

**CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ  
VÀ KINH DOANH NHÀ HẢI PHÒNG**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023**  
**(đã được kiểm toán)**

## **NỘI DUNG**

|                                            | <b>Trang</b> |
|--------------------------------------------|--------------|
| <b>BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC</b>            | <b>1 - 2</b> |
| <b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>           | <b>3 - 4</b> |
| <b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b> |              |
| Bảng Cân đối kế toán                       | 5 - 6        |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh       | 7            |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ                 | 8            |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính              | 9 - 20       |



## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban giám đốc Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023.

### HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN GIÁM ĐỐC

*Các thành viên của Hội đồng thành viên trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:*

Ông Chu Ngọc Hà                      Chủ tịch công ty

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

Ông Chu Ngọc Hà                      Chủ tịch công ty                      Người đại diện theo pháp luật của Công ty

Ông Đỗ Văn Minh                      Phó tổng Giám đốc

Ông Lưu Văn Nam                      Phó tổng Giám đốc

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Nexia STT - Chi nhánh An Phát đã làm công tác kiểm toán Báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

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

Ban giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, 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 giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính 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 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 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.

N:01039  
CÔNG TY  
TNHH  
NEXIA S  
CHI NHÁNH  
AN PHÁT  
PHỐ HẢI

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/6/2023, 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, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hải Phòng, ngày 17 tháng 10 năm 2023

Chủ tịch Công ty



Chu Ngọc Hà



Số : 183.205/2023/BC.KiTTC-NEXIA.APS

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: Hội đồng thành viên và Ban Giám đốc  
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 của Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng được lập ngày 17 tháng 10 năm 2023, từ trang 5 đến trang 20, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban giám đốc

Ban giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Hoạt động bán và cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước được ghi nhận như hoạt động thu chi hộ Nhà nước. Theo phần mềm máy tính đặc thù quản lý hoạt động cho thuê nhà, số nợ tiền thuê nhà và thu khác chưa thu được lũy kế đến 30/6/2023 là 121,37 tỷ đồng (lũy kế đến 30/6/2022 là 114,55 tỷ đồng), Công ty đang không theo dõi trên báo cáo tài chính. Chúng tôi không thể xác nhận hoặc kiểm tra bằng các phương pháp thay thế khác đối với số tiền thuê nhà và thu khác lũy kế chưa thu được này. Do những vấn đề nêu trên, chúng tôi không thể xác định các điều chỉnh cần thiết đối với các chỉ tiêu liên quan đến Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

© 2015 Nexia International Limited. All rights reserved.

Nexia International is a leading worldwide network of independent accounting and consulting firms, providing a comprehensive portfolio of audit, accountancy, tax and advisory services. Nexia International is the trading name of Nexia International Limited, a company registered in the Isle of Man. Company registration number: 53513C. Registered office: 1st floor, Sixty Circular Road, Douglas, Isle of Man, IM1 1SA. The trademarks NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA and the NEXIA logo are owned by Nexia International Limited. Nexia International and its member firms are not part of a worldwide partnership. Member firms of Nexia International are independently owned and operated. Nexia International does not accept any responsibility for the commission of any act, or omission to act by, or the liabilities of, any of its members.

### Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/6/2023, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty 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 các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

### Vấn đề khác

Năm 2023, hoạt động quản lý vận hành nhà thuộc sở hữu Nhà nước được thực hiện trên cơ sở hợp đồng kinh tế ký giữa Công ty và Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng (trước năm 2023, toàn bộ hoạt động bán, cho thuê nhà, quản lý vận hành nhà thuộc sở hữu Nhà nước là hoạt động sự nghiệp, được ghi nhận như một hoạt động thu chi hệ ngân sách Nhà nước). Theo đó, giá trị dịch vụ vận hành nhà thuộc sở hữu Nhà nước trên cơ sở khối lượng công việc thực tế hoàn thành được hai bên chấp thuận sẽ được ghi nhận là doanh thu của Công ty, còn hoạt động bán và cho thuê nhà thuộc sở Nhà nước được ghi nhận như một hoạt động thu chi hệ ngân sách Nhà nước.

Báo cáo tài chính của Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ số tiền thuê nhà và thu khác chưa thu được lũy kế đến 31/12/2022 chưa được ghi nhận trên báo cáo tài chính trong báo cáo kiểm toán số 16.03/2023/BCKT-CALILO tại ngày 16/3/2023.

