

---

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

---



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022Mẫu số B01a - DN  
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối 30/9/2022	Số đầu 01/01/2022
<b>A -</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>481.288.992.038</b>	<b>449.229.629.531</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>18.830.223.934</b>	<b>75.337.656.615</b>
1.	Tiền	111		1.090.223.934	1.329.656.615
2.	Các khoản tương đương tiền	112		17.740.000.000	74.008.000.000
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>396.654.492.384</b>	<b>271.492.210.700</b>
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		109.434.734.289	38.393.813.363
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(19.353.057.675)	(1.060.667.480)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		306.572.815.770	234.159.064.817
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>65.395.708.825</b>	<b>100.362.910.920</b>
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		58.945.860.853	93.206.545.700
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		278.985.601	
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136		6.170.862.371	7.156.365.220
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>269.217.216</b>	<b>1.986.019.394</b>
1.	Hàng tồn kho	141		269.217.216	1.986.019.394
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>139.349.679</b>	<b>50.831.902</b>
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		139.349.679	50.831.902
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3.	Thuế và các khoản phải thu của Nhà nước	153			
<b>B -</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>109.248.163.940</b>	<b>155.429.751.469</b>
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.574.596.643</b>	<b>107.048.434</b>
1.	Tài sản cố định hữu hình	221		2.574.596.643	107.048.434
	Nguyên giá	222		9.128.522.976	6.924.459.229
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.553.926.333)	(6.817.410.795)
<b>II</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>62.407.593.188</b>	<b>63.367.389.583</b>
	Nguyên giá	231		152.927.152.551	150.563.173.310
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(90.519.559.363)	(87.195.783.727)
<b>III.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>IV.</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>42.687.057.028</b>	<b>90.923.561.867</b>
1.	Đầu tư vào công ty con	251		2.757.555.677	2.757.555.677
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		29.430.000.000	29.430.000.000
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.950.250.260)	(1.947.976.079)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		12.449.751.611	60.683.982.269
<b>V.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.578.917.081</b>	<b>1.031.751.585</b>
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261		1.578.917.081	1.031.751.585
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>590.537.155.978</b>	<b>604.659.381.000</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022

Mẫu số B01a - DN

Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Số cuối 30/9/2022	Số đầu 01/01/2022
<b>C -</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>20.423.737.576</b>	<b>31.300.277.139</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>17.368.698.734</b>	<b>28.099.077.048</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311		2.401.436.742	1.968.603.603
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312			1.818.181.818
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		2.669.654.842	6.067.749.888
4.	Phải trả người lao động	314		891.909.202	3.233.201.838
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315			
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319		1.577.745.332	3.552.614.631
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		9.289.750	80.149.913
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.818.662.866	11.378.575.357
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.055.038.842</b>	<b>3.201.200.091</b>
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		291.995.470	297.436.378
2.	Phải trả dài hạn khác	337		2.763.043.372	2.903.763.713
<b>D -</b>	<b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>570.113.418.402</b>	<b>573.359.103.861</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>570.113.418.402</b>	<b>573.359.103.861</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.	Cổ phiếu quỹ	415			
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		52.760.583.448	47.928.955.407
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		10.235.829.384	10.235.829.384
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		300.214.270.447	308.291.583.947
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		282.774.238.906	232.344.740.135
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		17.440.031.541	75.946.843.812
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>590.537.155.978</b>	<b>604.659.381.000</b>

Người lập biểu



Vũ Thị Vân Thương

Kế toán trưởng



Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 18 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thúy

