

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Báo cáo Quý II năm tài chính 2023

Và lũy kế từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023

**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	04 - 44
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	04 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	07 - 08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 44

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

Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Cát Dài,

Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng

---

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0200117929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 25 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ mười bảy ngày 08 tháng 07 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Cát Dài, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng.

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

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

Ông: Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch
Ông: Đỗ Hữu Hưng	Thành viên HĐQT
Bà: Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT
Bà: Phạm Hồng Dung	Thành viên HĐQT
Bà: Phan Thị Phương Thủy	Thành viên độc lập HĐQT

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

Bà: Hoàng Thị Huyền	Tổng Giám đốc
Ông: Đỗ Hữu Hậu	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Đỗ Hữu Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Bà: Hồ Thị Xuân Hòa	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Nguyễn Thế Hùng	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Vũ Thị Huyền	Trưởng Ban kiểm soát	(Bổ nhiệm ngày 07/07/2023)
Bà: Nguyễn Thị Tươi	Trưởng Ban kiểm soát	(Miễn nhiệm ngày 07/07/2023)
Bà: Phan Thị Thu Hường	Thành viên Ban kiểm soát	
Ông: Nguyễn Hoàng Tùng	Thành viên Ban kiểm soát	

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng 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 giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

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

Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Cát Dài,

Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng

---

- 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 giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

Ban Tổng 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 giữa niên độ 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 Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng 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 giữa niên độ.

**Cam kết khác**

Ban Tổng 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.

Chữ ký Ban Tổng Giám đốc



**Hoàng Thị Huyền**

Tổng Giám đốc

Hải Phòng, ngày 27 tháng 10 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2023	01/04/2023
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>12.883.216.477.077</b>	<b>12.286.026.001.426</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	03	<b>658.414.615.385</b>	<b>362.970.356.876</b>
111	1. Tiền		305.758.615.385	293.652.767.835
112	2. Các khoản tương đương tiền		352.656.000.000	69.317.589.041
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	04	<b>5.186.752.511.605</b>	<b>6.108.244.749.400</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.186.752.511.605	6.108.244.749.400
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>600.817.954.190</b>	<b>452.159.609.789</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	186.534.233.327	169.447.172.958
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	74.840.486.469	69.555.305.484
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	357.531.989.806	225.644.510.135
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(18.088.755.412)	(12.487.378.788)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	09	<b>6.088.491.297.764</b>	<b>5.058.405.256.020</b>
141	1. Hàng tồn kho		6.088.768.902.055	5.063.093.098.034
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(277.604.291)	(4.687.842.014)
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>348.740.098.133</b>	<b>304.246.029.341</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	184.252.532.752	176.915.448.882
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		161.556.223.665	123.245.395.958
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	2.931.341.716	4.085.184.501

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2023	01/04/2023
			VND	VND
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.867.949.852.037</b>	<b>1.890.394.430.211</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>168.753.750.529</b>	<b>171.003.435.349</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	111.744.039.182	113.909.355.218
222	- Nguyên giá		175.623.754.569	177.223.715.352
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(63.879.715.387)	(63.314.360.134)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	57.009.711.347	57.094.080.131
228	- Nguyên giá		61.218.345.890	61.218.345.890
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(4.208.634.543)	(4.124.265.759)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>1.542.891.472.033</b>	<b>1.553.617.447.613</b>
231	- Nguyên giá		1.704.295.005.494	1.695.990.579.544
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(161.403.533.461)	(142.373.131.931)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>10</b>	<b>6.765.651.283</b>	<b>16.983.206.037</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		6.765.651.283	16.983.206.037
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>04</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		20.000.000.000	4.000.000.000
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>129.538.978.192</b>	<b>144.790.341.212</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	22.885.918.106	36.934.609.677
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35	41.616.888.232	37.399.878.693
269	3. Lợi thế thương mại	15	65.036.171.854	70.455.852.842
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>14.751.166.329.114</b>	<b>14.176.420.431.637</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2023	01/04/2023
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.252.957.200.341</b>	<b>2.520.300.496.391</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.145.798.332.653</b>	<b>2.399.784.452.552</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	315.987.030.274	248.439.240.259
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	2.039.411.657.404	1.552.203.702.112
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	27.346.482.090	50.850.689.007
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	305.588.098.252	325.139.485.161
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	33.120.222.021	35.801.160.040
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	336.535.525.536	132.889.433.751
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	78.701.017.100	43.890.280.000
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	2.512.400.631	3.974.562.877
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.595.899.345	6.595.899.345
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>107.158.867.688</b>	<b>120.516.043.839</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	22.354.339.348	30.227.055.760
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	77.990.254.670	79.812.596.574
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35	6.193.653.831	8.910.803.884
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	23	620.619.839	1.565.587.621
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>11.498.209.128.773</b>	<b>11.656.119.935.246</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24</b>	<b>11.498.209.128.773</b>	<b>11.656.119.935.246</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.682.158.430.000	6.682.158.430.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.682.158.430.000	6.682.158.430.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		843.107.629.350	843.107.629.350
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		257.125.600.000	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		516.615.365.066	946.614.860.874
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		344.231.270.662	918.128.315.680
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		172.384.094.404	28.486.545.194
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		3.199.202.104.357	3.184.239.015.022
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>14.751.166.329.114</b>	<b>14.176.420.431.637</b>

Người lập biểu

Bùi Thị Trà

Kế toán trưởng

Phùng Thị Thu Hương

Hải Phòng, ngày 27 tháng 10 năm 2023

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Huyền

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu kỳ đến cuối kỳ	
			Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	253.008.603.838	359.680.322.723	569.839.934.525	593.561.308.434
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		9.259.259		9.259.259	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		252.999.344.579	359.680.322.723	569.830.675.266	593.561.308.434
11	4. Giá vốn hàng bán	27	208.422.840.929	308.389.923.516	414.941.257.345	497.799.152.574
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		44.576.503.650	51.290.399.207	154.889.417.921	95.762.155.860
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	117.609.064.880	105.503.594.571	245.624.836.579	216.621.091.317
22	7. Chi phí tài chính	29	3.220.379.874	6.228.277.171	4.341.927.994	12.327.284.351
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		3.225.898.221	4.127.634.912	3.499.388.091	6.851.634.846
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	-
25	9. Chi phí bán hàng	30	14.327.597.143	7.094.204.068	29.241.631.106	11.897.985.838
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	22.002.316.033	22.532.561.439	39.134.567.259	39.369.680.459
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		122.635.275.480	120.938.951.100	327.796.128.141	248.788.296.529
31	12. Thu nhập khác	32	2.405.111.832	1.745.812.453	9.468.665.521	4.742.181.161
32	13. Chi phí khác	33	2.730.955.379	12.284.905.732	3.617.265.432	14.867.700.386
40	14. Lợi nhuận khác		(325.843.547)	(10.539.093.279)	5.851.400.089	(10.125.519.225)