Hải Phòng, ngày 17 tháng 10 năm 2023

**CÔNG TY TNHH NEXIA STT**

**- CHI NHÁNH AN PHÁT**

**Phó giám đốc**



**Trần Thị Hương**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 1420-2023-225-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

| Mã số | TÀI SẢN                                       | TM | 30/6/2023<br>VND       | 01/01/2023<br>VND      |
|-------|-----------------------------------------------|----|------------------------|------------------------|
| 100   | <b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     |    | <b>93.107.432.729</b>  | <b>66.632.502.824</b>  |
| 110   | <b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | 3  | <b>17.887.045.187</b>  | <b>37.991.128.029</b>  |
| 111   | 1 Tiền                                        |    | 17.887.045.187         | 37.991.128.029         |
| 120   | <b>II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | 4  | <b>8.000.000.000</b>   | <b>8.000.000.000</b>   |
| 123   | 1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             |    | 8.000.000.000          | 8.000.000.000          |
| 130   | <b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        |    | <b>40.115.342.603</b>  | <b>4.187.908.237</b>   |
| 131   | 1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng            | 5  | 1.203.046.805          | 2.125.773.805          |
| 132   | 2 Trả trước cho người bán ngắn hạn            |    | 401.413.966            | 186.069.966            |
| 135   | 3 Phải thu về cho vay ngắn hạn                | 6  | 220.210.360            | 400.000.000            |
| 136   | 4 Phải thu ngắn hạn khác                      | 7  | 38.290.671.472         | 1.476.064.466          |
| 140   | <b>IV Hàng tồn kho</b>                        | 8  | <b>25.680.919.456</b>  | <b>15.236.088.694</b>  |
| 141   | 1 Hàng tồn kho                                |    | 25.680.919.456         | 15.236.088.694         |
| 150   | <b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>                |    | <b>1.424.125.483</b>   | <b>1.217.377.864</b>   |
| 151   | 1 Chi phí trả trước ngắn hạn                  |    | 148.146.322            | -                      |
| 152   | 2 Thuế GTGT được khấu trừ                     |    | 116.000                | -                      |
| 153   | 3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước    | 14 | 1.275.863.161          | 1.217.377.864          |
| 200   | <b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      |    | <b>269.199.650.429</b> | <b>270.450.338.461</b> |
| 210   | <b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>           |    | <b>15.646.056.748</b>  | <b>15.646.056.748</b>  |
| 211   | 1 Phải thu dài hạn của khách hàng             | 5  | 15.646.056.748         | 15.646.056.748         |
| 220   | <b>II Tài sản cố định</b>                     |    | <b>47.532.497.638</b>  | <b>48.780.874.306</b>  |
| 221   | 1 Tài sản cố định hữu hình                    | 9  | 47.437.547.619         | 48.667.524.291         |
| 222   | Nguyên giá                                    |    | 70.481.466.855         | 70.481.466.855         |
| 223   | Giá trị hao mòn lũy kế                        |    | (23.043.919.236)       | (21.813.942.564)       |
| 227   | 2 Tài sản cố định vô hình                     | 10 | 94.950.019             | 113.350.015            |
| 228   | Nguyên giá                                    |    | 509.000.000            | 509.000.000            |
| 229   | Giá trị hao mòn lũy kế                        |    | (414.049.981)          | (395.649.985)          |
| 240   | <b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>             |    | <b>206.017.628.998</b> | <b>206.017.628.998</b> |
| 242   | 1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 11 | 206.017.628.998        | 206.017.628.998        |
| 260   | <b>VI Tài sản dài hạn khác</b>                |    | <b>3.467.045</b>       | <b>5.778.409</b>       |
| 261   | 1 Chi phí trả trước dài hạn                   |    | 3.467.045              | 5.778.409              |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                      |    | <b>362.307.083.158</b> | <b>337.082.841.285</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

(Tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN                                | TM | 30/6/2023<br>VND       | 01/01/2023<br>VND      |
|-------|------------------------------------------|----|------------------------|------------------------|
| 300   | <b>A NỢ PHẢI TRẢ</b>                     |    | <b>102.195.267.822</b> | <b>75.691.172.891</b>  |
| 310   | <b>I Nợ ngắn hạn</b>                     |    | <b>86.549.211.074</b>  | <b>60.045.116.143</b>  |
| 311   | 1 Phải trả người bán ngắn hạn            | 12 | 9.401.296.999          | 17.322.960.455         |
| 312   | 2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn      | 13 | 10.465.956.116         | 8.265.956.116          |
| 313   | 3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước    | 14 | 3.904.152.128          | 5.934.073.294          |
| 314   | 4 Phải trả người lao động                |    | 4.200.325.494          | 4.523.687.108          |
| 319   | 5 Phải trả ngắn hạn khác                 | 15 | 56.102.155.627         | 19.521.777.835         |
| 320   | 6 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn      | 16 | 125.000.000            | 125.000.000            |
| 322   | 7 Quỹ khen thưởng, phúc lợi              |    | 2.350.324.710          | 4.351.661.335          |
| 330   | <b>II Nợ dài hạn</b>                     |    | <b>15.646.056.748</b>  | <b>15.646.056.748</b>  |
| 337   | 1 Phải trả dài hạn khác                  | 15 | 15.646.056.748         | 15.646.056.748         |
| 400   | <b>B VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                  |    | <b>260.111.815.336</b> | <b>261.391.668.394</b> |
| 410   | <b>I Vốn chủ sở hữu</b>                  | 17 | <b>66.468.038.432</b>  | <b>67.065.168.021</b>  |
| 411   | 1 Vốn góp của chủ sở hữu                 |    | 66.957.727.904         | 66.957.727.904         |
| 418   | 2 Quỹ đầu tư phát triển                  |    | 105.023.654            | 105.023.654            |
| 421   | 3 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối      |    | (594.713.126)          | 2.416.463              |
| 421b  | LNST chưa phân phối năm nay              |    | (594.713.126)          | 2.416.463              |
| 430   | <b>II Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b> |    | <b>193.643.776.904</b> | <b>194.326.500.373</b> |
| 431   | 1 Nguồn kinh phí                         | 18 | 162.487.094.405        | 162.569.192.476        |
| 432   | 2 Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ      |    | 31.156.682.499         | 31.757.307.897         |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>               |    | <b>362.307.083.158</b> | <b>337.082.841.285</b> |

Người lập



Lê Thị Mai Anh

Phụ trách kế toán



Lê Thị Thanh Mai

Hải Phòng, ngày 17 tháng 10 năm 2023

Chủ tịch Công ty



Chu Ngọc Hà

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

| Mã số | CHỈ TIÊU                                        | TM | Kỳ kế toán 6 tháng<br>kết thúc ngày<br>30/6/2023 | Kỳ kế toán 6 tháng<br>kết thúc ngày<br>30/6/2022 |
|-------|-------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|       |                                                 |    | VND                                              | VND                                              |
| 01    | 1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 19 | 291.600.000                                      | -                                                |
| 10    | 3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  | 19 | 291.600.000                                      | -                                                |
| 11    | 4 Giá vốn hàng bán                              | 20 | 285.768.000                                      | -                                                |
| 20    | 5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ |    | 5.832.000                                        | -                                                |
| 21    | 6 Doanh thu hoạt động tài chính                 | 21 | 161.991.262                                      | 234.906.510                                      |
| 22    | 7 Chi phí tài chính                             |    | -                                                | 1.013.000                                        |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                     |    | -                                                | 1.013.000                                        |
| 26    | 9 Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 22 | 645.376.971                                      | 70.961.047                                       |
| 30    | 10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh      |    | (477.553.709)                                    | 162.932.463                                      |
| 31    | 11 Thu nhập khác                                |    | 28.055.883                                       | -                                                |
| 32    | 12 Chi phí khác                                 | 23 | 145.215.300                                      | 70.933                                           |
| 40    | 13 Lợi nhuận khác                               |    | (117.159.417)                                    | (70.933)                                         |
| 50    | 14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            |    | (594.713.126)                                    | 162.861.530                                      |
| 51    | 15 Chi phí thuế TNDN hiện hành                  | 25 | -                                                | 32.586.492                                       |
| 60    | 17 Lợi nhuận sau thuế TNDN                      |    | (594.713.126)                                    | 130.275.038                                      |