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý 3 năm 2022Mẫu số B02a - DN  
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	T M	Quý 3/2022	Quý 3/2021	LK từ 01/01/2022 đến 30/9/2022	LK từ 01/01/2021 đến 30/9/2021
1.	<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI</b>	<b>10.855.820.766</b>	<b>13.728.736.644</b>	<b>36.073.052.431</b>	<b>39.619.103.780</b>
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		10.855.820.766	13.728.736.644	36.073.052.431	39.619.103.780
4.	Giá vốn hàng bán	11		7.599.428.102	8.732.743.305	23.299.942.125	23.144.686.156
5.	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>3.256.392.664</b>	<b>4.995.993.339</b>	<b>12.773.110.306</b>	<b>16.474.417.624</b>
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21		8.282.075.819	16.832.562.186	26.477.603.491	33.990.578.595
7.	Chi phí tài chính	22		2.448.219.165	(357.179.109)	18.432.389.996	(3.415.753.196)
	<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23					
8.	Chi phí bán hàng	25		23.638.948	3.100.000	52.416.746	15.550.000
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.396.739.149	1.310.043.526	4.209.531.400	4.082.762.547
10.	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>7.669.871.221</b>	<b>20.872.591.108</b>	<b>16.556.375.655</b>	<b>49.782.436.868</b>
11.	Thu nhập khác	31		860.554.929	1.336.564.630	4.488.599.369	17.180.560.738
12.	Chi phí khác	32		14.096.774	-	14.096.774	2.400.000
13.	<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>846.458.155</b>	<b>1.336.564.630</b>	<b>4.474.502.595</b>	<b>17.178.160.738</b>
14.	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>8.516.329.376</b>	<b>22.209.155.738</b>	<b>21.030.878.250</b>	<b>66.960.597.606</b>
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		1.182.867.543	4.112.061.347	3.590.846.709	12.862.264.878
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52					
17.	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>7.333.461.833</b>	<b>18.097.094.391</b>	<b>17.440.031.541</b>	<b>54.098.332.728</b>
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu			355	879	843	2.788

Người lập biểu



Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng



Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 18 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thúy

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022Mẫu số B03a - DN  
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 01/01/2022 đến 30/9/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		21.030.878.250	66.960.597.606
2.	<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3.060.291.174	2.602.110.199
-	Các khoản dự phòng	03		18.223.804.213	(10.949.712.617)
-	Lãi, lỗ CLTG hối đoái đánh giá lại khoản mục gốc NT	04		41.177	264.471
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(22.694.974.643)	(16.514.093.308)
3.	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		19.620.040.171	42.099.166.351
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		34.967.202.095	16.648.473.385
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.716.802.178	(2.067.043.981)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(5.847.671.863)	(905.604.729)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(635.683.273)	280.230.391
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(71.040.920.926)	9.854.304.857
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8.534.873.012)	(8.702.447.085)
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		4.633.083.858	(958.675.958)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(25.122.020.772)</b>	<b>56.248.403.231</b>
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1	Tiền chi để mua sắm, xd TSCĐ và TSDH khác	21		(4.568.042.988)	1.839.140.000
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		44.000.000	7.739.249.294
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(370.651.343.850)	(335.744.647.697)
4	Tiền thu hồi cho vay của đơn vị khác	24		346.471.833.555	304.551.535.774
5	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
6	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		18.003.899.551	18.026.044.932
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(10.699.653.732)</b>	<b>(3.588.677.697)</b>
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1	Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31			
2	Tiền thu từ đi vay	33		165.243.761	
3	Tiền trả nợ gốc vay	34		(165.243.761)	
4	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20.685.717.000)	(18.805.267.000)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(20.685.717.000)</b>	<b>(18.805.267.000)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50		<b>(56.507.391.504)</b>	<b>33.854.458.534</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60	V.1	<b>75.337.656.615</b>	<b>4.787.032.103</b>
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(41.177)	(264.471)
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	V.1	<b>18.830.223.934</b>	<b>38.641.226.166</b>

Người lập biểu

Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng

Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 18 tháng 10 năm 2022

 Tổng Giám đốc  

 Nguyễn Thị Thúy

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH:**

**4. THÔNG TIN KHAI QUÁT**

**4. Hình thức sở hữu vốn:**

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

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

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

**3. Ngành nghề kinh doanh:**

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

**II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

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

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

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

**3. Các khoản đầu tư tài chính**

**3.1 Chứng khoán kinh doanh:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty 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.

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

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

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

## **5. Hàng tồn kho**

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

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

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

**6. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc, thiết bị	04 – 08
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 15

**7. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

**8. Chi phí trả trước**

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

**9. 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.

#### 10. Chi phí phải trả

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

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

#### 11. Dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận dựa trên ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải 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.

#### 12. 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.

#### 13. Doanh thu và thu nhập khác

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

*Doanh thu hợp đồng xây dựng:*

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

*Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động:*

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

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

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

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

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

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

#### **14. 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.

#### **15. 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.

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

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

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

#### **17. 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.

#### **18. Công cụ tài chính**

##### Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

##### Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả

tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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.

#### 19. Bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác (cùng thuộc Tập đoàn, Tổng công ty).

Công ty có công ty con là Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D đã ngừng hoạt động từ tháng 12 năm 2015, các công ty liên kết là Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS – HP và Công ty Cổ phần Thành Hưng. Theo đó, các công ty này được coi là bên liên quan của Công ty.