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu kỳ đến cuối kỳ	
			Từ 01/07/2023	Từ 01/07/2022	Từ 01/04/2023	Từ 01/04/2022
			đến 30/09/2023	đến 30/09/2022	đến 30/09/2023	đến 30/09/2022
			VND	VND	VND	VND
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		122.309.431.933	110.399.857.821	333.647.528.230	238.662.777.304
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	29.038.604.734	169.950.194.199	73.709.809.402	197.420.236.073
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	35	(3.568.171.304)	(31.876.275.416)	(6.934.159.592)	(31.687.012.193)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>96.838.998.503</u>	<u>(27.674.060.962)</u>	<u>266.871.878.420</u>	<u>72.929.553.424</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		54.977.010.128	(57.953.703.520)	161.234.025.692	7.904.871.477
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		41.861.988.375	30.279.642.558	105.637.852.728	65.024.681.947
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36			241	12

Người lập biểu

Bùi Thị Trà

Kế toán trưởng

Phùng Thị Thu Hương

Hải Phòng, ngày 27 tháng 10 năm 2023



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2023	Từ 01/04/2022
			đến 30/09/2023	đến 30/09/2022
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		333.647.528.230	238.662.777.304
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(191.068.748.772)	(178.561.562.182)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		32.824.564.538	26.439.618.052
03	- Các khoản dự phòng		(1.215.991.127)	2.923.524.874
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		841.524.757	1.184.188.999
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(245.795.738.469)	(215.960.528.953)
06	- Chi phí lãi vay		3.499.388.091	6.851.634.846
07	- Các khoản điều chỉnh khác		18.777.503.438	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		142.578.779.458	60.101.215.122
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(210.124.682.842)	446.695.364.506
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.033.980.229.971)	(2.169.764.109.141)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		706.127.978.236	1.021.010.780.849
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(7.360.818.895)	(94.113.478.235)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(3.499.388.091)	(6.998.343.070)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(93.547.301.158)	(100.237.500.793)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(499.805.663.263)	(843.306.070.762)
<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		(612.319.288)	(708.178.451)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.363.636.364	1.709.090.909
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị		(4.823.861.007.205)	(5.398.186.591.987)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		5.732.686.845.000	5.970.560.460.198
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		258.961.753.562	150.134.391.166
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.168.538.908.433	723.509.171.835

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2023	Từ 01/04/2022
			đến 30/09/2023	đến 30/09/2022
			VND	VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	22.812.880.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		131.655.399.502	960.315.423.918
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(96.844.662.402)	(709.797.933.118)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(408.106.214.305)	(354.660.485.129)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(373.295.477.205)</i>	<i>(81.330.114.329)</i>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>295.437.767.965</b>	<b>(201.127.013.256)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>362.970.356.876</b>	<b>667.714.216.088</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		6.490.544	22.725.105
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>03</b>	<b>658.414.615.385</b>	<b>466.609.927.937</b>

Hải Phòng, ngày 27 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu

Bùi Thị Trà

Kế toán trưởng

Phùng Thị Thu Hương

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Huyền

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023

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

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0200117929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 25 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ mười bảy ngày 08 tháng 07 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Cát Dài, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng.

Vốn điều lệ của Công ty là: 6.682.158.430.000 đồng; tương đương 668.215.843 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 30 tháng 09 năm 2023 là: 237 người (tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 là: 226 người).

**Lĩnh vực kinh doanh:** Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại và bất động sản.

#### 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;
- ~~Bán lẻ và các công trình phụ trợ để cho thuê lợi. Đối với đất được Nhà nước cho thuê, thì được đầu tư xây~~
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá);
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá);
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và xe có động cơ khác.

#### Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2023 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 Tập đoàn Bất động sản CRV <sup>(1)</sup>	Thành phố Hà Nội	60,33%	81,67%	Đầu tư bất động sản
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát	Thành phố Hải Phòng	96,33%	96,33%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp	Thành phố Hải Phòng	95,84%	95,84%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu	Thành phố Hải Phòng	99,98%	99,98%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc <sup>(2)</sup>	Thành phố Hải Phòng	60,33%	99,99%	Đầu tư xây dựng

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Thành phố Hải Phòng	51,06%	51,06%	Kinh doanh ô tô, sản xuất và kinh doanh phụ tùng
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng <sup>(2)</sup>	Thành phố Hải Phòng	60,33%	99,99%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang <sup>(3)</sup>	Thành phố Hải Phòng	50,96%	99,79%	Kinh doanh ô tô, sản xuất và kinh doanh phụ tùng
Công ty TNHH Pruksa Việt Nam <sup>(3)</sup>	Thành phố Hải Phòng	46,04%	90,17%	Đầu tư xây dựng

(1) Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV bao gồm cả phần tỷ lệ lợi ích gián tiếp và quyền kiểm soát gián tiếp do Công ty con Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy và Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy là Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang đầu tư vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

(2) Công ty sở hữu các công ty con này gián tiếp qua công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

(3) Công ty sở hữu các công ty con này gián tiếp qua công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy.

- Thông tin về tái cấu trúc tập đoàn: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 0.

## **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 01/04 và kết thúc vào ngày 31/03 năm tiếp theo. 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 giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023.

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.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

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.
- Trường hợp hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung: khi chuyển công ty con sở hữu gián tiếp thành công ty con sở hữu trực tiếp hoặc ngược lại, 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 do thay đổi cơ cấu sở hữu trong công ty con.

### **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. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán.

## **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. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

## **2.8. 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.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.9. 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 giữa niên độ 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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## 2.10. 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 thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân sau mỗi lần nhập.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

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.

