

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(đã được kiểm toán)

**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo Kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 41
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 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 41

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0200815578 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 10 tháng 05 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 18 tháng 01 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, P.Cát Dài, Q.Lê Chân, TP.Hải Phòng.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong Năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch
Ông: Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT
Bà: Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT
Ông: Trần Mạnh Luân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà: Nguyễn Thị Thu Trang	Thành viên HĐQT độc lập

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong Năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Thế Hùng	Giám đốc
----------------------	----------

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Phùng Thị Thu Hương	Trưởng Ban kiểm soát
Ông: Nguyễn Trọng Cường	Thành viên Ban kiểm soát
Bà: Bùi Thị Trà	Thành viên Ban kiểm soát

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong Năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ 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;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy**

Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, P.Cát Dài, Q.Lê Chân, TP.Hải Phòng

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Cam kết khác**

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Giám đốc



**Nguyễn Thế Hùng**

Giám đốc

Hải Phòng, ngày 06 tháng 03 năm 2023

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy**

### **Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy được lập ngày 06 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy tại ngày 31 tháng 12 năm 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành 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 hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán Vaco. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 10 tháng 03 năm 2022.



**Nguyễn Ngọc Lân**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2023

**Đoàn Thị Thúy**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 0937-2023-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.231.562.458.402</b>	<b>802.198.494.179</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>04</b>	<b>237.757.092.560</b>	<b>80.630.981.005</b>
111	1. Tiền		198.757.092.560	80.630.981.005
112	2. Các khoản tương đương tiền		39.000.000.000	-
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>05</b>	<b>473.346.594.521</b>	<b>367.976.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		473.346.594.521	367.976.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>33.994.060.148</b>	<b>53.665.579.172</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	06	13.446.833.384	43.065.177.378
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	07	80.763.871	1.423.086.293
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	08	21.514.962.893	9.177.315.501
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(1.048.500.000)	-
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>416.808.118.989</b>	<b>241.383.767.154</b>
141	1. Hàng tồn kho		421.704.837.549	243.136.299.257
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(4.896.718.560)	(1.752.532.103)
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>69.656.592.184</b>	<b>58.542.166.848</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	169.514.849	15.646.660
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		65.871.036.089	58.258.273.860
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	3.616.041.246	268.246.328
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.261.028.637.108</b>	<b>3.463.058.824.017</b>
220	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>23.153.837.779</b>	<b>25.482.583.899</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	19.633.837.779	21.962.583.899
222	- Nguyên giá		31.692.909.172	31.773.989.140
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(12.059.071.393)	(9.811.405.241)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	3.520.000.000	3.520.000.000
228	- Nguyên giá		3.520.000.000	3.520.000.000
230	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>196.739.165.150</b>	<b>207.598.027.239</b>
231	- Nguyên giá		228.897.249.378	229.273.003.492
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(32.158.084.228)	(21.674.976.253)
240	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>16.083.110.583</b>	<b>14.940.982.947</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		16.083.110.583	14.940.982.947
250	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>05</b>	<b>3.015.361.937.021</b>	<b>3.205.135.718.180</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.011.361.937.021	3.205.135.718.180
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		4.000.000.000	-
260	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>9.690.586.575</b>	<b>9.901.511.752</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	9.690.586.575	9.901.511.752
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.492.591.095.510</b>	<b>4.265.257.318.196</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>326.454.566.169</b>	<b>323.214.278.061</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>315.146.608.222</b>	<b>290.705.508.121</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	59.887.433.037	64.780.707.311
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	19.040.979.988	12.495.079.988
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	14.980.252.473	1.184.220.484
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	1.476.893.150	5.131.676.314
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	16.981.880.516	17.220.071.998
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	54.029.963.663	72.180.174.764
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	138.303.975.600	109.244.927.200
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	3.986.926.513	2.010.346.780
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.458.303.282	6.458.303.282
<b>330</b>	<b>II: Nợ dài hạn</b>		<b>11.307.957.947</b>	<b>32.508.769.940</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	9.742.370.326	27.119.337.251
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	23	1.565.587.621	5.389.432.689
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.166.136.529.341</b>	<b>3.942.043.040.135</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24</b>	<b>4.166.136.529.341</b>	<b>3.942.043.040.135</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.214.481.530.000	3.214.481.530.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.214.481.530.000	3.214.481.530.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.976.351.645	1.976.351.645
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		19.572.915.034	19.572.915.034
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		852.278.552.896	627.967.000.063
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối Năm trước		630.281.878.729	395.197.396.290
421b	LNST chưa phân phối năm nay		221.996.674.167	232.769.603.773
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		77.827.179.766	78.045.243.393
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.492.591.095.510</b>	<b>4.265.257.318.196</b>

Hải Phòng, ngày 06 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu



Phạm Hồng Dung

Kế toán trưởng



Hồ Thị Xuân Hòa

Giám đốc




Nguyễn Thế Hùng



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
*Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	385.322.979.961	516.362.984.812
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		27.777.777	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		385.295.202.184	516.362.984.812
11	4. Giá vốn hàng bán	27	347.524.873.255	447.151.787.757
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		37.770.328.929	69.211.197.055
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	469.229.439.183	20.031.519.466
22	7. Chi phí tài chính	29	16.105.180.370	1.885.949.714
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		9.248.499.066	1.053.313.687
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(251.232.781.159)	169.334.550.451
25	9. Chi phí bán hàng	30	6.273.637.784	5.749.197.362
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	12.802.458.637	8.359.530.014
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		220.585.710.162	242.582.589.882
31	12. Thu nhập khác	32	7.514.710.535	5.274.377.718
32	13. Chi phí khác		12.471.679	14.300.000
40	14. Lợi nhuận khác		7.502.238.856	5.260.077.718
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		228.087.949.018	247.842.667.600
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	3.475.196.775	11.502.299.789
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	(60.062.689)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>224.612.752.243</u>	<u>236.400.430.500</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		221.996.674.167	232.769.603.773
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.616.078.076	3.630.826.727
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	691	724

