

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY

Cho kỳ kế toán Quý IV năm tài chính 2023

và lũy kế từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04 - 41
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06 - 07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 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 31/12/2023.

### **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 lăm ngày 18 tháng 07 năm 2023.

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/ỦY BAN KIỂM TOÁN**

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 độc lập HĐQT
Bà: Nguyễn Thị Thu Trang	Thành viên độc lập HĐQT

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

### **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 31/12/2023, 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*

**Nguyễn Thế Hùng**

Giám đốc

Hải Phòng, ngày 27 tháng 01 năm 2024

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.036.383.290.648</b>	<b>1.231.562.458.402</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>04</b>	<b>94.879.567.912</b>	<b>237.757.092.560</b>
111	1. Tiền		94.879.567.912	198.757.092.560
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	39.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>05</b>	<b>538.794.066.400</b>	<b>473.346.594.521</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		538.794.066.400	473.346.594.521
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>59.303.254.121</b>	<b>33.994.060.148</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	06	37.357.465.986	13.446.833.384
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	07	2.942.917.406	80.763.871
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	08	20.750.370.729	21.514.962.893
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(1.747.500.000)	(1.048.500.000)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>261.329.528.294</b>	<b>416.808.118.989</b>
141	1. Hàng tồn kho		261.415.803.592	421.704.837.549
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(86.275.298)	(4.896.718.560)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>82.076.873.921</b>	<b>69.656.592.184</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	1.058.758.807	169.514.849
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		79.943.797.604	65.871.036.089
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	1.074.317.510	3.616.041.246
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.637.207.943.090</b>	<b>3.261.028.637.108</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>18.468.401.262</b>	<b>23.153.837.779</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	14.948.401.262	19.633.837.779
222	- Nguyên giá		21.568.008.389	31.692.909.172
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(6.619.607.127)	(12.059.071.393)
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
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>473.859.718.516</b>	<b>196.739.165.150</b>
231	- Nguyên giá		520.310.494.065	228.897.249.378
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(46.450.775.549)	(32.158.084.228)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>10.047.350.614</b>	<b>16.083.110.583</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		10.047.350.614	16.083.110.583
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>05</b>	<b>3.128.859.858.789</b>	<b>3.015.361.937.021</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.128.859.858.789	3.011.361.937.021
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	4.000.000.000
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>5.972.613.909</b>	<b>9.690.586.575</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	5.972.613.909	9.690.586.575
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.673.591.233.738</b>	<b>4.492.591.095.510</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>172.340.356.348</b>	<b>326.454.566.169</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>169.012.840.171</b>	<b>315.146.608.222</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	49.049.661.996	59.887.433.037
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	11.175.579.988	19.040.979.988
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	8.877.369.119	14.980.252.473
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	9.497.019.245	1.476.893.150
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	7.394.679.677	16.981.880.516
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	74.953.911.081	54.029.963.663
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	-	138.303.975.600
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	1.606.315.783	3.986.926.513
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>3.327.516.177</b>	<b>11.307.957.947</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	3.230.001.158	9.742.370.326
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	23	97.515.019	1.565.587.621
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.501.250.877.390</b>	<b>4.166.136.529.341</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24</b>	<b>4.501.250.877.390</b>	<b>4.166.136.529.341</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.471.607.130.000	3.214.481.530.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.471.607.130.000	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		943.277.442.384	852.278.552.896
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		595.159.837.926	630.281.878.729
421b	LNST chưa phân phối năm nay		348.117.604.458	221.996.674.167
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		64.817.038.327	77.827.179.766
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.673.591.233.738</b>	<b>4.492.591.095.510</b>