## 2.11. 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	10 - 26 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Các tài sản khác	5 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất có thời hạn	30 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao
- Phần mềm quản lý	08 năm



## **2.12. 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 | 10 - 44 năm             |
| - Quyền sử dụng đất      | Không trích<br>khấu hao |

## **2.13. 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 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.

## **2.14. 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.

## **2.15. Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán 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 giữa niên độ 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 từ 06 tháng đến 36 tháng.
- Chi phí môi giới, chi phí bán hàng khác của các dự án Bất động sản được ghi nhận theo chi phí thực tế tại thời điểm phát sinh. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần bất động sản đã bán trong năm tài chính.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 tháng đến 36 tháng.

## **2.16. 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

### **2.17. Các khoản vay**

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính 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.

### **2.18. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

### **2.19. 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 kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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.

### **2.20. 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.

### **2.21. 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.

### **2.22. 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.

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.

### **2.23. 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.

### **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. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

### **2.25. Chi phí tài chính**

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, 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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán 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.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023, 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 kỳ.

## **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 giữa niên độ, 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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
Tiền mặt	5.812.013.707	9.237.398.276
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	299.946.601.678	284.415.369.559
Các khoản tương đương tiền	352.656.000.000	69.317.589.041
	<b>658.414.615.385</b>	<b>362.970.356.876</b>

(\*) Tại ngày 30/09/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có giá trị 352.656.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,4%/năm đến 4,45%/năm.

### 4. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	<b>5.186.752.511.605</b>	-	<b>6.108.244.749.400</b>	-
- Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(1)</sup>	5.186.752.511.605	-	6.108.244.749.400	-
<b>Đầu tư dài hạn</b>	<b>20.000.000.000</b>	-	<b>4.000.000.000</b>	-
- Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(2)</sup>	20.000.000.000	-	4.000.000.000	-
	<b>5.206.752.511.605</b>	-	<b>6.112.244.749.400</b>	-

(1) Tại ngày 30/09/2023, tiền gửi có kỳ hạn từ trên 03 tháng đến 12 tháng có giá trị 5.186.752.511.605 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,0%/năm đến 11,0%/năm.

Trong đó, các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn giá trị là 169.893.600.000 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp đảm bảo cho việc thực hiện dự án và đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại.

(2) Tại ngày 30/09/2023, tiền gửi có kỳ hạn từ trên 12 tháng có giá trị 20.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 9,5%/năm.

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Bên khác</b>	<b>186.534.233.327</b>	<b>(18.088.755.412)</b>	<b>169.447.172.958</b>	<b>(12.487.378.788)</b>
- Công ty Cổ phần Vận tải HA	16.341.255.412	(16.341.255.412)	16.341.255.412	(11.438.878.788)
- Công ty TNHH Thương Mại Ô tô Hoàng Long	490.583.700	-	1.325.284.290	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Phú Mẫn	21.815.000.000	-	-	-
- Phải thu Người mua nhà của các dự án bất động sản	118.420.373.758	-	125.994.074.111	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	29.467.020.457	(1.747.500.000)	25.786.559.145	(1.048.500.000)
	<b>186.534.233.327</b>	<b>(18.088.755.412)</b>	<b>169.447.172.958</b>	<b>(12.487.378.788)</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Bên khác</b>	<b>74.840.486.469</b>	-	<b>36.179.450.231</b>	-
- Công ty Cổ phần ECOBA Việt Nam	-	-	33.375.855.253	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải Dũng Thắng	1.291.451.892	-	17.385.847.201	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng	7.194.877.422	-	8.102.957.670	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Hưng Thịnh	24.985.604.980	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nam Sơn	32.617.869.212	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	8.750.682.963	-	10.690.645.360	-
	<b>74.840.486.469</b>	-	<b>69.555.305.484</b>	-

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Dự thu về lãi tiền gửi, cho vay	138.456.910.642	-	156.320.162.099	-
- Phải thu Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thủy Nguyên (*)	207.179.177.043	-	61.191.725.150	-
- Phải thu khác	11.895.902.121	-	8.132.622.886	-
	<b>357.531.989.806</b>	<b>-</b>	<b>225.644.510.135</b>	<b>-</b>

(\*) Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy tạm ứng kinh phí bồi thường, hỗ trợ di dời phục vụ Dự án Hoàng Huy Green River cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng. Kinh phí này sẽ được giảm trừ vào tiền sử dụng đất của dự án khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

## 8. NỢ XẤU

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>19.836.255.412</i>	<i>1.747.500.000</i>	<i>19.836.255.412</i>	<i>7.348.876.624</i>
+ Công ty Cổ phần Vận tải HA	16.341.255.412	-	16.341.255.412	4.902.376.624
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Phúc Hưng	3.255.000.000	1.627.500.000	3.255.000.000	2.278.500.000
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phương Bắc - HA	240.000.000	120.000.000	240.000.000	168.000.000
	<b>19.836.255.412</b>	<b>1.747.500.000</b>	<b>19.836.255.412</b>	<b>7.348.876.624</b>

## 9. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng tồn kho kinh doanh ô tô và phụ tùng ô tô	575.170.995.892	(277.604.291)	491.339.925.944	(4.687.842.014)
- Nguyên liệu, vật liệu	62.225.752.184	(277.604.291)	141.566.490.456	(4.687.842.014)
- Thành phẩm	89.914.411.759	-	-	-
- Hàng hóa	70.741.262.973	-	102.521.289.576	-
- Hàng gửi bán	352.289.568.976	-	247.252.145.912	-
- Hàng tồn kho kinh doanh bất động sản	5.513.597.906.163	-	4.571.753.172.090	-
- Sản phẩm sản xuất kinh doanh dở dang	5.377.622.686.681	-	4.215.212.475.642	-
- Thành phẩm bất động sản	135.975.219.482	-	356.540.696.448	-
	<b>6.088.768.902.055</b>	<b>(277.604.291)</b>	<b>5.063.093.098.034</b>	<b>(4.687.842.014)</b>

**Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:**

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</b>	<b>5.377.622.686.681</b>	<b>-</b>	<b>4.215.212.475.642</b>	<b>-</b>
- Dự án cải tạo chung cư cũ HH1, HH2 Đông Quốc Bình (1)	23.522.360.626	-	23.522.360.626	-
- Dự án Hoang Huy Commerce (2)	3.283.705.088.795	-	2.274.106.369.269	-
- Dự án Hoàng Huy New City (3)	767.602.476.962	-	612.845.372.044	-
- Dự án Hoàng Huy Green River <sup>(4)</sup>	1.260.865.669.049	-	1.259.105.976.585	-
- Tòa nhà N02 - Dự án Golden Land Building(5)	30.428.088.229	-	30.121.878.113	-
- Dự án khác	11.499.003.020	-	15.510.519.005	-
<b>Thành phẩm bất động sản</b>	<b>135.975.219.482</b>	<b>-</b>	<b>328.420.552.310</b>	<b>-</b>
- Tòa nhà Gold Tower - Dự án Golden Land Building (5)	49.496.490.228	-	57.159.830.297	-
- Tòa nhà N01 - Dự án Golden Land Building(5)	39.754.696.714	-	52.792.952.142	-
- Dự án Hoàng Huy - Sỡ Dầu (Hoang Huy Grand Tower) (6)	46.724.032.540	-	196.798.731.142	-
- Dự án Hoàng Huy Riverside	-	-	21.669.038.729	-
	<b>5.513.597.906.163</b>	<b>-</b>	<b>4.543.633.027.952</b>	<b>-</b>

(1) Dự án cải tạo chung cư cũ HH1, HH2 Đông Quốc Bình tại Phường Đông Quốc Bình, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng dưới hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao có tổng mức đầu tư dự án là 1.207,66 tỷ VND. Dự án bắt đầu thực hiện triển khai vào ngày 31/08/2018. Tại thời điểm 30/09/2023, Dự án chung cư HH1, HH2 Đông Quốc Bình đã hoàn thành và đang trong quá trình bàn giao cho UBND Thành phố Hải Phòng.

(2) Dự án Hoang Huy Commerce tại Phường Kênh Dương, Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, Hải Phòng có quy mô gồm 02 tòa H1 (gồm 03 tòa chung cư chung khối để) và H2 (01 toà chung cư) cao 36 tầng nổi, 03 tầng hầm kết hợp thương mại dịch vụ. Tổng mức đầu tư dự án là 4.997,9 tỷ VND. Dự án được xây dựng trên khu đất do Nhà nước thanh toán cho Công ty từ dự án Xây dựng - Chuyển giao Dự án Cải tạo chung cư cũ, xuống cấp, nguy hiểm trên địa bàn thành phố Hải Phòng - Công trình Goldenland 5, xây dựng khu chung cư HH3, HH4. Dự án bắt đầu xây dựng từ Quý II/2021 và dự kiến đến Quý IV/2023 hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng.

Đến thời điểm 30/09/2023, Tòa H1 đã hoàn thành xây dựng phần thô, đã tiến hành cất nóc, hiện công trình đã hoàn thiện phần nhà ở, phần để hiện đang thi công các hạng mục hoàn thiện. Tòa H2 chưa thi công do chưa hoàn tất các thủ tục đầu tư.

(3) Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại xã Tân Dương, xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, Hải Phòng: Tại thời điểm 30/09/2023, Dự án đã tiến hành xây dựng công trình phần thô và đang thi công trình kỹ thuật, cảnh quan xung quanh.

(4) Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại Hoa Động, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng: Tại thời điểm 30/09/2023, Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị san lấp dự án.



(5) Các công trình thuộc Dự án tổ hợp Công trình hỗn hợp cao tầng tại Số 275 Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội (hay còn gọi là Trung tâm thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden Land Building) do Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV làm chủ đầu tư, có quy mô như sau: Tòa nhà N01: Gồm 03 công trình, trong đó có hai công trình cao 25 tầng và một công trình cao 27 tầng; Tòa nhà N02: Xây dựng khu nhà ở cao tầng bàn giao cho Thành phố Hà Nội theo chủ trương đầu tư được cấp; Tòa nhà Gold Tower: Diện tích xây dựng khoảng 2.352 m<sup>2</sup>, cao 33 tầng (chưa kể tầng tum) và 03 tầng kỹ thuật và để xe.

Đến thời điểm 30/09/2023, Dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng tòa nhà N01 và tòa nhà Gold Tower. Tòa nhà N01 đã có Báo cáo Kiểm toán quyết toán dự án hoàn thành số 233/BCKT/XD-NV8 ngày 27/03/2019 của Công ty Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam; Tòa nhà Gold Tower hiện đang quyết toán dự án hoàn thành. Đối với tòa nhà N02 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.

(6) Dự án Hoàng Huy - Sờ Dầu (Hoang Huy Grand Tower) tại số 2A Sờ Dầu, phường Sờ Dầu, quận Hồng Bàng có quy mô dự án gồm 16 lô nhà ở liền kề chiều cao tối đa 5 tầng và 1 toà nhà cao 37 tầng. Tổng mức đầu tư dự án là 1.486,505 tỷ VND.

Tại ngày 30/09/2023: Dự án đã hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng và đang thực hiện bàn giao nhà cho khách hàng. Dự án Hoàng Huy Sờ Dầu hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

## 10. XÂY DỰNG CƠ BẢN DẪN DANG

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
- Các hạng mục công cộng tại Dự án Khu Nhà ở cho người có thu nhập thấp Prukca Town (*)	6.073.591.450	14.409.246.946
- Các chi phí khác	692.059.833	2.573.959.091
	<b><u>6.765.651.283</u></b>	<b><u>16.983.206.037</u></b>

(\*) Các khoản chi đầu tư xây dựng các hạng mục nhà điều hành Dự án Khu Nhà ở cho người có thu nhập thấp Prukca Town tại xã An Đông, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

**11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu kỳ	130.971.542.813	3.843.943.592	40.070.172.151	2.262.147.296	75.909.500	177.223.715.352
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	2.128.409.091	-	-	-	2.128.409.091
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.728.369.874)	-	-	(3.728.369.874)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>130.971.542.813</b>	<b>5.972.352.683</b>	<b>36.341.802.277</b>	<b>2.262.147.296</b>	<b>75.909.500</b>	<b>175.623.754.569</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu kỳ	37.267.129.502	3.659.197.699	20.335.140.434	1.976.982.999	75.909.500	63.314.360.134
- Khấu hao trong kỳ	1.933.967.719	115.883.515	2.174.444.952	69.428.941	-	4.293.725.127
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.728.369.874)	-	-	(3.728.369.874)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>39.201.097.221</b>	<b>3.775.081.214</b>	<b>18.781.215.512</b>	<b>2.046.411.940</b>	<b>75.909.500</b>	<b>63.879.715.387</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu kỳ	93.704.413.311	184.745.893	19.735.031.717	285.164.297	-	113.909.355.218
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>91.770.445.592</b>	<b>2.197.271.469</b>	<b>17.560.586.765</b>	<b>215.735.356</b>	<b>-</b>	<b>111.744.039.182</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 31.900.893.073 VND

## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	61.006.449.700	211.896.190	61.218.345.890
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>61.006.449.700</b>	<b>211.896.190</b>	<b>61.218.345.890</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	3.950.702.890	173.562.869	4.124.265.759
Số tăng trong kỳ	74.368.782	10.000.002	84.368.784
- Khấu hao trong kỳ	74.368.782	10.000.002	84.368.784
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>4.025.071.672</b>	<b>183.562.871</b>	<b>4.208.634.543</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu kỳ	57.055.746.810	38.333.321	57.094.080.131
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>56.981.378.028</b>	<b>28.333.319</b>	<b>57.009.711.347</b>

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 111.896.190 VND.