Hải Phòng, ngày 06 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Phạm Hồng Dung

Hồ Thị Xuân Hòa

Nguyễn Thế Hùng

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		228.087.949.018	247.842.667.600
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(191.600.094.184)	(191.102.711.129)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		12.972.092.123	10.830.817.985
03	- Các khoản dự phòng		2.345.421.122	(14.220.997.671)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.731.694.491	(863.693.811)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(217.835.372.031)	(187.902.151.319)
06	- Chi phí lãi vay		9.248.499.066	1.053.313.687
07	- Các khoản điều chỉnh khác		(62.428.955)	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		36.487.854.834	56.739.956.471
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		16.956.161.734	5.449.809.543
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(178.568.538.292)	(127.213.885.447)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(25.246.001.494)	(3.746.024.805)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(184.261.008)	580.892.577
14	- Tiền lãi vay đã trả		(9.140.005.916)	(1.053.313.687)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.415.219.130)	(12.425.841.961)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(167.110.009.272)	(81.668.407.309)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.142.127.636)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	681.818.181
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(493.278.594.521)	(465.366.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		383.908.000.000	358.895.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(57.459.000.000)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		463.122.248.251	15.750.134.409
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		295.150.526.094	(90.039.047.410)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		553.955.069.685	158.938.446.200
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(524.896.021.285)	(49.693.519.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>29.059.048.400</b>	<b>109.244.927.200</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong Năm</b>		<b>157.099.565.222</b>	<b>(62.462.527.519)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu Năm		80.630.981.005	143.098.383.082
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		26.546.333	(4.874.558)
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối Năm</b>	04	<b>237.757.092.560</b>	<b>80.630.981.005</b>

Hải Phòng, ngày 06 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Phạm Hồng Dung

Kế toán trưởng

Hồ Thị Xuân Hòa

Giám đốc



Nguyễn Thế Hùng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0200815578 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 10 tháng 05 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 18 tháng 01 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, P.Cát Dài, Q.Lê Chân, TP.Hải Phòng.

Vốn điều lệ của Công ty là: 3.214.481.530.000 đồng; tương đương 321.448.153 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty và các Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 31 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là: 35 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh ô tô con, ô tô tải và các phụ tùng, thiết bị phụ trợ.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết:
  - + Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
  - + Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;
  - + Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
  - + Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; (Khoản 3 điều 11 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014).
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đầu giá);
- Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe có động cơ và động cơ xe;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đầu giá);
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đầu giá);
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

- Trong năm 2022, Công ty và Công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang nhận cổ tức bằng tiền từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, số tiền là 442,49 tỷ đồng. Điều này dẫn đến Chỉ tiêu Doanh thu hoạt động tài chính và Chỉ tiêu Phần lãi, lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết biến động mạnh tương ứng.

### Cấu trúc doanh nghiệp

- Công ty có các Công ty con và Công ty liên kết được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Km9, Quốc lộ 5, Xã Nam Sơn, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng	99,79%	99,79%	Kinh doanh ô tô và xe động cơ
Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	Phòng A, Tầng 8, Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng	90,17%	90,17%	Xây dựng nhà ở xã hội
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất Động sản CRV	Tầng 12, Tòa tháp Gold Tower, Số 275, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	43,56%	43,58%	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản

## 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

#### Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.



Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

- Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn.

## 2.4. Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

## 2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

## 2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.7. Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết* mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các kỳ trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết phát sinh trong kỳ, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết kỳ báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.8. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Công ty căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Theo chính sách kế toán của Công ty: Công ty áp dụng tỷ lệ trích lập dự phòng đối với linh kiện chậm luân chuyển từ 12 tháng đến 18 tháng là 40%, từ 18 tháng đến 24 tháng là 70%, và 100% đối với các linh kiện chậm luân chuyển trên 24 tháng và tỷ lệ 40% đối với hàng hóa chậm luân chuyển từ 02 năm trở lên, 40% đối với ô tô, đầu kéo chậm luân chuyển trên 02 năm.

## 2.10. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 45 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao

## 2.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	26 năm
--------------------------	--------

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

## 2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

### 2.13. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

### 2.14. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.

### 2.15. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

### 2.16. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

### 2.17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## 2.18. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## 2.19. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với hàng hóa là xe ô tô, Công ty có nghĩa vụ bảo hành 12 tháng kể từ ngày bàn giao xe và Công ty đang ước tính dự phòng bảo hành xe ô tô bằng 0,045% doanh thu phát sinh đối với các loại hàng hóa có nghĩa vụ bảo hành. Đối với căn hộ đã bán Công ty thực hiện chính sách bảo hành cho nhà liền kề trong 02 năm (tỉ lệ 0,5% doanh thu), bảo hành cho nhà xã hội trong 05 năm (tỉ lệ 1% doanh thu).

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong Năm.

## 2.20. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

## 2.21. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.



Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## 2.22. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## 2.23. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Giảm giá hàng bán.

Các khoản giảm giá hàng bán phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

## 2.24. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

## 2.25. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Lỗ tỷ giá hối đoái.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong Năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong Năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

### b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

## 2.27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong Năm.

## 2.28. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 2.29. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

### 3. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

\* Trong kỳ, Công ty đã có các hoạt động như sau:

Hoạt động đầu tư góp vốn mua cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang: Vào ngày 07/03/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy đã tăng thêm 0,01% sở hữu tại Công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang, tăng tỷ lệ sở hữu lên thành 99,79%, tương đương tổng mệnh giá 20.000.000.000 VND, giá phí hoạt động đầu tư được góp bằng tiền là 20.000.000.000 VND.