Người lập biểu

Phạm Hồng Dung

Kế toán trưởng

Hồ Thị Xuân Hòa

Hải Phòng, ngày 27 tháng 01 năm 2024



Nguyễn Thế Hùng

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND	VND	VND
01	<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	26	112.889.041.139	72.983.226.368	366.584.514.938	385.322.979.961
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	27.777.777	9.259.259	27.777.777
10	<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		112.889.041.139	72.955.448.591	366.575.255.679	385.295.202.184
11	<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	27	110.023.520.025	68.096.094.287	325.971.613.689	347.524.873.255
20	<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		2.865.521.114	4.859.354.304	40.603.641.990	37.770.328.929
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	39.453.360.657	84.239.425.153	234.592.256.444	469.229.439.183
22	7. Chi phí tài chính	29	2.786.677.660	4.306.664.660	5.428.388.731	16.105.180.370
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		-	3.641.436.423	1.799.147.419	9.248.499.066
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		140.915.245.918	(13.256.041.636)	117.497.921.768	(251.232.781.159)
25	9. Chi phí bán hàng	30	13.942.866.746	2.802.730.073	26.173.107.407	6.273.637.784
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	2.505.909.264	3.764.305.922	9.937.165.626	12.802.458.637
30	<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		163.998.674.019	64.969.037.166	351.155.158.438	220.585.710.162
31	12. Thu nhập khác	32	3.872.749.181	4.255.363.229	10.502.592.420	7.514.710.535
32	13. Chi phí khác		86.561.750	477.088	900.406.124	12.471.679
40	<b>14. Lợi nhuận khác</b>		3.786.187.431	4.254.886.141	9.602.186.296	7.502.238.856

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NIỆT

Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND	VND	VND
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		167.784.861.450	69.223.923.307	360.757.344.734	228.087.949.018
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	1.771.550.437	(3.463.634.234)	8.936.514.092	3.475.196.775
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>166.013.311.013</u>	<u>72.687.557.541</u>	<u>351.820.830.642</u>	<u>224.612.752.243</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		165.172.506.135	71.917.885.195	348.117.604.458	221.996.674.167
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		840.804.878	769.672.346	3.703.226.184	2.616.078.076
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34			1.041	664

Người lập biểu



Phạm Hồng Dung

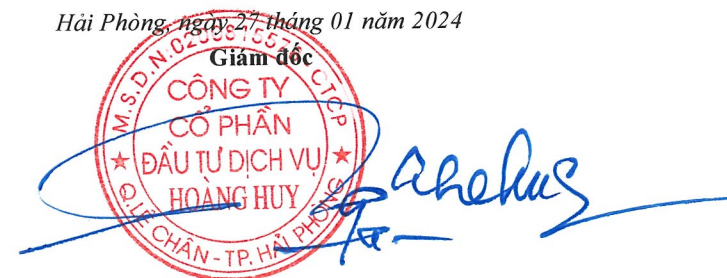
Kế toán trưởng



Hồ Thị Xuân Hòa

Hải Phòng, ngày 27 tháng 01 năm 2024

Giám đốc



Nguyễn Thế Hùng



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		360.757.344.734	228.087.949.018
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(326.391.330.325)	(191.600.094.184)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		19.644.687.135	12.972.092.123
03	- Các khoản dự phòng		(7.875.813.464)	2.345.421.122
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		2.854.623.400	1.731.694.491
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(351.515.439.766)	(217.835.372.031)
06	- Chi phí lãi vay		1.799.147.419	9.248.499.066
07	- Các khoản điều chỉnh khác		8.701.464.951	(62.428.955)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		34.366.014.409	36.487.854.834
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(39.217.975.519)	16.956.161.734
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		128.497.510.196	(178.568.538.292)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(33.611.302.505)	(25.246.001.494)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(930.947.260)	(184.261.008)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(1.907.640.569)	(9.140.005.916)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.561.247.448)	(7.415.219.130)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		82.634.411.304	(167.110.009.272)
<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		(264.101.300.265)	(1.142.127.636)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		7.163.636.364	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị		(791.926.066.400)	(493.278.594.521)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		730.478.594.521	383.908.000.000
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		231.212.427.427	463.122.248.251
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(87.172.708.353)	295.150.526.094

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	553.955.069.685
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(138.303.975.600)	(524.896.021.285)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(30.012.005)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(138.333.987.605)</b>	<b>29.059.048.400</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(142.872.284.654)</b>	<b>157.099.565.222</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>237.757.092.560</b>	<b>80.630.981.005</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(5.239.994)	26.546.333
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>04</b>	<b>94.879.567.912</b>	<b>237.757.092.560</b>

Hải Phòng, ngày 27 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Phạm Hồng Dung

Kế toán trưởng

Hồ Thị Xuân Hòa

Nguyễn Thế Hùng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2023

### 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 lăm ngày 18 tháng 07 năm 2023.

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: 3.471.607.130.000 đồng; tương đương 347.160.713 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### 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.