## 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	195.000.000.000	1.431.379.849.719	1.626.379.849.719
- Đầu tư XDCB Nhà Điều hành Trung tâm	-	7.828.396.150	7.828.396.150
- Đầu tư XDCB Trung tâm Thương mại - Tòa Gold Tower (*)	-	476.029.800	476.029.800
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>195.000.000.000</b>	<b>1.439.684.275.669</b>	<b>1.634.684.275.669</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	-	142.373.131.931	142.373.131.931
- Khấu hao trong kỳ	-	19.030.401.530	19.030.401.530
<b>Số dư cuối kỳ</b>	-	<b>161.403.533.461</b>	<b>161.403.533.461</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu kỳ	195.000.000.000	1.289.006.717.788	1.484.006.717.788
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>195.000.000.000</b>	<b>1.278.280.742.208</b>	<b>1.473.280.742.208</b>

- Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 4.828.547.919 VND.

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số 183 Bà Triệu, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, một phần tầng hầm và Trung tâm thương mại tòa nhà N01, Tòa Gold Tower - Dự án Chung cư Golden Land Building, Tòa Grand Tower, một phần nhà cửa, phân xưởng cho thuê tại Thành phố Hải Phòng theo phương thức cho thuê thu tiền hàng năm và Nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp Prukxa Town cho thuê. Nhà ở xã hội An Đồng, An Dương cho thuê tại xã An Đồng, huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng.

**b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá có giá trị 69.610.729.825 VND là tài sản trên đất tại số 150 Tô Hiệu, Phường Trại Cau, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng. Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản này.

Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư cho thuê và nắm giữ chờ tăng giá chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/04/2023 và ngày 30/09/2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng 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 đầu kỳ, trong kỳ và ngày kết thúc kỳ kế toán.

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng vay tiền mua căn hộ chưa bàn giao	3.576.345.927	3.006.702.226
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	174.967.399.977	299.622.143
- Chi phí môi giới, hoa hồng bán căn hộ, chung cư	1.062.878.909	170.381.907.370
- Chi phí sửa chữa văn phòng, nhà xưởng	1.937.445.619	1.686.232.880
- Các khoản khác	2.708.462.320	1.540.984.263
	<b><u>184.252.532.752</u></b>	<b><u>176.915.448.882</u></b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Tiền thuê đất (*)	22.807.595.024	36.880.021.620
- Các khoản khác	78.323.082	54.588.057
	<b><u>22.885.918.106</u></b>	<b><u>36.934.609.677</u></b>

(\*) Tiền thuê đất trả trước dài hạn là tiền thuê đất trả một lần cho toàn bộ thời gian thuê (546 tháng kể từ tháng 7 năm 2018) của lô đất xây dựng nhà điều hành của Dự án Nhà ở xã hội tại Xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

**15. LỢI THỂ THƯƠNG MẠI**

	Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu	Tổng cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
- Số dư đầu kỳ	108.393.619.754	108.393.619.754
- Số dư cuối kỳ	<b><u>108.393.619.754</u></b>	<b><u>108.393.619.754</u></b>
<b>Số phân bổ lũy kế</b>		
- Số dư đầu kỳ	37.937.766.912	37.937.766.912
- Số phân bổ trong năm	5.419.680.988	5.419.680.988
- Số dư cuối kỳ	<b><u>43.357.447.900</u></b>	<b><u>43.357.447.900</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
- Số dư đầu kỳ	70.455.852.842	70.455.852.842
- Số dư cuối kỳ	<b><u>65.036.171.854</u></b>	<b><u>65.036.171.854</u></b>

16. VAY NGẮN HẠN

	01/04/2023		Trong kỳ		30/09/2023	
	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	43.890.280.000	43.890.280.000	131.655.399.502	96.844.662.402	78.701.017.100	78.701.017.100
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hải Phòng	-	-	32.954.382.402	32.954.382.402	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền (1)	38.000.000.000	38.000.000.000	5.975.374.176	38.000.000.000	5.975.374.176	5.975.374.176
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	5.890.280.000	5.890.280.000	-	5.890.280.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng (2)			92.725.642.924	20.000.000.000	72.725.642.924	72.725.642.924
	<b>43.890.280.000</b>	<b>43.890.280.000</b>	<b>131.655.399.502</b>	<b>96.844.662.402</b>	<b>78.701.017.100</b>	<b>78.701.017.100</b>

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

- (1) Khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền căn cứ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023-HĐCVTL/NHCT168-TCH ngày 11 tháng 08 năm 2023 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 10.000.000.000 VND;
  - + Giá trị khoản vay đã gián ngân: 5.975.374.176 VND;
  - + Mục đích vay: Thanh toán cho nhà thầu xây dựng;
  - + Thời hạn vay: 04 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Áp dụng lãi suất thả nổi có điều chỉnh;
  - + Phương thức bảo đảm: Bảo đảm bằng Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 161/2022/26114 ngày 16/08/2022 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền.
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2023 là 5.975.374.176 VND.

(2) Hợp đồng tín dụng số HPG2023901528/HDTD2 ngày 15/03/2022 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 290.000.000.000 VND
- + Giá trị khoản vay đã giải ngân: 92.725.642.924 VND;
- + Mục đích vay: Phục vụ cho việc thi công dự án đầu tư xây dựng Hoang Huy Commerce tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, TP Hải Phòng của CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc;
- + Thời hạn vay: 06 tháng;
- + Lãi suất cho vay: Áp dụng lãi suất thả nổi có điều chỉnh;
- + Phương thức bảo đảm: Đảm bảo bằng các hợp đồng cầm cố, tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi số HPG202306302299/TGKH/TCB số tiền 48.000.000.000 VND, và hợp đồng tiền gửi số HPG202306122299/TGKH/TCB số tiền 38.000.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2023 là 72.725.642.924 VND.