Các giao dịch và số dư với các bên liên quan không phải trình bày trong báo cáo tài chính này vì báo cáo này được lập và công bố cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

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

##### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/9/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	12.691.992	3.488.271
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.077.531.942	1.326.168.344
Các khoản tương đương tiền	17.740.000.000	74.008.000.000
<b>Cộng</b>	<b>18.830.223.934</b>	<b>75.337.656.615</b>

##### 2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:

	30/9/2022 VND	01/01/2022 VND
Chứng khoán kinh doanh	109.434.734.289	38.393.813.363
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(19.353.057.675)	(1.060.667.480)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	306.572.815.770	234.159.064.817
Tiền gửi kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng	243.719.349.872	191.504.000.000
Trái phiếu kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng	62.853.465.898	42.655.064.817
<b>Cộng</b>	<b>396.654.492.384</b>	<b>271.492.210.700</b>

## CHI TIẾT CHỨNG KHOÁN KINH DOANH VÀ DỰ PHÒNG GIẢM GIÁ CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	30/9/2022				01/01/2022			
	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>								
Công ty CP cao su Đắc Lắc (DRI)	2.787.010	109.434.734.289	(19.353.057.675)	89.655.422.200	1.540.200	38.393.813.363	(1.060.667.480)	40.778.046.400
C. ty CP khai khoáng và CK hữu nghị Vĩnh Sinh (MAX) (*)	45.000	234.650.000	-	-	240.000	2.921.916.033	-	4.058.400.000
Công ty CP Khoáng sản và Luyện kim Bắc Á (BAM) (*)	40.000	223.500.000	-	-	45.000	234.650.000	-	-
Công ty CP Thủy điện Cẩm Đơn (SJD)	99.300	1.681.029.414	-	1.712.925.000	40.000	223.500.000	-	-
Công ty CP điện lực dầu khí Nhơn Trạch 2 (NT2)	100.000	5.684.402.030	(1.279.402.030)	4.405.000.000	200.000	3.385.772.000	-	4.160.000.000
Công ty CP bột giặt LIX (LIX)	100.000	5.684.402.030	(1.279.402.030)	4.405.000.000	200.000	4.286.940.000	-	5.260.000.000
Công ty CP nước Thủ Dầu Một (TDM)	100.000	5.684.402.030	(1.279.402.030)	4.405.000.000	100.000	5.684.402.030	(654.402.030)	5.030.000.000
Công ty CP phát triển đô thị (UDJ)	70.000	2.092.623.940	-	-	70.000	2.092.623.940	-	2.450.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội (MBB)	119.200	1.496.725.200	-	-	119.200	1.496.725.200	-	2.124.382.400
Cty CP đại lý giao nhận vận tải xếp dỡ Tân Cảng (TCL)	90.000	2.674.750.000	-	-	90.000	2.674.750.000	(73.750.000)	2.601.000.000
Công ty CP Thép Thủ Đức (TDS)	227.600	8.999.194.710	(1.374.594.710)	7.624.600.000	200.000	7.965.754.710	-	8.000.000.000
Tổng Công ty CP bưu chính Viettel (VTP)	200.000	4.642.867.200	(1.590.667.200)	3.052.200.000	200.000	4.642.867.200	(215.267.200)	4.427.600.000
Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng (HND)	180.400	3.516.992.420	(592.167.220)	2.924.825.200	36.000	2.783.912.250	(117.248.250)	2.666.664.000
Công ty CP nhiệt điện Phả Lại (PPC)	213.100	4.682.323.740	(1.166.173.740)	3.516.150.000	-	-	-	-
Công ty CP đường sông Miền Nam (SWC)	100.000	2.997.312.660	(658.412.660)	2.338.900.000	-	-	-	-
Công ty CP sữa Việt Nam (VNM)	589.900	44.505.349.400	(1.855.579.400)	42.649.770.000	-	-	-	-

Đơn vị tính: VND

Công ty CP tập đoàn Hòa Phát (HPG)	955.710	30.643.230.540	(10.382.178.540)	20.261.052.000
Ngân hàng TMCP kỹ thương VN (TCB)	36.000	1.623.882.175	(453.882.175)	1.170.000.000

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

### b. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

	Từ 01/01/2022 đến 30/9/2022		Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021	
	VND		VND	
Số dư đầu kỳ	(1.060.667.480)		(4.428.669.881)	
Trích lập dự phòng	(18.483.388.445)		(328.540.000)	
Hoàn nhập dự phòng	190.998.250		4.428.669.881	
Các khoản dự phòng đã sử dụng	-		-	
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>(19.353.057.675)</b>		<b>(328.540.000)</b>	