Hoạt động đầu tư góp vốn mua cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất Động sản CRV: Vào ngày 23/03/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy đã thực hiện toàn bộ quyền mua cổ phần tại Công ty liên doanh liên kết là Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (không làm tăng tỷ lệ sở hữu), tương đương tổng mệnh giá 46.366.800.000 VND, giá phí hoạt động đầu tư được góp bằng tiền là 46.366.800.000 VND.

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	1.806.076.613	1.433.715.715
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	196.951.015.947	79.197.265.290
Các khoản tương đương tiền (*)	39.000.000.000	-
	<b><u>237.757.092.560</u></b>	<b><u>80.630.981.005</u></b>

(\*) Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 21/12/2022 đến 21/01/2023 có giá trị 39.000.000.000 VND được gửi tại ngân hàng thương mại TMCP Tiên Phong với lãi suất 5%/năm.

### 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	473.346.594.521	-	367.976.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	473.346.594.521	-	367.976.000.000	-
Đầu tư dài hạn	4.000.000.000	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	4.000.000.000	-	-	-
	<b><u>477.346.594.521</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>367.976.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

(\*) Các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn là khoản tiền gửi có thời gian đáo hạn từ 06 tháng đến 24 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với lãi suất từ 5,2%/năm đến 7,6%/năm. Các khoản tiền gửi có kì hạn đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay (Chi tiết tại thuyết minh số 16).

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

b) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Địa chỉ	31/12/2022		01/01/2022	
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất Động sản CRV	43,56%	43,58%	43,56%	43,58%
Tầng 12, Tòa tháp Gold Tower, Số 275, Đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội		3.011.361.937.021		3.205.135.718.180
		<b>3.011.361.937.021</b>		<b>3.205.135.718.180</b>

## 6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>13.446.833.384</b>	<b>(1.048.500.000)</b>	<b>43.065.177.378</b>	-
- Phải thu các khách hàng mua nhà	3.976.833.384	-	20.959.595.696	-
- Phải thu các khách hàng mua ô tô				
+ Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Ô tô Nam Việt	5.725.000.000	-	7.155.000.000	-
+ Công ty CP Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Phúc Hưng	3.255.000.000	(976.500.000)	3.255.000.000	-
+ Các khoản phải thu khách hàng khác	490.000.000	(72.000.000)	11.695.581.682	-
	<b>13.446.833.384</b>	<b>(1.048.500.000)</b>	<b>43.065.177.378</b>	-

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>80.763.871</b>	-	<b>1.423.086.293</b>	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Vinagreen	-	-	1.411.579.798	-
- Công ty Cổ phần truyền thông Sáng tạo TA Việt Nam	42.257.376	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	38.506.495	-	11.506.495	-
	<b>80.763.871</b>	-	<b>1.423.086.293</b>	-

## 8. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Lãi tiền gửi phải thu tạm tính	14.431.014.679	-	8.485.109.740	-
- Phải thu tiền thuế GTGT nhập khẩu của lô hàng mua đi đường	4.302.296.281	-	-	-
- Phải thu khác	2.781.651.933	-	692.205.761	-
	<b>21.514.962.893</b>	-	<b>9.177.315.501</b>	-



## 9. NỢ XẤU

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
+ Phải thu khách hàng	3.495.000.000	2.446.500.000	3.495.000.000	3.495.000.000
- Công ty CP Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Phúc Hưng	3.255.000.000	2.278.500.000	3.255.000.000	3.255.000.000
- Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Phương Bắc - HA	240.000.000	168.000.000	240.000.000	240.000.000
	<b>3.495.000.000</b>	<b>2.446.500.000</b>	<b>3.495.000.000</b>	<b>3.495.000.000</b>

## 10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng mua đang đi đường	53.367.776.622	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	145.769.409.428	(4.896.718.560)	100.599.864.011	(1.752.532.103)
- Thành phẩm	21.871.891.074	-	18.952.294.365	-
- Hàng hóa	47.457.163.274	-	55.340.223.924	-
- Hàng gửi bán	153.238.597.151	-	68.243.916.957	-
	<b>421.704.837.549</b>	<b>(4.896.718.560)</b>	<b>243.136.299.257</b>	<b>(1.752.532.103)</b>

## 11. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Các hạng mục chung tại Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại Xã An Đồng, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng (*)	13.954.701.492	12.812.573.856
- Dây chuyền lắp ráp ô tô	2.128.409.091	2.128.409.091
	<b>16.083.110.583</b>	<b>14.940.982.947</b>

### (\*) Thông tin của Dự án:

- Tên Dự án: Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp - Xã An Đồng, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng;
- Địa điểm xây dựng: Xã An Đồng, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng;
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng khu nhà ở dưới dạng chung cư và các công trình phụ trợ để bán cho đối tượng là người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Pruksa Việt Nam;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đảm bảo theo quy định của pháp luật;
- Quy mô của dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở dưới dạng chung cư gồm: 90 căn hộ chung cư 5 tầng, 1.908 căn hộ chung cư 3 tầng, 11 căn hộ tái định cư và các công trình phụ trợ, 242 căn hộ liên kề;
- Tổng mức đầu tư: 1.029.000.000.000 đồng, tương đương với 50.000.000 USD;
- Tình trạng của Dự án đến thời điểm 31/12/2022: Các căn hộ chung cư đã được bàn giao và cho thuê hết. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại thời điểm 31/12/2022 là phần chi phí chung của Dự án bao gồm các chi phí như: Bồi thường giải phóng mặt bằng, san lấp, hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông, thoát nước, cây xanh, phòng cháy chữa cháy... phân bổ cho phần diện tích đất công cộng để nhằm mục đích xây dựng trường học, nhà điều hành.

## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu Năm	16.237.368.244	1.633.829.496	13.251.615.329	651.176.071	31.773.989.140
- Giảm khác	(81.079.968)	-	-	-	(81.079.968)
<b>Số dư cuối Năm</b>	<b>16.156.288.276</b>	<b>1.633.829.496</b>	<b>13.251.615.329</b>	<b>651.176.071</b>	<b>31.692.909.172</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu Năm	2.274.516.631	1.351.447.188	5.547.179.843	638.261.579	9.811.405.241
- Khấu hao trong Năm	465.866.220	83.154.408	1.565.660.154	12.914.492	2.127.595.274
- Tăng khác	120.070.878	-	-	-	120.070.878
<b>Số dư cuối Năm</b>	<b>2.860.453.729</b>	<b>1.434.601.596</b>	<b>7.112.839.997</b>	<b>651.176.071</b>	<b>12.059.071.393</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu Năm	13.962.851.613	282.382.308	7.704.435.486	12.914.492	21.962.583.899
Tại ngày cuối Năm	<b>13.295.834.547</b>	<b>199.227.900</b>	<b>6.138.775.332</b>	-	<b>19.633.837.779</b>

## 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất sử dụng lâu dài có diện tích 220 m<sup>2</sup> tại Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng. Tài sản nhận mua từ cá nhân với giá chuyển nhượng là 3.520.000.000 đồng. Đối với quyền sử dụng đất lâu dài, Công ty không trích khấu hao theo quy định.

## 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### Bất động sản đầu tư cho thuê

	Căn hộ cho thuê	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu Năm	229.273.003.492	229.273.003.492
- Giảm khác	(375.754.114)	(375.754.114)
<b>Số dư cuối Năm</b>	<b>228.897.249.378</b>	<b>228.897.249.378</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu Năm	21.674.976.253	21.674.976.253
- Khấu hao trong Năm	8.803.740.360	8.803.740.360
- Tăng khác	1.679.367.615	1.679.367.615
<b>Số dư cuối Năm</b>	<b>32.158.084.228</b>	<b>32.158.084.228</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu Năm	207.598.027.239	207.598.027.239
Tại ngày cuối Năm	<b>196.739.165.150</b>	<b>196.739.165.150</b>

- Bất động sản đầu tư bao gồm 388 căn hộ của Dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại Xã An Đồng, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH Pruksa Việt Nam sở hữu. Giá cho thuê áp dụng là giá do UBND tỉnh phê duyệt. Khoản tiền thuê nhà được trả trước cho cả thời gian thuê (05 năm) theo Hợp đồng thuê (Chi tiết tại thuyết minh số 22).
- Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### 15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	143.798.180	-
- Các khoản khác	25.716.669	15.646.660
	<u>169.514.849</u>	<u>15.646.660</u>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	7.473.931
- Chi phí trả trước tiền thuê đất (*)	9.652.719.825	9.894.037.821
- Các khoản khác	37.866.750	-
	<u>9.690.586.575</u>	<u>9.901.511.752</u>

(\*): Chi phí thuê đất theo Thông báo số 11327/TB-CT ngày 05/10/2017 của Tổng Cục thuế cho Khu đất có địa chỉ ở Xã An Đồng, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng. Diện tích 7.090,2 m<sup>2</sup>. Mục đích để xây dựng Nhà điều hành, nhà trẻ, mẫu giáo (trong danh mục xây dựng đã được cấp phép của Dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại Xã An Đồng, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam). Khu đất được nhà nước cho thuê theo hình thức trả tiền một lần. Thời gian thuê là 45 năm 06 tháng kể từ ngày 29/06/2017 đến 02/01/2063 với số tiền thuê đất ban đầu là 10.738.650.807 VND.

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
 Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy  
 Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, P.Cát Dài, Q.Lê Chân, TP.Hải Phòng

**16. VAY**

	01/01/2022		Trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Vay ngắn hạn	109.244.927.200	109.244.927.200	553.955.069.685	524.896.021.285	138.303.975.600	138.303.975.600
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long (1)	38.200.765.000	38.200.765.000	209.127.720.000	241.438.205.000	5.890.280.000	5.890.280.000
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng (2)	71.044.162.200	71.044.162.200	176.150.082.700	202.780.549.300	44.413.695.600	44.413.695.600
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền (3)	-	-	168.677.266.985	80.677.266.985	88.000.000.000	88.000.000.000
	<b>109.244.927.200</b>	<b>109.244.927.200</b>	<b>553.955.069.685</b>	<b>524.896.021.285</b>	<b>138.303.975.600</b>	<b>138.303.975.600</b>

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

- (1) Khoản phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long về dịch vụ LC UPAS: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long sẽ thực hiện chấp nhận thanh toán đến Ngân hàng thông báo, Ngân hàng thông báo sẽ thương lượng để thanh toán trả ngay cho nhà cung cấp nước ngoài với tất cả các chi phí do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy thanh toán.
- + Thời hạn trả chậm của L/C tối đa là 180 ngày;
- + Lãi suất: 6,77%/năm;
- + Phương thức bảo đảm: Đảm bảo bằng Hợp đồng bảo đảm số 01/2022/HDBD/PHG/02 ký ngày 21 tháng 02 năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long và Hợp đồng cầm cố tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba số 98/2022/HDBD/PHG ký ngày 24 tháng 08 năm 2022 của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy**

Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, P.Cát Dài, Q.Lê Chân, TP.Hải Phòng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(2) Khoản phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng về dịch vụ LC UPAS; Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng sẽ thực hiện chấp nhận thanh toán đến Ngân hàng thông báo, Ngân hàng thông báo sẽ thương lượng để thanh toán trả ngay cho nhà cung cấp nước ngoài với tất cả các chi phí do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy thanh toán.

