.519	7.561.896.065
Giá vốn hợp đồng xây dựng	2.031.859.762	5.494.339.144
<b>Cộng</b>	<b>9.517.681.281</b>	<b>13.056.235.209</b>

## 19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 31/3/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/3/2024 VND
Lãi tiền gửi, lãi trái phiếu	4.201.677.544	5.608.065.166
Lãi bán các khoản đầu tư chứng khoán	1.205.690.660	2.669.253.330
Cổ tức, lợi nhuận được chia	0	
Lãi chênh lệch tỷ giá	59.481	
<b>Cộng</b>	<b>5.407.427.685</b>	<b>8.277.318.496</b>

## 20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 31/3/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/3/2024 VND
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	186.918.310	276.484.302
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.005.835.492	(3.458.888.452)
Lỗ chênh lệch tỷ giá		1.325.913
Lãi tiền vay		
Chi phí tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>1.192.753.802</b>	<b>(3.181.078.237)</b>



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

	Từ 01/01/2025 đến 31/3/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/3/2024 VND
<b>a. Chi phí bán hàng</b>	<b>61.249.306</b>	<b>61.245.719</b>
Chi phí nhân viên	45.649.306	40.655.719
Chi phí khác	15.600.000	20.590.000
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>1.636.432.864</b>	<b>1.508.601.917</b>
Chi phí nhân viên	1.055.594.313	1.016.306.957
Chi phí thuế, lệ phí	6.226.000	3.000.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	170.535.246	170.535.245
Chi phí dịch vụ mua ngoài, khác	404.077.305	318.759.715

## 22. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 31/3/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/3/2024 VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, công cụ dụng cụ	16.425.663	1.460.000
Các khoản lãi chậm trả theo hợp đồng	1.192.089.360	711.338.406
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình		
Thu nhập khác	10.700.000	2.213.636
<b>Cộng</b>	<b>1.219.215.023</b>	<b>715.012.042</b>

## 23. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 31/3/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/3/2024 VND
Phạt vi phạm hành chính		
Chi phí khác	858.686	
<b>Cộng</b>	<b>858.686</b>	

## 24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2025 đến 31/3/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/3/2024 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán (1)</b>	<b>8.749.851.872</b>	<b>16.337.577.306</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng (2)</b>	<b>46.160.253</b>	<b>45.301.567</b>
Chi phí khấu hao ô tô vượt mức quy định	45.301.567	45.301.567
Chi phí không được trừ	858.686	
<b>Các khoản điều chỉnh giảm (3)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	0	
<b>Tổng lợi nhuận tính thuế (4)=(1)+(2)-(3)</b>	<b>8.796.012.125</b>	<b>16.382.878.873</b>
Thuế suất thuế TNDN (5)	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành (6)=(4)*(5)	1.759.202.425	3.276.575.775
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (8)=(6)+(7)</b>	<b>1.759.202.425</b>	<b>3.276.575.775</b>

## 25. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

	Chức danh	Từ 01/01/2025 đến 31/3/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/3/2024 VND
Phạm Kỳ Hưng	Chủ tịch HĐQT	236.454.000	237.940.000
Phạm Đức Duy	Phó Chủ tịch HĐQT - Phó Tổng Giám đốc	270.448.000	253.301.000
Nguyễn Thị Thúy	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	284.046.000	301.911.000
Bùi Thị Ngọc Anh	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc	210.426.000	182.181.000
Đào Thanh Bình	Thành viên HĐQT	136.756.000	135.650.000
Bùi Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	59.028.333	51.533.933
Nguyễn Hoàng Hiệp	Trưởng BKS	33.754.000	27.690.000
Trần Thị Minh Thu	Thành viên BKS	50.377.000	46.773.000
Trần Hồng Vân	Thành viên BKS	81.577.000	70.461.462

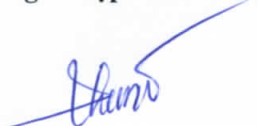
## 26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

	Giá trị ghi sổ 31/3/2025 VND	Giá trị ghi sổ 01/01/2025 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.016.543.806	2.463.121.333
Chứng khoán kinh doanh	100.716.834.337	85.907.124.213
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	318.559.000.000	345.256.000.000
Phải thu của khách hàng	73.130.042.813	68.830.193.792
Phải thu khác	6.040.168.439	7.214.115.281
<b>Cộng</b>	<b>500.462.589.395</b>	<b>509.670.554.619</b>
<b>Nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán	929.759.693	1.001.152.182
Chi phí phải trả	0	944.093.167
Phải trả khác	5.945.407.239	21.500.082.967
<b>Cộng</b>	<b>6.875.166.932</b>	<b>23.445.328.316</b>

## 27. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế.

Người lập biểu



Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng



Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 16 tháng 4 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thúy