### 3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/9/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
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	(1.670.171.844)	29.430.000.000	(1.667.897.663)

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con của Công ty tại ngày 30/9/2022 như sau:

Tên công ty con	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D (*)	100,00	100,00	100,00	7.800.000.000	2.757.555.677	(280.078.416)	
<b>Cộng</b>				<b>7.800.000.000</b>	<b>2.757.555.677</b>	<b>(280.078.416)</b>	

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

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 30/9/2022 như sau:

Tên công ty liên kết	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty LD Làng quốc tế Hướng Dương GS – HP (*)	40	40	40	94.048.163.210	13.310.000.000		
Công ty CP Thành Hưng (*)	31	31	31	80.000.000.000	16.120.000.000	(1.670.171.844)	
<b>Cộng</b>				<b>174.048.163.210</b>	<b>29.430.000.000</b>	<b>(1.670.171.844)</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 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
Số dư đầu kỳ	(1.947.976.079)	(3.060.015.489)
Trích lập dự phòng	(2.274.181)	(612.063.409)
Hoàn nhập dự phòng		307.816.500
Các khoản dự phòng đã sử dụng		
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>(1.950.250.260)</b>	<b>(3.364.262.398)</b>

## Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn:

	30/9/2022 VND	01/01/2022 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	12.449.751.611	60.683.982.269
<i>Trái phiếu kỳ hạn trên 12 tháng</i>	<i>12.449.751.611</i>	<i>60.683.982.269</i>
<b>Cộng</b>	<b>12.449.751.611</b>	<b>60.683.982.269</b>

## 4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/9/2022 VND	01/01/2022 VND
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu của khách hàng	55.487.256.518	89.011.915.851
<i>Công ty liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS-HP</i>	<i>55.487.256.518</i>	<i>89.011.915.851</i>
Các khoản phải thu của khách hàng khác	3.458.604.335	4.194.629.849
<b>Cộng</b>	<b>58.945.860.853</b>	<b>93.206.545.700</b>

## 5. PHẢI THU KHÁC

	30/9/2022 VND		01/01/2022 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	280.385.998	-	241.550.798	-
Phải thu về lợi nhuận được chia		-	1.323.791.868	-
Lãi dự thu TGNH	3.752.677.716	-	3.391.168.225	-
Lãi dự thu trái phiếu	1.489.542.309	-	1.803.846.381	-
Phải thu thuế TNCN	4.950.000	-		-
Cổ tức dự thu		-	84.000.000	-
Phải thu khác	643.306.348	-	312.007.948	-
<b>Cộng</b>	<b>6.170.862.371</b>	<b>-</b>	<b>7.156.365.220</b>	<b>-</b>

## 6. HÀNG TỒN KHO

	30/9/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu, CCDC	182.373.940	-	199.473.940	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang		-	1.725.871.924	-
Hàng hóa	86.843.276	-	60.673.530	-
<b>Cộng</b>	<b>269.217.216</b>	<b>-</b>	<b>1.986.019.394</b>	<b>-</b>

## 7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/9/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>139.349.679</b>	<b>50.831.902</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	139.349.679	50.831.902
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1.578.917.081</b>	<b>1.031.751.585</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.578.917.081	1.031.751.585

## 8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: VND				
	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, TBTD	Thiết bị, DC quản lý	Cộng
<b>NGUYỄN GIÁ</b>					
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 kỳ		31.263.636	2.687.237.600		2.718.501.236
Giảm trong kỳ		481.437.489		33.000.000	514.437.489
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>2.958.869.475</b>	<b>806.488.743</b>	<b>4.842.266.691</b>	<b>520.898.067</b>	<b>9.128.522.976</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
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 kỳ	9.855.196	868.434	240.229.397	0	250.953.027
Khấu hao trong kỳ	9.855.196	868.434	240.229.397		250.953.027
Giảm trong kỳ		481.437.489		33.000.000	514.437.489
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>2.924.923.545</b>	<b>776.093.541</b>	<b>2.332.011.180</b>	<b>520.898.067</b>	<b>6.553.926.333</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2022	43.801.126	-	63.247.308	-	107.048.434
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>33.945.930</b>	<b>30.395.202</b>	<b>2.510.255.511</b>	<b>0</b>	<b>2.574.596.643</b>