Người lập

  
Lê Thị Mai Anh

Phụ trách kế toán

  
Lê Thị Thanh Mai

Hải Phòng, ngày 17 tháng 10 năm 2023

Chủ tịch Công ty



  
Chu Ngọc Hà

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                                         | TM | Kỳ kế toán 6 tháng<br>kết thúc ngày<br>30/6/2023 | Kỳ kế toán 6 tháng<br>kết thúc ngày<br>30/6/2022 |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|       |                                                                                  |    | VND                                              | VND                                              |
|       | <b>I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                 |    |                                                  |                                                  |
| 01    | 1 Lợi nhuận trước thuế                                                           |    | (594.713.126)                                    | 162.861.530                                      |
|       | 2 Điều chỉnh cho các khoản                                                       |    |                                                  |                                                  |
| 02    | - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                         |    | 647.751.270                                      | 1.260.845.418                                    |
| 05    | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                    |    | (161.991.262)                                    | (234.906.510)                                    |
| 06    | - Chi phí lãi vay                                                                |    | -                                                | 1.013.000                                        |
| 08    | 3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước<br>thay đổi vốn lưu động               |    | (108.953.118)                                    | 1.189.813.438                                    |
| 09    | - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                  |    | (32.534.014.164)                                 | (611.580.669)                                    |
| 10    | - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                        |    | (10.444.830.762)                                 | 12.192.965                                       |
| 11    | - Tăng, giảm các khoản phải trả<br>không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp |    | 24.675.748.348                                   | (3.289.965.981)                                  |
| 12    | - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                   |    | (146.926.106)                                    | (160.630.877)                                    |
| 14    | - Tiền lãi vay đã trả                                                            |    | -                                                | (16.427.000)                                     |
| 15    | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                              |    | (56.239.520)                                     | -                                                |
| 16    | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                          |    | -                                                | 49.967.572.393                                   |
| 17    | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                         |    | (2.085.851.159)                                  | (54.894.128.377)                                 |
| 20    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                    |    | (20.701.066.481)                                 | (7.803.154.108)                                  |
|       | <b>II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                    |    |                                                  |                                                  |
| 21    | 1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định<br>và các tài sản dài hạn khác   |    | -                                                | (89.000.000)                                     |
| 23    | 2 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ<br>của đơn vị khác                        |    | (70.000.000)                                     | (400.000.000)                                    |
| 24    | 3 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ<br>của đơn vị khác                |    | 249.789.640                                      | 519.577.067                                      |
| 27    | 4 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                            |    | 417.193.999                                      | 460.400.923                                      |
| 30    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                        |    | 596.983.639                                      | 490.977.990                                      |
|       | <b>III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                |    |                                                  |                                                  |
| 34    | 1 Tiền trả nợ gốc vay                                                            |    | -                                                | (200.000.000)                                    |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                     |    | -                                                | (200.000.000)                                    |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                                                   |    | (20.104.082.842)                                 | (7.512.176.118)                                  |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                  |    | 37.991.128.029                                   | 33.531.938.866                                   |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                                                 | 3  | 17.887.045.187                                   | 26.019.762.748                                   |

Người lập

Lê Thị Mai Anh

Phụ trách kế toán

Lê Thị Thanh Mai

Hải Phòng, ngày 17 tháng 10 năm 2023

Chủ tịch Công ty



Chu Ngọc Hà

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023

### 1. THÔNG TIN CHUNG

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên, với mã số doanh nghiệp 0200156068, đăng ký lần đầu ngày 02/7/2010 và đăng ký thay đổi lần 5 ngày 03/4/2021 của Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng.

**Địa chỉ trụ sở chính:** Số 24 Phan Bội Châu, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

**Vốn điều lệ:** 66.727.000.000 VND

**Chủ sở hữu:** Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Địa chỉ trụ sở chính: số 18 Hoàng Diệu, phường Minh Khai, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

**Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp:** Ông Chu Ngọc Hà; Sinh ngày 04/8/1979; Chức danh: Chủ tịch công ty; Thẻ căn cước công dân số 031079004444 cấp ngày 29/04/2020, nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư; Địa chỉ thường trú và địa chỉ liên lạc: Số 9A/44 Lê Lai, phường Lạc Viên, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

#### Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (bao gồm dịch vụ quản lý và quyền sử dụng đất, đầu tư kinh doanh các dự án kinh doanh phát triển nhà); Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; Thi công các công trình xây dựng dân dụng; Thi công các công trình xây dựng công nghiệp, giao thông thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật; Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước và lắp đặt xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động tư vấn quản lý: tư vấn lập hồ sơ dự án đầu tư; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế công trình; Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng; Thiết kế nội ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình xây dựng; Hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Hoạt động tư vấn kỹ thuật có liên quan khác: Giám sát công tác xây dựng, Hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Buôn bán tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến; Bán buôn xi măng; Bán buôn gạch xây, ngói đá, cát sỏi; Bán buôn kính xây dựng; Bán buôn sơn, véc ni; Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh;
- Bán buôn đồ ngũ kim; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy; Bán và sửa chữa ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (bao gồm khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ, nhà trọ, phòng trọ);
- Dịch vụ ăn uống (không bao gồm quầy bar).

#### Thông tin về các chi nhánh trực thuộc Công ty

- Chi nhánh Công ty TNHH Một thành viên quản lý và kinh doanh nhà Hải Phòng - Xí nghiệp kinh doanh phát triển nhà: Chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh mã số 0200156068-003 đăng ký lần đầu ngày 10/5/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 13/9/2019. Địa chỉ chi nhánh: Số 5 Hai Bà Trưng, phường An Biên, quận Lê Chân, Hải Phòng.
- Chi nhánh Công ty TNHH Một thành viên quản lý và kinh doanh nhà Hải Phòng - Xí nghiệp xây dựng và phát triển nhà: Chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh mã số 0200156068-004

đăng ký lần đầu ngày 13/9/2010, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 17/4/2020. Địa chỉ chi nhánh: Số 24 Phan Bội Châu, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

### **Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty nằm trong phạm vi 12 tháng.

### **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Không có hoạt động nào ảnh hưởng trọng yếu đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2023 của Công ty.

## **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**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 21/12/2014 của Bộ Tài chính và các văn bản sửa đổi bổ sung của Bộ tài chính.

*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 giữa niên độ 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 hiện hành đang áp dụng.

### **2.3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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.

### **2.4. Nguyên tắc kế toán 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.

### **2.5. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

### **2.6. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định**

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc   | 30 năm      |
| Máy móc, thiết bị        | 07 năm      |
| Phương tiện vận tải      | 10 năm      |
| Thiết bị dụng cụ quản lý | 04 - 05 năm |
| Phần mềm kế toán         | 05 năm      |

## 2.7. 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 hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

## 2.8. Nguyên tắc kế toán 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.

## 2.9. Nguyên tắc ghi nhận tiền lương và các khoản trích theo lương

Tiền lương phân bổ vào chi phí trong năm được căn cứ vào mức lương và phụ cấp đã được thỏa thuận trên Hợp đồng lao động và Thỏa ước lao động tập thể.

Bảo hiểm xã hội được trích trên lương và phụ cấp lương theo hợp đồng lao động vào chi phí là 17,5% và trừ lương cán bộ công nhân viên là 8%;

Bảo hiểm y tế được trích trên lương đóng bảo hiểm xã hội vào chi phí là 3% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1,5%;

Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên lương đóng bảo hiểm xã hội vào chi phí là 1% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1%;

Kinh phí công đoàn được trích trên lương căn bản vào chi phí là 2%.

## 2.10. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

## 2.11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh.

## 2.12. Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế hàng năm của Công ty được phân phối vào các quỹ theo quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 cụ thể như sau:

- Trích tối đa 30% quỹ đầu tư phát triển;
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi không quá 3 tháng lương thực hiện;
- Trích quỹ thưởng viên chức quản lý doanh nghiệp không quá 1,5 tháng lương thực hiện của viên chức quản lý.

### 2.13. Ghi nhận doanh thu

#### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi tiền gửi, tiền cho vay 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.

### 2.14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm 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 năm.

### 2.15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

### 2.16. Các khoản thuế

#### *Thuế hiện hành*

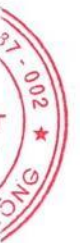
Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho kỳ kế toán hiện hành và các kỳ kế toán trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ tính thuế.

### 2.17. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt với Công ty. Theo đó, các bên được xác định là bên liên quan của Công ty trong năm bao gồm:

- UBND thành phố Hải Phòng, là chủ sở hữu 100% vốn điều lệ của Công ty;
- Chủ tịch Công ty, các thành viên Ban Giám đốc Công ty.