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/09/2023		01/04/2023	
	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>Bên khác</i>	<b>315.987.030.274</b>	<b>315.987.030.274</b>	<b>248.439.240.259</b>	<b>248.439.240.259</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833
- China Dongfeng Motor Industry Import and Export Co.,Ltd	66.064.897.380	66.064.897.380	143.058.770.000	143.058.770.000
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	202.296.173.699	202.296.173.699	64.446.314.853	64.446.314.853
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat	3.109.945.712	3.109.945.712	4.366.485.707	4.366.485.707
- Phải trả các đối tượng khác	31.639.670.650	31.639.670.650	23.691.326.866	23.691.326.866
	<b>315.987.030.274</b>	<b>315.987.030.274</b>	<b>248.439.240.259</b>	<b>248.439.240.259</b>

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

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>2.039.411.657.404</b>	<b>1.552.203.702.112</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Hiệp	4.650.000.000	8.450.000.000
- Tiền ứng trước theo tiến độ của khách hàng mua bất động sản	2.021.181.736.986	1.529.780.724.800
- Các khách hàng khác	13.579.920.418	13.972.977.312
	<b>2.039.411.657.404</b>	<b>1.552.203.702.112</b>

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

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	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	4.641.779.382	9.659.857.408	13.170.820.855	233.856.158	1.130.815.935
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	9.833.838.555	9.833.838.555	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.428.007.290	45.948.709.503	73.709.809.402	93.547.301.158	2.583.281.852	25.266.492.309
- Thuế thu nhập cá nhân	-	260.200.122	20.244.305.647	20.277.770.323	-	226.735.446
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	418.321.053	-	53.483.368.520	52.456.812.773	114.203.706	722.438.400
- Các loại thuế khác	5.000.000	-	10.917.394	5.917.394	-	-
	<b>4.085.184.501</b>	<b>50.850.689.007</b>	<b>166.942.096.926</b>	<b>189.292.461.058</b>	<b>2.931.341.716</b>	<b>27.346.482.090</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 giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



## 20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
- Trích trước chi phí xây dựng các dự án (*)	290.978.233.674	304.534.018.848
+ Dự án Hoang Huy Commerce	276.340.191.589	173.861.634.509
+ Dự án Nhà ở Xã hội An Đồng, An Dương	-	71.162.041.250
+ Dự án Hoàng Huy - Sờ Dầu	1.913.347.513	46.629.843.053
+ Các dự án khác	12.724.694.572	12.880.500.036
- Chi phí phải trả khác	14.609.864.578	20.605.466.313
	<b>305.588.098.252</b>	<b>325.139.485.161</b>

(\*) Các khoản chi phí xây dựng cơ bản đã thực tế phát sinh nhưng chưa có đủ hồ sơ, chứng từ để nghiệm thu khối lượng được trích trước theo hồ sơ quyết toán tạm tính, trích trước theo hợp đồng và các phụ lục hợp đồng nếu chưa có hồ sơ quyết toán tạm tính để tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản.

## 21. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	122.488.284	87.350.999
- Bảo hiểm xã hội	5.069.550	5.069.550
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	17.754.608.301	12.972.349.993
- Ô tô tức, lợi nhuận phải trả	16.676.470.588	-
- Các khoản phải trả phải nộp khác	301.976.888.813	119.824.663.209
+ Công ty TNHH Pruksa International (1)	53.728.143.000	53.592.483.000
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building và Dự án Hoàng Huy - Sờ Dầu	40.866.599.196	39.098.166.754
+ Quỹ bảo trì Dự án Nhà ở cho người có thu nhập thấp Pruksa Town và Dự án Nhà ở Xã hội An Đồng, An Dương (2)	10.027.695.613	10.027.695.613
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	5.050.000.000	9.970.000.000
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - chi nhánh Hải Phòng (3)	186.972.375.000	-
+ Phải trả khác	5.332.076.004	7.136.317.842
	<b>336.535.525.536</b>	<b>132.889.433.751</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Tiền đặt cọc thuê căn hộ Dự án Nhà ở xã hội An Đồng, An Dương	57.932.615.672	58.022.615.672
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	20.057.638.998	21.789.980.902
	<b>77.990.254.670</b>	<b>79.812.596.574</b>

(1) Theo thoả thuận ngày 12/10/2010, Công ty TNHH Pruksa International đã ứng trước 2.261.000 USD (tương đương với 47.074.020.000 VND) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy - Công ty con của Công ty để triển khai Dự án Khu Nhà ở cho người có thu nhập thấp Pruksa Town tại An Đồng, An Dương, Hải Phòng, Việt Nam.

(2) Quỹ bảo trì đã thu theo hợp đồng bán nhà thuộc dự án Nhà ở cho người có thu nhập thấp Pruksa Town và Dự án Nhà ở Xã hội An Đồng, An Dương.

(3) Khoản phải trả Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng về dịch vụ thanh toán phí UPAS giá trị 7.912.500 USD: Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam thực hiện chấp nhận thanh toán đến Ngân hàng đại lý, Ngân hàng đại lý sẽ thương lượng để thanh toán ngay cho nhà cung cấp nước ngoài với tất cả các chi phí do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy thanh toán. Thời hạn thanh toán của UPAS LC đến ngày 28/11/2023.

## 22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	12.644.483.600	10.008.720.617
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê căn hộ Dự án Nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương và dự án nhà ở xã hội Pruksa Town	20.475.738.421	25.792.439.423
	<b>33.120.222.021</b>	<b>35.801.160.040</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê căn hộ Dự án Nhà ở xã hội tại xã An Đồng, huyện An Dương và dự án nhà ở xã hội Pruksa Town	22.354.339.348	30.227.055.760
	<b>22.354.339.348</b>	<b>30.227.055.760</b>