## 9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>150.563.173.310</b>	<b>2.363.979.241</b>	<b>0</b>	<b>152.927.152.551</b>
Chung cư 197 Văn Cao	85.580.090.501	2.077.262.739		87.657.353.240
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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>87.195.783.727</b>	<b>3.323.775.636</b>	<b>-</b>	<b>90.519.559.363</b>
Chung cư 197 Văn Cao	46.760.536.019	1.991.563.576		48.752.099.595
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	13.130.231.245	458.803.290		13.589.034.535
Chung cư 195 Văn Cao	27.305.016.463	873.408.770		28.178.425.233
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>63.367.389.583</b>			<b>62.407.593.188</b>
Chung cư 197 Văn Cao	38.819.554.482			38.905.253.645
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	10.901.602.126			10.442.798.836
Chung cư 195 Văn Cao	13.646.232.975			13.059.540.707

## 10. PHẢI TRẢ NHÀ CUNG CẤP

	30/9/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.401.436.742</b>	<b>1.968.603.603</b>
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả	-	0
Phải trả cho các đối tượng khác	2.401.436.742	1.968.603.603

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

	01/01/2022 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	30/9/2022 VND
Thuế giá trị gia tăng	271.465.873	2.304.819.422	1.428.124.620	1.148.160.675
Thuế tiêu thụ đặc biệt	553.846	4.587.693	4.449.231	692.308
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.787.120.449	3.590.846.709	8.534.873.012	843.094.146
Thuế thu nhập cá nhân	8.609.720	1.397.191.208	1.390.659.215	15.141.713
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		1.214.975.000	552.409.000	662.566.000
Phí, lệ phí, các loại thuế khác		280.800.000	280.800.000	0
Thuế môn bài		3.000.000	3.000.000	0
<b>Cộng</b>	<b>6.067.749.888</b>	<b>8.796.220.032</b>	<b>12.194.315.078</b>	<b>2.669.654.842</b>

## 12. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/9/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1.577.745.332</b>	<b>3.552.614.631</b>
Kinh phí công đoàn	200.091.593	189.899.084
Bảo hiểm xã hội	4.312.800	
Bảo hiểm y tế	762.600	
Bảo hiểm thất nghiệp	144.400	
Cổ tức	323.674.100	300.509.300
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.048.759.839	3.062.206.247
<b>b. Dài hạn</b>	<b>2.763.043.372</b>	<b>2.903.763.713</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	2.763.043.372	2.903.763.713

## 13. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
Số dư đầu kỳ	80.149.913	7.228.704.058
Trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng		74.874.413
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	(70.860.163)	(7.228.704.058)
Các khoản dự phòng đã sử dụng		
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>9.289.750</b>	<b>74.874.413</b>

## 14. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/9/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Dài hạn</b>	<b>291.995.470</b>	<b>297.436.378</b>
Doanh thu nhận trước	291.995.470	297.436.378

## 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	Cổ phiếu quỹ (*)	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2022	206.857.170.000	45.565.123		47.928.955.407	10.235.829.384	308.291.583.947	573.359.103.861
Tăng trong kỳ	-	-		4.831.628.041	-	17.440.031.541	22.271.659.582
Lãi trong kỳ	-	-		4.831.628.041	-	17.440.031.541	17.440.031.541
Phân phối lợi nhuận	-	-		-	-	25.517.345.041	4.831.628.041
Giảm trong kỳ	-	-		-	-	25.517.345.041	25.517.345.041
Phân phối lợi nhuận	-	-		-	-	25.517.345.041	25.517.345.041
Tại ngày cuối kỳ	206.857.170.000	45.565.123	-	52.760.583.448	10.235.829.384	300.214.270.447	570.113.418.402

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

a. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Từ 01/01/2022 đến 30/9/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021
	VND	VND
Tại ngày 01/01	308.291.583.947	274.111.015.295
Tăng trong kỳ	17.440.031.541	54.098.332.728
Lợi nhuận trong kỳ	17.440.031.541	54.098.332.728
Giảm trong kỳ	25.517.345.041	41.766.275.160
Chia cổ tức bằng tiền	20.685.717.000	18.805.267.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu		18.804.500.000
Trích quỹ đầu tư phát triển	4.831.628.041	4.156.508.160
Tại ngày cuối kỳ	300.214.270.447	286.443.072.863
b. Cổ phiếu	30/9/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.685.717	20.685.717
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.685.717	20.685.717
Cổ phiếu phổ thông	20.685.717	20.685.717
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.685.717	20.685.717
Cổ phiếu phổ thông	20.685.717	20.685.717
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