Thông tin với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số 27 trang 18.



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

|                                 | 30/6/2023             | 01/01/2023            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | VND                   | VND                   |
| Tiền mặt                        | 103.531.409           | 66.644.236            |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 17.783.513.778        | 37.896.083.793        |
| Tiền đang chuyển                | -                     | 28.400.000            |
| <b>Cộng</b>                     | <b>17.887.045.187</b> | <b>37.991.128.029</b> |

### 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6%/năm tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hồng Bàng

### 5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

|                                                | 30/6/2023             | 01/01/2023            |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                | VND                   | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                                | <b>1.203.046.805</b>  | <b>2.125.773.805</b>  |
| Trung tâm phát triển quỹ đất Hồng Bàng         | 172.456.000           | 172.456.000           |
| Công ty TNHH MTV DV và DL biển đảo Hải Thành   | 494.151.200           | 494.151.200           |
| Văn phòng Sở xây dựng 32 Lý Tự Trọng           | 275.026.758           | 275.026.758           |
| Các đối tượng khác                             | 261.412.847           | 1.184.139.847         |
| <b>Dài hạn</b>                                 | <b>15.646.056.748</b> | <b>15.646.056.748</b> |
| Tiền mua nhà trả góp chung cư Khúc Thừa Dụ (*) | 15.646.056.748        | 15.646.056.748        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>16.849.103.553</b> | <b>17.771.830.553</b> |

(\*) Căn cứ quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 25/02/2016 về việc chuyển quyền quản lý vận hành nhà thuộc sở hữu Nhà Nước tại khu chung cư tái định cư và nhà ở cho người có thu nhập thấp 5 tầng phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, TP. Hải Phòng, Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh nhà Hải Phòng đã nhận số dư phải thu về tiền trả góp của các hộ dân trong vòng 20 năm là 15.646.056.748 VND từ Ban quản lý nâng cấp Đô thị Hải Phòng. Công ty sẽ chuyển trả về ngân sách Nhà nước khi thu hồi được các khoản công nợ này

### 6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

|                | 30/6/2023          | 01/01/2023         |
|----------------|--------------------|--------------------|
|                | VND                | VND                |
| Lê Thanh Hà    | 122.242.260        | 150.000.000        |
| Phạm Đình Nghị | -                  | 170.000.000        |
| Vũ Tuấn Anh    | 97.968.100         | 80.000.000         |
| <b>Cộng</b>    | <b>220.210.360</b> | <b>400.000.000</b> |

Phải thu về cho vay là các khoản hỗ trợ cho các đội kỹ thuật chi trả chi phí thi công các công trình, với lãi suất cho vay là 6%/năm.

### 7 . PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

|                                                                                                             | 30/6/2023             | 01/01/2023           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                                                                             | VND                   | VND                  |
| Tạm ứng                                                                                                     | 788.900.000           | 964.724.000          |
| Ký cược, ký quỹ                                                                                             | 35.000.000            | -                    |
| Phải thu khác                                                                                               | 37.466.771.472        | 511.340.466          |
| Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn                                                                             | -                     | 255.202.737          |
| Phải thu tiền cho thuê nhà và thu khác từ quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước của Bên thuê nhà và Bên sử dụng nhà | 37.033.759.341        | -                    |
| Phải thu tiền chi trả hộ tiền điện nước cho các hộ dân cư                                                   | 114.401.176           | 14.338.476           |
| Phải thu khác                                                                                               | 318.610.955           | 241.799.253          |
| <b>Cộng</b>                                                                                                 | <b>38.290.671.472</b> | <b>1.476.064.466</b> |

**8 . HÀNG TỒN KHO**

|                                                                              | <u>30/6/2023</u>             | <u>01/01/2023</u>            |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                              | <u>VND</u>                   | <u>VND</u>                   |
| Công cụ dụng cụ                                                              | 50.476.993                   | 31.905.113                   |
| Chi phí SXKD dở dang                                                         | 25.630.442.463               | 15.204.183.581               |
| Chi phí quản lý vận hành nhà ở xã hội theo hợp đồng với Sở Xây dựng năm 2023 | 10.426.258.882               | -                            |
| Công trình nhà số 7 Nguyễn Tri Phương                                        | 8.854.299.898                | 8.854.299.898                |
| Công trình hạ tầng Cát Bi                                                    | 1.435.967.391                | 1.435.967.391                |
| Công trình nhà B1+2 Cát Bi                                                   | 1.612.600.898                | 1.612.600.898                |
| Công trình nhà B3 Cát Bi                                                     | 2.032.243.974                | 2.032.243.974                |
| Công trình khác                                                              | 1.269.071.420                | 1.269.071.420                |
| <b>Cộng</b>                                                                  | <b><u>25.680.919.456</u></b> | <b><u>15.236.088.694</u></b> |