## 23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa	100.064.613	150.717.811
- Dự phòng bảo hành với Bất động sản đã bán (*)	2.412.336.018	3.823.845.066
	<b>2.512.400.631</b>	<b>3.974.562.877</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành với Bất động sản đã bán (*)	620.619.839	1.565.587.621
	<b>620.619.839</b>	<b>1.565.587.621</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	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu kỳ trước</b>	<b>6.682.158.430.000</b>	<b>843.926.807.864</b>	-	<b>1.414.987.015.393</b>	<b>3.401.035.531.175</b>	<b>12.342.107.784.432</b>
Tăng vốn trong kỳ trước	-	(819.172.681)	-	-	23.632.052.681	22.812.880.000
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	7.904.871.477	65.024.681.947	72.929.553.424
Điều chỉnh do thay đổi tỉ lệ lợi ích của Công ty con	-	-	-	(20.164.206.886)	20.164.206.886	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(200.464.752.900)	(154.088.085.000)	(354.552.837.900)
Điều chỉnh khác	-	-	-	2.980.214.095	(2.980.214.095)	-
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>6.682.158.430.000</b>	<b>843.107.635.183</b>	-	<b>1.205.243.141.179</b>	<b>3.352.788.173.594</b>	<b>12.083.297.379.956</b>
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>6.682.158.430.000</b>	<b>843.107.629.350</b>	-	<b>946.614.860.874</b>	<b>3.184.239.015.022</b>	<b>11.656.119.935.246</b>
Lãi trong kỳ này	-	-	-	161.234.025.692	105.637.852.728	266.871.878.420
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(334.107.921.500)	(90.674.763.393)	(424.782.684.893)
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	257.125.600.000	(257.125.600.000)	-	-
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>6.682.158.430.000</b>	<b>843.107.629.350</b>	<b>257.125.600.000</b>	<b>516.615.365.066</b>	<b>3.199.202.104.357</b>	<b>11.498.209.128.773</b>

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07 tháng 07 năm 2023 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 08/2023/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 08 năm 2023, cùng với các Nghị quyết khác của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng thành viên của các Công ty con, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2022 và tạm ứng cổ tức năm 2023 như sau:

Phân phối lợi nhuận	Tại Công ty mẹ	Các công ty con phân phối cho		Cộng (3) = (1) + (2)	Trong đó đã tạm phân phối trong năm 2023
	(1)	Công ty mẹ (2)	Cổ đông không kiểm soát		
	VND	VND	VND	VND	VND
Chi trả cổ tức	334.107.921.500	243.408.221.131	90.674.763.393	334.082.984.524	-

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

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Hữu Hạ	2.621.209.874.400	39,23%	2.621.209.874.400	39,23%
Bà Nguyễn Thị Hà	326.639.250.000	4,89%	326.639.250.000	4,89%
Cổ đông khác	3.734.309.305.600	55,88%	3.734.309.305.600	55,88%
	<b>6.682.158.430.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.682.158.430.000</b>	<b>100,00%</b>

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

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	6.682.158.430.000	6.682.158.430.000
- Vốn góp cuối kỳ	6.682.158.430.000	6.682.158.430.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	334.107.921.500	200.464.752.900

**d) Cổ phiếu**

	30/09/2023	01/04/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	668.215.843	668.215.843
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	668.215.843	668.215.843
- Cổ phiếu phổ thông	668.215.843	668.215.843
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	668.215.843	668.215.843
- Cổ phiếu phổ thông	668.215.843	668.215.843
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

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

### a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 30/09/2023, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	62.219.356.351	83.501.540.711
- Trên 1 năm đến 5 năm	136.244.468.720	162.938.522.301
- Trên 5 năm	57.235.680.079	73.381.932.820

### b) Tài sản thuê ngoài

Tên lô đất/Địa điểm lô đất	Diện tích thuê	Thời gian thuê	Mục đích thuê
<b>Tại Công ty mẹ</b>			
Lô đất tại Xã Nam Sơn, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng	25.828,2 m <sup>2</sup>	Từ năm 2003 đến năm 2033	Xây dựng nhà máy sản xuất động cơ, khung, phụ tùng và lắp ráp xe máy hai bánh
Lô đất tại Xã Nam Sơn, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng	19.875,3 m <sup>2</sup>	Từ năm 2002 đến năm 2032	Xây dựng văn phòng điều hành và cửa hàng giới thiệu sản phẩm
<b>Tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu</b>			
Lô đất tại số 150 Tô Hiệu, Phường Trại Cau, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng	11.461,00 m <sup>2</sup>	Đến ngày 15/10/2043	Kinh doanh thương mại dịch vụ

### c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	30/09/2023	01/04/2023
Đô la Mỹ	USD	351.867,53	161.802,69
Euro	EUR	8,95	8,95

### d) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nội thất Thủ Đô	2.038.005.705	2.038.005.705
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V.I.P Land	3.132.000.000	3.132.000.000
- Các đối tượng khác	1.296.130.207	1.296.130.207
	<b>6.466.135.912</b>	<b>6.466.135.912</b>

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

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Doanh thu bán ô tô đầu kéo và linh kiện thu hồi	187.386.071.145	168.642.105.435
Doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	63.478.004.927	54.007.300.008
Doanh thu bán bất động sản	316.406.094.269	183.575.862.082
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	187.336.040.909
Doanh thu khác	2.569.764.184	-
	<b>569.839.934.525</b>	<b>593.561.308.434</b>

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Giá vốn bán ô tô đầu kéo và linh kiện thu hồi	182.149.650.977	146.758.899.731
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	199.283.556.379	129.125.931.172
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	35.867.789.209	34.601.945.008
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	187.284.650.098
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(4.410.237.723)	27.726.565
Giá vốn hoạt động khác	2.050.498.503	-
	<b>414.941.257.345</b>	<b>497.799.152.574</b>

**28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	244.432.102.105	216.589.354.727
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	496.647.222	8.984.843
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	971.971	22.751.747
Doanh thu hoạt động tài chính khác	695.115.281	-
	<b>245.624.836.579</b>	<b>216.621.091.317</b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Lãi tiền vay và phí dịch vụ Upas	3.499.388.091	6.851.634.846
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	4.565	4.154.708.759
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	842.496.728	1.206.940.746
Chi phí tài chính khác	38.610	114.000.000
	<b>4.341.927.994</b>	<b>12.327.284.351</b>

**30. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.771.029.106	2.839.308.155
Chi phí khấu hao tài sản cố định	37.791.174	52.364.604
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.832.717.966	4.367.116.913
Chi phí khác bằng tiền	24.600.092.860	4.639.196.166
	<b>29.241.631.106</b>	<b>11.897.985.838</b>