**Cấu trúc tập đoàn**

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2023 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 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 4, Số 183, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, 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.

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.

#### **2.4. Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và được Ban Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

#### **2.5. 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/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 năm tài chính 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.

## 2.6. 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 năm 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

## 2.7. 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.

## 2.8. 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.

## 2.9. 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 năm báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các năm trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu năm 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 năm 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 năm, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu có 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 năm 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 năm 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 năm 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.

## 2.10. 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.

### 2.11. 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 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 mới của Công ty: Công ty áp dụng tỷ lệ trích lập dự phòng đối với linh kiện chậm luân chuyển từ 03 đến 05 năm là 20%, từ 05 năm đến 07 năm là 40%, và 70% đối với các linh kiện chậm luân chuyển trên 7 năm.

### 2.12. 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.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh.

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 văn phòng	03 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao

### 2.13. 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.

#### **2.14. 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.

#### **2.15. 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.

#### **2.16. 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 năm tài chính 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.

#### **2.17. 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.

## 2.18. Vay

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

## 2.19. 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.

## 2.20. 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.

## 2.21. 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 năm tài chính. 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.

## 2.22. 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 năm tài chính.

## 2.23. 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.

## 2.24. 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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

### *Doanh thu bán hàng*

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

### *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.

## 2.25. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

## **2.26. 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.

## **2.27. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

### **a) Chi phí thuế TNDN hiện hành**

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.

### **b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành**

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, 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.

## **2.28. 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.

## **2.29. 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.

## **2.30. 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 09/01/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy đã tăng thêm 0,004% sở hữu tại Công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang, tương đương tổng mệnh giá 10.000.000.000 VND, giá phí hoạt động đầu tư được góp bằng tiền là 10.000.000.000 VND.

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	1 656 034 921	1 806 076 613
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	93.223.532.991	196.951.015.947
Các khoản tương đương tiền	-	39.000.000.000
	<b>94.879.567.912</b>	<b>237.757.092.560</b>

### 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	<b>538.794.066.400</b>	-	<b>473.346.594.521</b>	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	538.794.066.400	-	473.346.594.521	-
<b>Đầu tư dài hạn</b>	-	-	<b>4.000.000.000</b>	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	-	-	4.000.000.000	-
	<b>538.794.066.400</b>	-	<b>477.346.594.521</b>	-

(\*) Các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn là khoản tiền gửi có thời gian đáo hạn từ 06 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng Thương mại Cổ phần với lãi suất từ 4,5%/năm đến 7,45%/năm.

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	31/12/2023		01/01/2023		Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
			Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Tầng 4, Số 183, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	43,56%	43,58%	3.128.859.858.789	43,56%	43,58%	3.011.361.937.021
				<b><u>3.128.859.858.789</u></b>			<b><u>3.011.361.937.021</u></b>

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>				
- Phải thu các khách hàng mua nhà	1.954.015.144	-	3.976.833.384	-
- Phải thu các khách hàng mua ô tô				
+ Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Ô tô Nam Việt	12.225.000.000	-	5.725.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Phú Mẫn	16.195.000.000	-	-	-
+ 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	(976.500.000)
- Các khoản phải thu khách hàng khác	3.728.450.842	(120.000.000)	490.000.000	(72.000.000)
	<b>37.357.465.986</b>	<b>(1.747.500.000)</b>	<b>13.446.833.384</b>	<b>(1.048.500.000)</b>

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>				
- Công ty TNHH Phú Thái Mobility Hà Nội	2.535.800.000	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	407.117.406	-	80.763.871	-
	<b>2.942.917.406</b>	<b>-</b>	<b>80.763.871</b>	<b>-</b>

**8. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Ký cược, ký quỹ	1.002.352.000	-	-	-
- Lãi tiền gửi phải thu tạm tính	15.293.994.648	-	14.431.014.679	-
- Phải thu tiền thuế GTGT nhập khẩu của lô hàng mua đi đường	1.659.849.984	-	4.302.296.281	-
- Phải thu khác	2.794.174.097	-	2.781.651.933	-
	<b>20.750.370.729</b>	<b>-</b>	<b>21.514.962.893</b>	<b>-</b>