**9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH** (Phụ lục 1 trang 19)

**10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                                                                        | <u>Phần mềm máy<br/>tính</u> |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|                                                                        | <u>VND</u>                   |
| Nguyên giá                                                             |                              |
| Số dư đầu năm                                                          | 509.000.000                  |
| Số dư cuối năm                                                         | <u>509.000.000</u>           |
| Giá trị hao mòn lũy kế                                                 |                              |
| Số dư đầu năm                                                          | 395.649.985                  |
| Khấu hao trong năm                                                     | 18.399.996                   |
| Số dư cuối năm                                                         | <u>414.049.981</u>           |
| Giá trị còn lại                                                        |                              |
| Tại ngày đầu năm                                                       | 113.350.015                  |
| Tại ngày cuối năm                                                      | <u>94.950.019</u>            |
| Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 325.000.000                  |

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

|                              | <u>30/6/2023</u>              | <u>01/01/2023</u>             |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                              | <u>VND</u>                    | <u>VND</u>                    |
| Dự án Đ2 Đồng Quốc Bình      | 129.132.762.889               | 129.132.762.889               |
| Dự án chung cư 5 tầng Cát Bi | 76.330.588.109                | 76.330.588.109                |
| Các dự án khác               | 554.278.000                   | 554.278.000                   |
| <b>Cộng</b>                  | <b><u>206.017.628.998</u></b> | <b><u>206.017.628.998</u></b> |

**12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                    | <u>30/6/2023</u>            | <u>01/01/2023</u>            |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                    | <u>VND</u>                  | <u>VND</u>                   |
| Công ty CP XD & KT đô thị                          | 723.261.364                 | 723.261.364                  |
| Công ty CP Bạch Đằng 5                             | 2.985.745.957               | 2.985.745.957                |
| Công ty CP Dịch vụ TM và Xây dựng Phúc Trường Phát | 692.780.000                 | 692.780.000                  |
| Các đối tượng khác                                 | 4.999.509.678               | 12.921.173.134               |
| <b>Cộng</b>                                        | <b><u>9.401.296.999</u></b> | <b><u>17.322.960.455</u></b> |

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

|                                                | 30/6/2023             | 01/01/2023           |
|------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                | VND                   | VND                  |
| Ngân hàng TMCP Đông Á, chi nhánh Hải Phòng (*) | 8.265.956.116         | 8.265.956.116        |
| Sở xây dựng thành phố Hải Phòng                | 2.200.000.000         | -                    |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>10.465.956.116</b> | <b>8.265.956.116</b> |

(\*): Theo Hợp đồng nguyên tắc ngày 23/11/2006, Ngân hàng TMCP Đông Á chuyển cho Công ty kinh doanh nhà Hải Phòng để thực hiện dự án và mua khu nhà tại số 7 phố Nguyễn Tri Phương, phường Minh Khai, quận Hồng Bàng, Hải Phòng. Công trình đã hoàn thành nhưng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa thực hiện quyết toán.

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

|                             | 01/01/2023           | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | 30/6/2023            |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|
|                             | VND                  | VND                   | VND                      | VND                  |
| Thuế GTGT đầu ra            | 627.112.931          | 7.929.615.266         | 4.775.635.926            | 3.781.092.271        |
| Thuế thu nhập DN            | (80.403.016)         | -                     | 56.239.520               | (136.642.536)        |
| Thuế thu nhập cá nhân       | 814.080              | 38.716.053            | 38.716.053               | 814.080              |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | -                    | 196.276.600           | 196.276.600              | -                    |
| Lệ phí môn bài              | -                    | 5.000.000             | 5.000.000                | -                    |
| Tiền bán và cho thuê nhà    | 5.186.146.283        | (5.186.146.283)       | -                        | -                    |
| Thuế khác                   | (556.215)            | -                     | -                        | (556.215)            |
| Các khoản khác              | (1.016.418.633)      | 1.302.142             | 1.302.142                | (1.016.418.633)      |
| <b>Cộng</b>                 | <b>4.716.695.430</b> | <b>2.984.763.778</b>  | <b>5.073.170.241</b>     | <b>2.628.288.967</b> |