+ Thời hạn trả chậm của L/C tối đa là 180 ngày;

+ Lãi suất: từ 4,8%/năm đến 5,2%/năm;

+ Phương thức bảo đảm: Đảm bảo bằng một số Hợp đồng cầm có tài sản giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy và các Công ty con với Các ngân hàng thương mại.

(3) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền căn cứ theo Hợp đồng cho vay từng lần số 04/2022-HĐCVHM/NHCT168-HOANGHUY ngày 21 tháng 11 năm 2022 với các điều khoản chi tiết như sau:

+ Mục đích vay: Thanh toán bộ chứng từ hàng nhập khẩu;

+ Thời hạn vay: Tối đa 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên;

+ Lãi suất cho vay: 9%/năm;

+ Phương thức bảo đảm: Đảm bảo bằng Hợp đồng thế chấp giấy tờ có giá số 01/2022/HĐBB/NHCT168-TCH của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền và các văn bản sửa đổi kèm theo;

+ Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 88.000.000.000 đồng.

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm có/bảo lãnh với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>17.145.500.051</i>	<i>17.145.500.051</i>	<i>4.046.375.900</i>	<i>4.046.375.900</i>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	17.145.500.051	17.145.500.051	4.046.375.900	4.046.375.900
<i>Bên khác</i>	<i>42.741.932.986</i>	<i>42.741.932.986</i>	<i>60.734.331.411</i>	<i>60.734.331.411</i>
- DongFeng Commercial Vehicle Co.,LTD	-	-	53.443.710.001	53.443.710.001
- China DongFeng Motor Industry Import and Export CO.,LTD	40.295.100.000	40.295.100.000	-	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xe tải quốc tế	-	-	1.980.000.000	1.980.000.000
- Công ty Cổ phần Bạch Đằng 7	90.000.000	90.000.000	1.475.880.024	1.475.880.024
- Shiyan Pingyun Industrial and trade Co.,LTD	1.157.061.945	1.157.061.945	1.118.839.800	1.118.839.800
- Công ty TNHH MTV Thương mại và Cơ khí Khoa Mẫu	1.010.000.000	1.010.000.000	1.370.000.000	1.370.000.000
- Phải trả các đối tượng khác	189.771.041	189.771.041	1.345.901.586	1.345.901.586
	<b>59.887.433.037</b>	<b>59.887.433.037</b>	<b>64.780.707.311</b>	<b>64.780.707.311</b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Khách hàng trả trước tiền mua ô tô		
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Hiệp	8.450.000.000	100.000.000
+ Các khách hàng khác	8.590.979.988	10.395.079.988
- Khách hàng trả trước mua nhà	2.000.000.000	2.000.000.000
	<b>19.040.979.988</b>	<b>12.495.079.988</b>

**Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy**

Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, P.Cát Dài, Q.Lê Chân, TP.Hải Phòng

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu Năm	Số phải nộp đầu Năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	233.856.158	-	37.344.445.082	33.042.148.801	233.856.158	4.302.296.281
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	85.574.392.518	75.648.853.777	-	9.925.538.741
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	34.390.170	1.133.505.534	3.475.196.775	7.415.219.130	3.382.185.088	541.278.097
- Thuế thu nhập cá nhân	-	50.714.950	272.781.689	288.274.172	-	35.222.467
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	682.377.198	506.460.311	-	175.916.887
- Các loại thuế khác	-	-	6.000.000	6.000.000	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	<b>268.246.328</b>	<b>1.184.220.484</b>	<b>127.358.193.262</b>	<b>116.909.956.191</b>	<b>3.616.041.246</b>	<b>14.980.252.473</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	108.493.150	-
- Trạm xử lý nước thải 1750m <sup>3</sup>	-	3.593.112.215
- Chi phí thưởng doanh số phải trả cho cộng tác viên	140.400.000	342.000.000
- Chi phí tiền thưởng phải trả cho đại lý	1.153.000.000	937.000.000
- Chi phí phải trả khác	75.000.000	259.564.099
	<b>1.476.893.150</b>	<b>5.131.676.314</b>

**21. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Bảo hiểm xã hội	5.069.550	2.735.800
- Các khoản phải trả phải nộp khác	54.024.894.113	72.177.438.964
<i>Công ty TNHH Pruksa International (*)</i>	<i>53.592.483.000</i>	<i>51.822.120.000</i>
<i>Phí Bảo trì</i>	<i>-</i>	<i>17.322.469.373</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (tiền hợp tác trạm xử lý nước thải)</i>	<i>-</i>	<i>2.600.438.439</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>432.411.113</i>	<i>432.411.152</i>
	<b>54.029.963.663</b>	<b>72.180.174.764</b>

**Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan**

- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (tiền hợp tác trạm xử lý nước thải)	-	2.600.438.439
	<b>-</b>	<b>2.600.438.439</b>

(\*): Khoản tiền ứng trước của Công ty TNHH Pruksa International (2.261.000 USD) cho Công ty để giải phóng mặt bằng Dự án nhà ở dành cho người có thu nhập thấp tại Xã An Đồng, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng trên cơ sở Công ty được chấp thuận về nguyên tắc của Sở xây dựng và Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng. Công ty đã sử dụng nguồn tiền này để đầu tư vào Dự án. Sau đó, Tài sản đã được bàn giao cho Công ty TNHH Pruksa Việt Nam và tính vào phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Pruksa Việt Nam.

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động kinh doanh (*)	16.981.880.516	17.220.071.998
	<b><u>16.981.880.516</u></b>	<b><u>17.220.071.998</u></b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động kinh doanh (*)	9.742.370.326	27.119.337.251
	<b><u>9.742.370.326</u></b>	<b><u>27.119.337.251</u></b>

(\*): Doanh thu chưa thực hiện là khoản tiền thuê nhà trả trước cho cả thời gian thuê (05 năm) theo Hợp đồng thuê căn hộ chung cư thuộc Dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại Xã An Đồng, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng (Pruksa Town).