**9. NỢ XẤU**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<i>Phải thu khách hàng</i>	3.495.000.000	1.747.500.000	3.495.000.000	2.446.500.000
↳ 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>3.495.000.000</b>	<b>1.747.500.000</b>	<b>3.495.000.000</b>	<b>2.446.500.000</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng mua đang đi đường	20.939.698.800	-	53.367.776.622	-
- Nguyên liệu, vật liệu	64.286.337.955	(86.275.298)	145.769.409.428	(4.896.718.560)
- Thành phẩm	7.391.925.827	-	21.871.891.074	-
- Hàng hóa	26.541.425.057	-	47.457.163.274	-
- Hàng gửi bán	142.256.415.953	-	153.238.597.151	-
	<b>261.415.803.592</b>	<b>(86.275.298)</b>	<b>421.704.837.549</b>	<b>(4.896.718.560)</b>

**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2023	01/01/2023
	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 (*)	6.443.731.493	13.954.701.492
- Dây chuyền lắp ráp ô tô	-	2.128.409.091
- Công trình khác	3.603.619.121	-
	<b>10.047.350.614</b>	<b>16.083.110.583</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 vốn đầu tư của dự án: 1.398.603.917.000 VND, tương đương với 59.401.313 USD;
- Tình trạng của dự án tại thời điểm 31/12/2023: Các căn hộ chung cư đã được bàn giao và cho thuê hết. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại thời điểm 31/12/2023 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 nhà điều hành.



**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	<b>Cộng</b>
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	16.156.288.276	1.633.829.496	13.251.615.329	651.176.071	31.692.909.172
Dầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành		2.128.409.091	-	-	2.128.409.091
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(12.253.309.874)	-	(12.253.309.874)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>16.156.288.276</b>	<b>3.762.238.587</b>	<b>998.305.455</b>	<b>651.176.071</b>	<b>21.568.008.389</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	2.860.453.729	1.434.601.596	7.112.839.997	651.176.071	12.059.071.393
- Khấu hao trong năm	465.866.220	209.204.056	917.249.570	-	1.592.319.846
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(7.031.784.112)	-	(7.031.784.112)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.326.319.949</b>	<b>1.643.805.652</b>	<b>998.305.455</b>	<b>651.176.071</b>	<b>6.619.607.127</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	13.295.834.547	199.227.900	6.138.775.332	-	19.633.837.779
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>12.829.968.327</b>	<b>2.118.432.935</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.948.401.262</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.066.682.033 VND

**13. TÀI SẢN CÓ 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 nhận chuyển nhượng từ bên bán với giá chuyển nhượng là 3.520.000.000 VND. Đối với quyền sử dụng đất lâu dài, Công ty không trích khấu hao theo quy định.

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**a) Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Căn hộ cho thuê	<b>Cộng</b>
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	228.897.249.378	228.897.249.378
Số tăng trong năm	259.621.720.926	259.621.720.926
- Mua trong năm (*)	259.621.720.926	259.621.720.926
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>488.518.970.304</b>	<b>488.518.970.304</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	32.158.084.228	32.158.084.228
Số tăng trong năm	14.292.691.321	14.292.691.321
- Khấu hao trong năm	14.292.691.321	14.292.691.321
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>46.450.775.549</b>	<b>46.450.775.549</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	196.739.165.150	196.739.165.150
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>442.068.194.755</b>	<b>442.068.194.755</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).
- (\*) Một số gian hàng Trung tâm thương mại tại quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang sở hữu. Đơn giá cho thuê áp dụng theo Hợp đồng thuê ký kết 2 bên và được thanh toán trong vòng 50 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng.
- Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/01/2023 và ngày 31/12/2023. 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 đầu năm, trong năm và ngày kết thúc năm tài chính.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 29.317.686.966 VND (Năm 2022 là 16.981.880.500 VND).