**31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	12.341.932.357	10.731.123.458
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.015.999.178	2.563.531.556
Chi phí/ (Hoàn nhập) dự phòng	5.605.576.624	3.722.069.264
Thuế, phí, và lệ phí	3.930.904.185	3.619.435.005
Phân bổ lợi nhuận thương mại	5.419.680.988	5.419.680.988
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.794.698.686	6.762.863.770
Chi phí khác bằng tiền	4.025.775.241	6.550.976.418
	<b>39.134.567.259</b>	<b>39.369.680.459</b>

**32. THU NHẬP KHÁC**

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Lãi nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	1.363.636.364	-
Tiền phạt thu được	1.675.031.071	1.790.678.830
Thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ	2.327.933.513	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.356.476.830	813.678.362
Tài sản, hàng hóa nhận biếu, tặng, tiền thưởng doanh số	-	2.081.652.096
Thu nhập khác	1.745.587.743	56.171.873
	<b>9.468.665.521</b>	<b>4.742.181.161</b>

### 33. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Lỗ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	514.825.774
Chi phí khấu hao TSCĐ không tham gia sản xuất kinh doanh	485.948.568	486.682.026
Chi phí các dự án tài trợ, xử lý chi phí dở dang các dự án	2.200.000.000	11.916.215.150
Chi phí khác	931.316.864	1.949.977.436
	<b>3.617.265.432</b>	<b>14.867.700.386</b>

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

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	3.301.280.924	136.666.754.234
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	70.408.528.478	60.753.481.839
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	24.340.780.316	30.406.794.156
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	(240.461.352)	4.401.825.329
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vương	23.674.650.208	15.478.213.311
- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Đại Lộc	17.155.474.927	10.456.460.865
- Các công ty con khác	5.478.084.379	10.188.178
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>73.709.809.402</b>	<b>197.420.236.073</b>

### 35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

#### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20,00%	20,00%
- Lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch giữa các công ty trong Tập đoàn	19.749.011.125	21.082.226.277
- Tạm nộp thuế TNDN Bất động sản theo tiến độ	21.867.877.107	16.317.652.416
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>41.616.888.232</b>	<b>37.399.878.693</b>

#### b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20,00%	20,00%
- Thuế hoãn lại phải trả do hoãn nhập dự phòng	4.828.333.133	4.047.612.329
- Thuế hoãn lại phải trả do chênh lệch đánh giá lại tài sản khi hợp nhất	1.365.320.698	4.863.191.555
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>6.193.653.831</b>	<b>8.910.803.884</b>



**c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(4.217.009.539)	(14.107.132.187)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(2.717.150.053)	(17.579.880.006)
	<b>(6.934.159.592)</b>	<b>(31.687.012.193)</b>

**36. 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:

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	161.234.025.692	7.904.871.477
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	161.234.025.692	7.904.871.477
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	668.215.843	668.215.843
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>241</b>	<b>12</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 giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**37. 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 Tổng 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: biến động 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
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 30/09/2023</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	652.602.601.678	-	-	652.602.601.678
Phải thu khách hàng, phải thu khác	525.977.467.721	-	-	525.977.467.721
Các khoản cho vay	5.186.752.511.605	20.000.000.000	-	5.206.752.511.605
	<b>6.365.332.581.004</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>6.385.332.581.004</b>
<b>Tại ngày 01/04/2023</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	353.732.958.600	-	-	353.732.958.600
Phải thu khách hàng, phải thu khác	382.604.304.305	-	-	382.604.304.305
Các khoản cho vay	6.112.244.749.400	-	-	6.112.244.749.400
	<b>6.848.582.012.305</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.848.582.012.305</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. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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 30/09/2023</b>				
Vay và nợ	78.701.017.100	-	-	78.701.017.100
Phải trả người bán, phải trả khác	652.522.555.810	77.990.254.670	-	730.512.810.480
Chi phí phải trả	305.588.098.252	-	-	305.588.098.252
	<b>1.036.811.671.162</b>	<b>77.990.254.670</b>	<b>-</b>	<b>1.114.801.925.832</b>
<b>Tại ngày 01/04/2023</b>				
Vay và nợ	43.890.280.000	-	-	43.890.280.000
Phải trả người bán, phải trả khác	381.328.674.010	79.812.596.574	-	461.141.270.584
Chi phí phải trả	325.139.485.161	-	-	325.139.485.161
	<b>750.358.439.171</b>	<b>79.812.596.574</b>	<b>-</b>	<b>830.171.035.745</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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.

### 38. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN

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

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

Thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác:

	Chức vụ	Từ 01/04/2023	Từ 01/04/2022
		đến 30/09/2023	đến 30/09/2022
		VND	VND
<b>Tiền lương, thưởng và Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị</b>			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	154.500.000	93.000.000
- Đỗ Hữu Hưng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	22.500.000	15.000.000
- Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT	52.500.000	27.000.000
- Phạm Hồng Dung	Thành viên HĐQT	22.500.000	15.000.000
- Phan Thị Phương Thủy	Thành viên độc lập HĐQT	22.500.000	15.000.000
		<b>274.500.000</b>	<b>165.000.000</b>
<b>Thù lao thành viên Ban kiểm soát</b>			
- Vũ Thị Huyền	Trưởng Ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 07/07/2023)	15.000.000	-
- Nguyễn Thị Tươi	Trưởng Ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 07/07/2023)	7.500.000	15.000.000
- Phan Thị Thu Hương	Thành viên	13.500.000	9.000.000
- Nguyễn Hoàng Tùng	Thành viên	13.500.000	9.000.000
		<b>49.500.000</b>	<b>33.000.000</b>
<b>Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b>			
- Hoàng Thị Huyền	Tổng Giám đốc	122.400.000	70.590.000
- Đỗ Hữu Hậu	Phó Tổng Giám đốc	519.000.000	487.000.000
- Đỗ Hữu Hưng	Phó Tổng Giám đốc	341.948.000	183.204.000
- Hồ Thị Xuân Hòa	Phó Tổng Giám đốc	75.000.000	45.000.000
- Nguyễn Thế Hùng	Phó Tổng Giám đốc	201.200.000	214.530.000
- Phùng Thị Thu Hương	Kế toán trưởng	222.648.000	200.304.000
		<b>1.482.196.000</b>	<b>1.200.628.000</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.

#### 40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được kiểm toán cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 30/09/2022.

**Người lập biểu**



**Bùi Thị Trà**

**Kế toán trưởng**



**Phùng Thị Thu Hương**

Hải Phòng, ngày 27 tháng 10 năm 2023



**Hoàng Thị Huyền**