**23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành hàng hóa	163.081.447	179.237.864
- Dự phòng bảo hành với bất động sản đã bán (*)	3.823.845.066	1.831.108.916
	<b><u>3.986.926.513</u></b>	<b><u>2.010.346.780</u></b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành với bất động sản đã bán (*)	1.565.587.621	5.389.432.689
	<b><u>1.565.587.621</u></b>	<b><u>5.389.432.689</u></b>

(\*): Công ty trích dự phòng chi phí bảo hành nhà theo quy định của Luật nhà ở năm 2014 như sau:

+ Đối với nhà chung cư thời gian bảo hành là 60 tháng, tỷ lệ trích lập là 1% doanh thu bán nhà chung cư.

+ Đối với nhà ở riêng lẻ (nhà liền kề) thời gian bảo hành là 24 tháng, tỷ lệ trích lập là 0,5% doanh thu bán nhà liền kề.

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu Năm trước	2.747.440.630.000	139.338.931.645	19.572.915.034	725.292.256.950	74.414.416.666	3.706.059.150.295
Tăng vốn trong Năm trước	137.362.580.000	(137.362.580.000)	-	-	-	-
Lãi trong Năm trước	-	-	-	232.769.603.773	3.630.826.727	236.400.430.500
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	329.678.320.000	-	-	(329.678.320.000)	-	-
Giảm khác	-	-	-	(416.540.660)	-	(416.540.660)
<b>Số dư cuối Năm trước</b>	<b>3.214.481.530.000</b>	<b>1.976.351.645</b>	<b>19.572.915.034</b>	<b>627.967.000.063</b>	<b>78.045.243.393</b>	<b>3.942.043.040.135</b>
Số dư đầu năm nay	3.214.481.530.000	1.976.351.645	19.572.915.034	627.967.000.063	78.045.243.393	3.942.043.040.135
Lãi trong Năm nay	-	-	-	221.996.674.167	2.616.078.076	224.612.752.243
Lãi lỗ do thay đổi tỉ lệ lợi ích của Công ty con	-	-	-	8.516.837	(8.516.837)	-
Giảm khác	-	-	-	2.306.361.829	(2.825.624.866)	(519.263.037)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>3.214.481.530.000</b>	<b>1.976.351.645</b>	<b>19.572.915.034</b>	<b>852.278.552.896</b>	<b>77.827.179.766</b>	<b>4.166.136.529.341</b>

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối Năm	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	1.641.385.200.000	51,06%	1.641.385.200.000	51,06%
Cổ đông khác	1.573.096.330.000	48,94%	1.573.096.330.000	48,94%
	<b>3.214.481.530.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.214.481.530.000</b>	<b>100,00%</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu Năm	3.214.481.530.000	2.747.440.630.000
- Vốn góp tăng trong Năm	-	467.040.900.000
- Vốn góp cuối Năm	3.214.481.530.000	3.214.481.530.000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	321.448.153	321.448.153
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	321.448.153	321.448.153
- Cổ phiếu phổ thông	321.448.153	321.448.153
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	321.448.153	321.448.153
- Cổ phiếu phổ thông	321.448.153	321.448.153
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

**e) Các quỹ của Công ty**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	19.572.915.034	19.572.915.034
	<b>19.572.915.034</b>	<b>19.572.915.034</b>

**25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**a) Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty TNHH Prukca Việt Nam hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2022, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	16.981.880.516	16.586.794.091
- Trên 1 năm đến 5 năm	9.742.370.326	21.856.730.310

**b) Tài sản thuê ngoài**

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy, Công ty TNHH Pruksa Việt Nam và Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2022, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	276.000.000	336.000.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	558.000.000	834.000.000

**c) Ngoại tệ các loại**

	Đơn vị tính	31/12/2022	01/01/2022
Đô la Mỹ	USD	57.218,92	26.768,76

**26. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	297.996.987.422	442.738.181.797
Doanh thu bán thành phẩm	66.339.562.291	43.392.727.269
Doanh thu kinh doanh bất động sản	16.815.698.720	22.732.212.113
Doanh thu hoạt động khác	4.170.731.528	7.499.863.633
	<b><u>385.322.979.961</u></b>	<b><u>516.362.984.812</u></b>

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	269.390.610.955	400.991.593.569
Giá vốn của thành phẩm đã bán	58.762.090.937	37.650.762.689
Giá vốn kinh doanh bất động sản	11.734.649.423	12.677.843.704
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	3.144.186.457	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(11.088.039.553)
Giá vốn hoạt động khác	4.493.335.483	6.919.627.348
	<b><u>347.524.873.255</u></b>	<b><u>447.151.787.757</u></b>

**28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	26.576.394.190	17.885.782.687
Cổ tức, lợi nhuận được chia (*)	442.491.759.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong Năm	20.838.143	1.259.317.359
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	140.447.850	886.419.420
	<b><u>469.229.439.183</u></b>	<b><u>20.031.519.466</u></b>
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan	<u>442.491.759.000</u>	<u>-</u>
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)		

(\*) Công ty nhận cổ tức từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/07/2022 và Nghị quyết số 16/2022/NQ-HĐQT ngày 08/07/2022 về việc thực hiện chia cổ tức năm 2021 bằng tiền tỷ lệ 12,5%; Nghị quyết số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/11/2022 và Nghị quyết số 23/2022/NQ-HĐQT ngày 21/11/2022 về việc tạm ứng cổ tức năm 2022 bằng tiền tỷ lệ 2,6%.