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là 05 Căn nhà ở liền kề tại Dự án Hoàng Huy Riverside, địa chỉ số 1 và số 8 đường Chi Lăng, Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng mua với mục đích nắm giữ chờ tăng giá theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1001/HDHTKD/HG-PRUKSA ngày 10/01/2023 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang và Công ty TNHH Pruksa Việt Nam, nguyên giá 31.791.523.761 đồng.

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí thuê văn phòng	458.500.000	-
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	143.798.180
- Chi phí biên hiệu tại đại lý	543.007.022	-
- Các khoản khác	57.251.785	25.716.669
	<b>1.058.758.807</b>	<b>169.514.849</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí trả trước tiền thuê đất (*)	5.893.043.857	9.652.719.825
- Các khoản khác	79.570.052	37.866.750
	<b>5.972.613.909</b>	<b>9.690.586.575</b>

(\*): 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.

16. VAY NGẮN HẠN

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>						
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	5.890.280.000	5.890.280.000	-	5.890.280.000	-	-
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	44.413.695.600	44.413.695.600	-	44.413.695.600	-	-
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	88.000.000.000	88.000.000.000	-	88.000.000.000	-	-
	<b>138.303.975.600</b>	<b>138.303.975.600</b>	<b>-</b>	<b>138.303.975.600</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	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>	-	-	17.145.500.051	17.145.500.051
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	-	17.145.500.051	17.145.500.051
<i>Bên khác</i>	49.049.661.996	49.049.661.996	42.741.932.986	42.741.932.986
- China DongFeng Motor Industry Import and Export CO.,LTD	47.981.437.950	47.981.437.950	40.295.100.000	40.295.100.000
- Phải trả các đối tượng khác	1.068.224.046	1.068.224.046	2.446.832.986	2.446.832.986
	<b>49.049.661.996</b>	<b>49.049.661.996</b>	<b>59.887.433.037</b>	<b>59.887.433.037</b>

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>Bên khác</i>		
- Khách hàng trả trước tiền mua ô tô	11.175.579.988	17.040.979.988
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Hiệp	2.650.000.000	8.450.000.000
+ Các khách hàng khác	8.525.579.988	8.590.979.988
- Khách hàng trả trước mua nhà	-	2.000.000.000
	<b>11.175.579.988</b>	<b>19.040.979.988</b>

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	233.856.158	4.302.296.281	16.281.699.390	18.924.145.687	233.856.158	1.659.849.984
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	9.925.538.741	18.184.982.669	23.322.492.610	-	4.788.028.800
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.382.185.088	541.278.097	8.936.514.092	4.561.247.448	8.404.461.352	2.374.821.005
- Thuế thu nhập cá nhân	-	35.222.467	483.568.527	464.121.664	-	54.669.330
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	175.916.887	1.637.781.818	1.813.698.705	-	-
- Các loại thuế khác	-	-	3.500.000	3.500.000	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	9.176.709	9.176.709	-	-
	<b>3.616.041.246</b>	<b>14.980.252.473</b>	<b>45.537.223.205</b>	<b>49.098.382.823</b>	<b>1.074.317.510</b>	<b>8.877.369.119</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**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	-	108.493.150
- Chi phí thường doanh số phải trả cho cộng tác viên	1.177.000.000	140.400.000
- Chi phí tiền thưởng phải trả cho đại lý	7.825.000.000	1.153.000.000
- Chi phí phải trả khác	495.019.245	75.000.000
	<b>9.497.019.245</b>	<b>1.476.893.150</b>