	30/9/2022	01/01/2022
a. <u>Ngoại tệ các loại:</u>	USD	USD
Đô la Mỹ (USD)	138.50	188.03
b. <u>Nợ khó đòi đã xử lý:</u>	VND	VND
Khách mua nhà ở khu Biệt thự An Phú	1.915.743.350	1.915.743.350
Công ty CN tàu thủy và XD Sông Hồng	249.028.416	249.028.416
Công ty XNK và đầu tư XD HN (Zong sheng)	50.000.000	50.000.000

## 17. DOANH THU

	Từ 01/01/2022 đến 30/9/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	36.073.052.431	39.619.103.780
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	32.893.599.846	36.185.548.238
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.179.452.585	3.433.555.542
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	36.073.052.431	39.619.103.780

## 18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
Giá vốn hàng bán, dịch vụ đã cung cấp	20.097.528.586	19.881.586.306
Giá vốn hợp đồng xây dựng	3.202.413.539	3.263.099.850
<b>Cộng</b>	<b><u>23.299.942.125</u></b>	<b><u>23.144.686.156</u></b>

## 19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	17.024.793.935	13.844.363.335
Lãi bán các khoản đầu tư	5.801.699.556	17.476.485.287
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.651.110.000	2.669.498.000
Lãi CLTG		231.973
<b>Cộng</b>	<b><u>26.477.603.491</u></b>	<b><u>33.990.578.595</u></b>

## 20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	137.579.570	379.865.305
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	18.294.664.376	(3.795.882.972)
Lỗ CLTG	146.050	264.471
<b>Cộng</b>	<b><u>18.432.389.996</u></b>	<b><u>(3.415.753.196)</u></b>

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

	Từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
<b>a. Chi phí bán hàng</b>	<b>52.416.746</b>	<b>15.550.000</b>
Chi phí nhân viên	11.000.000	
Chi phí khác	41.416.746	15.550.000
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>4.209.531.400</b>	<b>4.082.762.547</b>
Chi phí nhân viên	2.759.191.597	2.585.079.703
Chi phí thuế, lệ phí	375.155.250	140.732.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	250.953.027	416.317.938
Chi phí dịch vụ mua ngoài, khác	824.231.526	940.632.906

## 22. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
Giá trị thu hồi từ thanh lý TSCĐ, công cụ, dụng cụ	1.298.560.522	268.941.643
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý nhượng bán		
Nhận bồi thường tài sản số 7 Hồ Sen (*)		5.851.944.576
Các khoản lãi chậm trả theo hợp đồng	3.037.804.158	4.181.449.624
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	70.860.163	6.860.157.692
Các khoản khác	81.374.526	18.067.203
<b>Cộng</b>	<b>4.488.599.369</b>	<b>17.180.560.738</b>

(\*) Giá trị nhận bồi thường theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng trục đường Hồ Sen – Cầu Rào 2, đoạn từ ngã 3 đường Chợ Con đến đường Tô Hiệu.

## 23. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2022 đến 30/9/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/9/2021 VND
Phạt hành chính	2.000.000	2.400.000
Chi phí khác	12.096.774	
<b>Cộng</b>	<b>14.096.774</b>	<b>2.400.000</b>

## 24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

	Giá trị ghi sổ 30/9/2022 VND	Giá trị ghi sổ 01/01/2022 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	18.830.223.934	75.337.656.615
Chứng khoán kinh doanh	90.081.676.614	37.333.145.883
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	319.022.567.381	294.843.047.086
Phải thu của khách hàng	58.945.860.853	93.206.545.700
Phải thu khác	6.170.862.371	6.902.232.380
<b>Cộng</b>	<b>493.051.191.153</b>	<b>507.622.627.664</b>
<b>Nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán	2.401.436.742	1.968.603.603
Chi phí phải trả	0	0
Phải trả khác	4.340.788.704	2.903.763.713
<b>Cộng</b>	<b>6.742.225.446</b>	<b>4.872.367.316</b>

Công ty đã trình bày giá trị hợp lý của công cụ tài chính theo hướng dẫn về thuyết minh báo cáo tài chính của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính tại một số thuyết minh ở phần trên.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

- **Rủi ro tín dụng**

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

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

- **Rủi ro thanh khoản**

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

**25. THÔNG TIN SO SÁNH**

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt – Chi nhánh Hải Phòng.

Người lập biểu



Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng



Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 18 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thúy