### 29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	9.248.499.066	1.053.313.687
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong Năm	4.984.538.963	826.535.282
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	1.872.142.341	6.100.745
	<b>16.105.180.370</b>	<b>1.885.949.714</b>

### 30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	15.475.000	78.142.512
Chi phí nhân công	1.108.193.350	1.268.676.150
Chi phí khấu hao tài sản cố định	29.146.848	54.076.253
Chi phí dịch vụ mua ngoài	804.598.764	448.051.984
Chi phí khác bằng tiền	4.316.223.822	3.900.250.463
	<b>6.273.637.784</b>	<b>5.749.197.362</b>

### 31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	22.401.535	319.660.185
Chi phí nhân công	3.747.012.789	3.218.129.899
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.098.448.426	2.487.708.952
Chi phí dự phòng	1.048.500.000	-
Thuế, phí, và lệ phí	156.060.171	122.496.683
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.650.596.124	1.076.069.836
Chi phí khác bằng tiền	4.079.439.592	1.135.464.459
	<b>12.802.458.637</b>	<b>8.359.530.014</b>

### 32. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	136.363.636
Thưởng doanh số	2.081.652.096	794.189.970
Tiền phạt thu được	163.122.604	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.753.284.842	3.259.022.179
Thu nhập từ hàng được tặng	3.033.237.881	-
Thu nhập khác	483.413.112	1.084.801.933
	<b>7.514.710.535</b>	<b>5.274.377.718</b>

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	3.110.301.795	6.402.731.973
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	364.894.980	5.099.567.816
- Công ty CP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	-	293.794.832
- Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	364.894.980	4.805.772.984
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>3.475.196.775</b>	<b>11.502.299.789</b>

### 34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	224.612.752.243	236.400.430.500
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	221.996.674.167	232.769.603.773
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong Năm	321.448.153	321.448.153
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>691</b>	<b>724</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

### 35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	95.847.556.428	56.288.103.844
Chi phí nhân công	4.855.206.139	4.482.806.049
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.730.774.127	10.310.684.781
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.458.194.888	1.310.937.957
Chi phí khác bằng tiền	9.546.018.051	5.426.601.002
	<b>125.437.749.633</b>	<b>77.819.133.633</b>

### 36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.



### **Rủi ro thị trường**

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

### **Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	237.757.092.560	-	-	237.757.092.560
Phải thu khách hàng, phải thu khác	33.913.296.277	-	-	33.913.296.277
Các khoản cho vay	473.346.594.521	4.000.000.000	-	477.346.594.521
	<b>745.016.983.358</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>749.016.983.358</b>
	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	80.630.981.005	-	-	80.630.981.005
Phải thu khách hàng, phải thu khác	52.242.492.879	-	-	52.242.492.879
Các khoản cho vay	367.976.000.000	-	-	367.976.000.000
	<b>500.849.473.884</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>500.849.473.884</b>

### **Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Vay và nợ	138.303.975.600	-	-	138.303.975.600
Phải trả người bán, phải trả khác	113.917.396.700	-	-	113.917.396.700
Chi phí phải trả	1.476.893.150	-	-	1.476.893.150
	<b>253.698.265.450</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>253.698.265.450</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Vay và nợ	109.244.927.200	-	-	109.244.927.200
Phải trả người bán, phải trả khác	136.960.882.075	-	-	136.960.882.075
Chi phí phải trả	5.131.676.314	-	-	5.131.676.314
	<b>251.337.485.589</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>251.337.485.589</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp và có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### 37. THÔNG TIN KHÁC

#### *Dự án của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam*

Theo Quyết định số 9021/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân huyện An Dương về quy hoạch chi tiết Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại xã An Đồng, huyện An Dương do Công ty làm chủ đầu tư như sau:

#### *Khu nhà ở xã hội:*

- Nhà ở xã hội chung cư 03 tầng, tổng diện tích là 59.749,2 m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ được thiết kế là 1.908 căn hộ.
- Nhà ở xã hội chung cư 05 tầng, tổng diện tích là 3.410,1 m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ được thiết kế là 90 căn hộ.

*Khu tái định cư:* Tổng diện tích 1.265,5 m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ thiết kế là 11 căn hộ.

*Khu nhà ở thương mại dịch vụ liền kề:* Tổng diện tích 16.160,4 m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ thiết kế là 242 căn hộ.

*Các công trình phụ trợ:* Khu đất trường mẫu giáo; khu nhà điều hành; khu nhà văn hóa, công viên cây xanh, thể dục thể thao; khu bãi đỗ xe; các công trình đấu nối kỹ thuật; đất giao thông chung.

Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2022, Công ty TNHH Pruksa Việt Nam đã hoàn thành, bàn giao các sản phẩm của dự án bao gồm Khu nhà ở xã hội, khu nhà ở thương mại dịch vụ liền kề. Các hạng mục phụ trợ cũng đã cơ bản hoàn thành, một số hạng mục còn triển khai trong thời gian tới bao gồm: Khu đất trường mẫu giáo, khu nhà điều hành Ban Quản lý.

#### *Các Dự án của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV*

##### **\* Dự án: Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden - Land Building;**

- Địa điểm thực hiện dự án: Số 275 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng đầu tư Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden - Land Building;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
- Nguồn vốn đầu tư: Đầu tư từ nguồn vốn tự có và nguồn vốn vay;
- Quy mô đầu tư từ dự án và thực trạng dự án:
  - + Tòa nhà N01: Gồm 03 công trình, trong đó có hai công trình cao 25 tầng và một công trình cao 27 tầng. Đến thời điểm 31/12/2022, dự án đã hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng;
  - + Tòa nhà N02: Xây dựng khu nhà ở cao tầng bàn giao cho thành phố Hà Nội theo chủ trương đầu tư. Đến thời điểm 31/12/2022, dự án đang trong quá trình thực hiện thay đổi quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc và đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chấp thuận, đang chờ UBND Thành phố Hà Nội xem xét quyết định;
  - + Tòa nhà Gold Tower: Diện tích xây dựng khoảng 2.352m<sup>2</sup>, cao 33 tầng (chưa kể tầng tum) và 03 tầng kỹ thuật và để xe. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2022, dự án đã hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng.