**21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Bảo hiểm xã hội	5.069.550	5.069.550
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.466.086.474	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	16.676.470.588	-
- Các khoản phải trả phải nộp khác	55.806.284.469	54.024.894.113
+ Công ty TNHH Pruksa International (*)	55.281.450.000	53.592.483.000
+ Phải trả khác	524.834.469	432.411.113
	<b>74.953.911.081</b>	<b>54.029.963.663</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**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động kinh doanh (*)	6.512.369.184	16.981.880.516
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	882.310.493	-
	<b>7.394.679.677</b>	<b>16.981.880.516</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động kinh doanh (*)	3.230.001.158	9.742.370.326
	<b>3.230.001.158</b>	<b>9.742.370.326</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**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành hàng hóa	138.243.182	163.081.447
- Dự phòng bảo hành với bất động sản đã bán (*)	1.468.072.601	3.823.845.066
	<b><u>1.606.315.783</u></b>	<b><u>3.986.926.513</u></b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành với bất động sản đã bán (*)	97.515.019	1.565.587.621
	<b><u>97.515.019</u></b>	<b><u>1.565.587.621</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
<b>Số dư đầu 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>
Lãi trong năm trước	-	-	-	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 trước</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>Số dư đầu 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>
Lãi trong năm nay	-	-	-	348.117.604.458	3.703.226.184	351.820.830.642
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	257.125.600.000	-	-	(257.125.600.000)	-	-
Lãi lỗ do thay đổi tỉ lệ lợi ích của Công ty con	-	-	-	6.885.030	(6.885.030)	-
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	-	(16.706.482.593)	(16.706.482.593)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>3.471.607.130.000</b>	<b>1.976.351.645</b>	<b>19.572.915.034</b>	<b>943.277.442.384</b>	<b>64.817.038.327</b>	<b>4.501.250.877.390</b>



(\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07 tháng 04 năm 2023 và 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 như sau:

Phân phối lợi nhuận	Tại Công ty mẹ	Các công ty con phân phối cho		Cộng	
	(1)	Công ty mẹ (2)	Cổ đông không kiểm soát	(3) = (1) + (2)	
	VND	VND	VND	VND	VND
Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu (**)	257.125.600.000				257.125.600.000
Pruska chia lợi nhuận		153.293.517.407	16.706.482.593		153.293.517.407

(\*\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07 tháng 04 năm 2023, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2022 bằng cổ phiếu như sau:

Số lượng cổ phiếu phát hành thêm tương ứng với số vốn điều lệ tăng thêm: 25.712.560 cổ phiếu;

Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 với tỷ lệ 8% (mỗi 100 cổ phiếu nhận thêm 8 cổ phiếu);

Đối tượng được phân phối: Cổ đông hiện hữu;

Công ty đã hoàn thành phát hành cổ phiếu để trả cổ tức vào ngày 03/07/2023 theo Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 25/HHS-CV được công bố thông tin ngày 06/07/2023 và đã hoàn thành việc đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 18/07/2023.

Ngày 08/08/2023, Công ty đã nhận được quyết định về việc thay đổi niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh. Ngày giao dịch đầu tiên tại Sở Giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh của cổ phiếu niêm yết bổ sung là ngày 22/08/2023.

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

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	1.772.696.010.000	51,06%	1.641.385.200.000	51,06%
Cổ đông khác	1.698.911.120.000	48,94%	1.573.096.330.000	48,94%
	<b>3.471.607.130.000</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 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	3.214.481.530.000	3.214.481.530.000
- Vốn góp tăng trong năm	257.125.600.000	-
- Vốn góp cuối năm	3.471.607.130.000	3.214.481.530.000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	347.160.713	321.448.153
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	347.160.713	321.448.153
- Cổ phiếu phổ thông	347.160.713	321.448.153
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	347.160.713	321.448.153
- Cổ phiếu phổ thông	347.160.713	321.448.153
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2023	01/01/2023
	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 Pruksa Việt Nam và Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2023, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	9.214.461.228	16.981.880.516
- Trên 1 năm đến 5 năm	15.600.699.372	9.742.370.326
- Trên 5 năm	3.964.735.424	-

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 31/12/2023, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	614.500.000	276.000.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	236.500.000	558.000.000

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/12/2023	01/01/2023
Đô la Mỹ	USD	67.904,78	57.218,92

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	229.797.643.081	297.996.987.422
Doanh thu bán thành phẩm	77.474.242.427	66.339.562.291
Doanh thu kinh doanh bất động sản	29.785.912.875	16.815.698.720
Doanh thu khác	29.526.716.555	4.170.731.528
	<b>366.584.514.938</b>	<b>385.322.979.961</b>

## 27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	224.847.774.615	269.390.610.955
Giá vốn của thành phẩm đã bán	75.478.059.932	58.762.090.937
Giá vốn kinh doanh bất động sản	15.226.983.722	11.734.649.423
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá hàng tồn kho	(4.810.443.262)	3.144.186.457
Giá vốn hoạt động khác	15.229.238.682	4.493.335.483
	<b>325.971.613.689</b>	<b>347.524.873.255</b>

## 28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	26.946.777.396	26.576.394.190
Cổ tức, lợi nhuận được chia (*)	205.128.630.000	442.491.759.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	526.334.243	20.838.143
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	5.520.173	140.447.850
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.984.994.632	-
	<b>234.592.256.444</b>	<b>469.229.439.183</b>
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)	<u>205.128.630.000</u>	<u>442.491.759.000</u>

(\*) Công ty nhận cổ tức từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/07/2023 và Nghị quyết số 07/2023/NQ-HĐQT ngày 25/07/2023 về việc thực hiện chia cổ tức năm 2023 bằng tiền tỷ lệ 6%; Nghị quyết số 10/2023/NQ-HĐQT ngày 15/11/2023 về việc tạm ứng cổ tức năm 2023 bằng tiền tỷ lệ 1%.

## 29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.799.147.419	9.248.499.066
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	769.030.815	4.984.538.963
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	2.860.143.573	1.872.142.341
Chi phí tài chính khác	66.924	-
	<b>5.428.388.731</b>	<b>16.105.180.370</b>

**30. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.110.606	15.475.000
Chi phí nhân viên	2.509.844.521	1.108.193.350
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	29.146.848
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.141.153.775	804.598.764
Chi phí khác bằng tiền	19.510.998.505	4.316.273.822
	<b>26.173.107.407</b>	<b>6.273.637.784</b>

**31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.410.345	22.401.535
Chi phí nhân viên	5.083.144.759	3.747.012.789
Chi phí khấu hao tài sản cố định	408.314.409	2.098.448.426
Chi phí/ (Hoàn nhập) dự phòng	699.000.000	1.048.500.000
Thuế, phí, và lệ phí	61.179.730	156.060.171
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.758.558.193	1.650.596.124
Chi phí khác bằng tiền	1.916.558.190	4.079.439.592
	<b>9.937.165.626</b>	<b>12.802.458.637</b>

**32. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	1.942.110.602	-
Thu nhập từ tiền hỗ trợ xây dựng Showroom	1.627.425.000	-
Thưởng doanh số	-	2.081.652.096
Tiền phạt thu được	182.488.680	163.122.604
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	3.823.845.067	1.753.284.842
Thu nhập từ hàng được tặng	981.940.757	3.033.237.881
Thu nhập khác	1.944.782.314	483.413.112
	<b>10.502.592.420</b>	<b>7.514.710.535</b>

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	3.110.301.795
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	8.936.514.092	364.894.980
- Công ty CP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	566.865.868	-
- Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	8.369.648.224	364.894.980
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>8.936.514.092</b>	<b>3.475.196.775</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 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	348.117.604.458	221.996.674.167
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	348.117.604.458	221.996.674.167
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	334.269.210	334.269.210
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.041</b>	<b>664</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 2023, 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 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	72.483.187.121	95.847.556.428
Chi phí nhân công	7.592.989.280	4.855.206.139
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.149.236.298	12.730.774.127
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.735.323.953	2.458.194.888
Chi phí khác bằng tiền	26.765.163.591	9.546.018.051
	<b>127.725.900.243</b>	<b>125.437.749.633</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 31/12/2023</b>	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	93.223.532.991	-	-	93.223.532.991
Phải thu khách hàng, phải thu khác	56.360.336.715	-	-	56.360.336.715
Các khoản cho vay	538.794.066.400	-	-	538.794.066.400
	<b>688.377.936.106</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>688.377.936.106</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	235.951.015.947	-	-	235.951.015.947
Phải thu khách hàng, phải thu khác	33.913.296.277	-	-	33.913.296.277
Các khoản cho vay	477.346.594.521	-	-	477.346.594.521
	<b>747.210.906.745</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>747.210.906.745</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

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
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	124.003.573.077	-	-	124.003.573.077
Chi phí phải trả	9.497.019.245	-	-	9.497.019.245
	<b>133.500.592.322</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>133.500.592.322</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</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>

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

- \* **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 vốn đầu tư của dự án: 1.398.603.917.000 VND, tương đương với 59.401.313 USD;
- Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2023, 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 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 31/12/2023, 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 31/12/2023, 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 2023, dự án đã hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng.