**\* Dự án Hoàng Huy - Sỡ Dầu (Hoang Huy Grand Tower) tại số 2A Sỡ Dầu, phường Sỡ Dầu, quận Hồng Bàng:**  
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng (Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV);

- Quy mô dự án: Dự án xây dựng hạ tầng khu đô thị và khu nhà ở liền kề, nhà ở hỗn hợp gồm 16 lô nhà có chiều cao tối đa 05 tầng thuộc công trình dân dụng cấp III và 01 nhà cao tầng 37 tầng với tổng diện tích sử dụng đất là 9.701,5

- Tổng mức đầu tư dự án: 1.486.505.000.000 đồng.

- Đến thời điểm 31/12/2022, dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng.

**\* Dự án Hoang Huy Commerce tại Phường Kênh Dương và Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng:**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc (Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV);

- Quy mô dự án: Một phần dự án (tương ứng với tòa H1) của Dự án xây dựng hạ tầng 02 tòa nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1 và H2 với chiều cao mỗi tòa là 36 tầng và 03 tầng hầm, tổng diện tích sử dụng đất dự án là 26.308,5m<sup>2</sup>; Hiện Công ty đang sở hữu và thực hiện đầu tư tòa H1;

- Tổng mức đầu tư dự án: 4.997.900.000.000 đồng.

- Đến thời điểm 31/12/2022, dự án đang tiến hành xây dựng đến phần thân của các toà nhà, cụ thể: Toà tháp A (Lotus) hoàn thành đến tầng 27; Toà tháp B (Cammellia) và tháp C (Tulips) hoàn thành tầng 31.

### 38. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

### 39. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Miền Bắc	Miền Trung	Miền Nam	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>236.276.096.218</b>	<b>2.486.905.740</b>	<b>146.532.200.226</b>	<b>385.295.202.184</b>
+ Kinh doanh ô tô	213.356.332.636	2.486.905.740	146.532.200.226	362.375.438.602
+ Kinh doanh Bất động sản	16.815.698.720	-	-	16.815.698.720
+ Hoạt động khác	6.104.064.862	-	-	6.104.064.862
<b>Giá vốn</b>	<b>214.237.550.804</b>	<b>2.154.921.272</b>	<b>131.132.401.179</b>	<b>347.524.873.255</b>
+ Kinh doanh ô tô	198.009.565.898	2.154.921.272	131.132.401.179	331.296.888.349
+ Kinh doanh Bất động sản	11.734.649.423	-	-	11.734.649.423
+ Hoạt động khác	4.493.335.483	-	-	4.493.335.483

	Miền Bắc	Miền Trung	Miền Nam	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>22.038.545.414</b>	<b>331.984.468</b>	<b>15.399.799.047</b>	<b>37.770.328.929</b>
+ Kinh doanh ô tô	15.346.766.738	331.984.468	15.399.799.047	31.078.550.253
+ Kinh doanh Bất động sản	5.081.049.297	-	-	5.081.049.297
+ Hoạt động khác	1.610.729.379	-	-	1.610.729.379
Tài sản không phân bổ				4.492.591.095.510
<b>Tổng Tài sản</b>				<b><u>4.492.591.095.510</u></b>
Nợ phải trả không phân bổ				326.454.566.169
<b>Tổng Nợ phải trả</b>				<b><u>326.454.566.169</u></b>

#### 40. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con của Công ty liên kết

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày đầu kỳ, kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong Năm:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>Mua hàng</b>	<b>32.964.703.043</b>	<b>93.322.021.603</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	32.964.703.043	93.322.021.603
<b>Doanh thu tài chính - Nhận cổ tức</b>	<b>442.491.759.000</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	442.491.759.000	-
<b>Đặt cọc tiền mua hàng trong kỳ</b>	<b>38.356.498.530</b>	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	38.356.498.530	-
<b>Trả lại tiền đặt cọc mua hàng trong kỳ</b>	<b>38.356.498.530</b>	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	38.356.498.530	-
<b>Góp vốn trong kỳ</b>	<b>57.459.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	57.459.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>			
<b>Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị</b>			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	36.000.000	36.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	24.000.000	24.000.000
- Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT	24.000.000	24.000.000
- Trần Mạnh Luân	Thành viên HĐQT độc lập	24.000.000	24.000.000
- Nguyễn Thị Thu Trang	Thành viên HĐQT độc lập	24.000.000	24.000.000
		<b>132.000.000</b>	<b>132.000.000</b>
<b>Thù lao thành viên Ban kiểm soát</b>			
- Phùng Thị Thu Hương	Trưởng Ban kiểm soát	24.000.000	24.000.000
- Nguyễn Trọng Cường	Thành viên Ban kiểm soát	12.000.000	12.000.000
- Bùi Thị Trà	Thành viên Ban kiểm soát	12.000.000	12.000.000
		<b>48.000.000</b>	<b>48.000.000</b>
<b>Tiền lương, thưởng của Giám đốc</b>			
- Nguyễn Thế Hùng	Giám đốc	239.137.050	219.085.000
		<b>239.137.050</b>	<b>219.085.000</b>

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

#### 41. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Kiểm toán Vaco kiểm toán.

Hải Phòng, ngày 06 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu



Phạm Hồng Dung

Kế toán trưởng



Hồ Thị Xuân Hòa

Giám đốc



Nguyễn Thế Hùng