##### \* **Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên:**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
- Tổng diện tích đất dự kiến sử dụng: 493.665,41m<sup>2</sup>;
- Đến thời điểm 31/12/2023, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của dự án theo quy định, đang thực hiện nhận bàn giao đất trên thực địa và chuẩn bị các thủ tục để triển khai đầu tư xây dựng dự án.

##### \* **Dự án Hoàng Huy - Sờ Dầu (Hoang Huy Grand Tower) tại số 2A Sờ Dầu, phường Sờ Dầu, quận Hồng Bàng:**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vương (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 31/12/2023, dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng.

**\* Dự án Hoàng 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: 4.991.900.000.000 đồng.
- Đến thời điểm 31/12/2023, dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng.

**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 khu vực địa lý:**

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của tài sản tạo ra doanh thu cho bộ phận

	Miền Bắc	Miền Trung	Miền Nam	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>238.909.122.470</b>	<b>119.482.111.796</b>	<b>8.184.021.413</b>	<b>366.575.255.679</b>
+ Kinh doanh ô tô	179.596.493.040	119.482.111.796	8.184.021.413	307.262.626.249
+ Kinh doanh Bất động sản	29.785.912.875	-	-	29.785.912.875
+ Hoạt động khác	29.526.716.555	-	-	29.526.716.555
<b>Giá vốn</b>	<b>200.849.936.634</b>	<b>117.040.827.218</b>	<b>8.080.849.837</b>	<b>325.971.613.689</b>
+ Kinh doanh ô tô	170.393.714.230	117.040.827.218	8.080.849.837	295.515.391.285
+ Kinh doanh Bất động sản	15.226.983.722	-	-	15.226.983.722
+ Hoạt động khác	15.229.238.682	-	-	15.229.238.682
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>38.059.185.836</b>	<b>2.441.284.578</b>	<b>103.171.576</b>	<b>40.603.641.990</b>
+ Kinh doanh ô tô	9.202.778.810	2.441.284.578	103.171.576	11.747.234.964
+ Kinh doanh Bất động sản	14.558.929.153	-	-	14.558.929.153
+ Hoạt động khác	14.297.477.873	-	-	14.297.477.873
Tài sản bộ phận				4.673.591.233.738
<b>Tổng Tài sản</b>				<b><u>4.673.591.233.738</u></b>
Nợ phải trả của các bộ phận				172.340.356.348
<b>Tổng Nợ phải trả</b>				<b><u>172.340.356.348</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

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 năm và số dư tại ngày đầu năm, kết thúc năm kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<b>Mua hàng</b>	<b>910.800.000</b>	<b>32.964.703.043</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	910.800.000	32.964.703.043
<b>Doanh thu tài chính - Nhận cổ tức</b>	<b>205.128.630.000</b>	<b>442.491.759.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	205.128.630.000	442.491.759.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2023	Năm 2022
		VND	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	99.000.000	36.000.000
- Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT	51.000.000	24.000.000
- Trần Mạnh Luân	Thành viên độc lập HĐQT	51.000.000	24.000.000
- Nguyễn Thị Thu Trang	Thành viên độc lập HĐQT	51.000.000	24.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	51.000.000	24.000.000
		<b>303.000.000</b>	<b>132.000.000</b>
<b>Thù lao thành viên Ban kiểm soát</b>			
- Phùng Thị Thu Hương	Trưởng Ban kiểm soát	51.000.000	24.000.000
- Nguyễn Trọng Cường	Thành viên Ban kiểm soát	30.000.000	12.000.000
- Bùi Thị Trà	Thành viên Ban kiểm soát	30.000.000	12.000.000
		<b>111.000.000</b>	<b>48.000.000</b>
<b>Tiền lương, thưởng của Giám đốc</b>			
- Nguyễn Thế Hùng	Giám đốc	268.325.000	239.137.050
		<b>268.325.000</b>	<b>239.137.050</b>

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

#### 41. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Hải Phòng, ngày 27 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Phạm Hồng Dung

Hồ Thị Xuân Hòa

Nguyễn Thế Hùng