**15 . PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                                                                      | 30/6/2023             | 01/01/2023            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                      | VND                   | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                      | <b>56.102.155.627</b> | <b>19.521.777.835</b> |
| Kinh phí công đoàn                                                                                   | 306.645.980           | 223.238.564           |
| Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN                                                                          | 196.815.487           | 284.680.856           |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                                                    | 55.598.694.160        | 19.013.858.415        |
| Tiền cho thuê nhà và thu khác từ quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước chưa thu được phải nộp Sở Xây dựng HP | 39.036.235.128        | -                     |
| Phải trả cho các đội thi công và công nhân kỹ thuật                                                  | 13.722.023.816        | 16.214.393.979        |
| Phải trả khác                                                                                        | 2.840.435.216         | 2.799.464.436         |
| <b>Dài hạn</b>                                                                                       | <b>15.646.056.748</b> | <b>15.646.056.748</b> |
| Tiền nhà trả góp tại khu chung cư Khúc Thừa Dụ (*)                                                   | 15.646.056.748        | 15.646.056.748        |
| <b>Cộng</b>                                                                                          | <b>71.748.212.375</b> | <b>35.167.834.583</b> |

(\*) Căn cứ quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 25/02/2016 về việc chuyển quyền quản lý vận hành nhà thuộc sở hữu Nhà Nước tại khu chung cư tái định cư và nhà ở cho người có thu nhập thấp 5 tầng - phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, TP. Hải Phòng, Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh nhà Hải Phòng đã nhận số dư phải thu về tiền trả góp của các hộ dân trong vòng 20 năm là 15.646.056.748 VND từ Ban quản lý nâng cấp Đô thị Hải Phòng. Công ty sẽ chuyển trả về ngân sách Nhà nước khi thu hồi được các khoản công nợ này.

**16 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

(Phụ lục 2 trang 20)

## 17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

### a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

|                     | Vốn góp của<br>chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa pp | Cộng           |
|---------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------|
|                     | VND                       | VND                      | VND                           | VND            |
| Số dư đầu năm trước | 66.957.727.904            | 105.023.654              | -                             | 67.062.751.558 |
| Lãi trong năm trước |                           |                          | 351.322.112                   | 351.322.112    |
| Phân phối lợi nhuận |                           |                          | (348.905.649)                 | (348.905.649)  |
| Số dư đầu năm nay   | 66.957.727.904            | 105.023.654              | 2.416.463                     | 67.065.168.021 |
| Lỗ trong kỳ này     |                           |                          | (594.713.126)                 | (594.713.126)  |
| Phân phối lợi nhuận |                           |                          | (2.416.463)                   | (2.416.463)    |
| Số dư cuối kỳ này   | 66.957.727.904            | 105.023.654              | (594.713.126)                 | 66.468.038.432 |

### b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

|                          | Theo Giấy chứng nhận đăng ký<br>doanh nghiệp |       | 30/6/2023      |         |
|--------------------------|----------------------------------------------|-------|----------------|---------|
|                          | VND                                          | Tỷ lệ | VND            | Tỷ lệ   |
| UBND thành phố Hải Phòng | 66.727.000.000                               | 100%  | 66.957.727.904 | 100,35% |
| Cộng                     | 66.727.000.000                               | 100%  | 66.957.727.904 | 100,35% |

## 18 . NGUỒN KINH PHÍ

|                                   | Kỳ kế toán 6 tháng<br>kết thúc ngày<br>30/6/2023 | Kỳ kế toán 6 tháng<br>kết thúc ngày<br>30/6/2022 |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                   | VND                                              | VND                                              |
| Nguồn kinh phí đầu năm            | 162.569.192.476                                  | 163.136.833.003                                  |
| Nguồn kinh phí được cấp trong năm | -                                                | 56.941.344.928                                   |
| Thu khác - Nhận lại tiền án phí   | 3.000.000                                        | -                                                |
| Chi sự nghiệp                     | (85.098.071)                                     | (57.343.163.850)                                 |
| Chi khác                          | -                                                | (165.821.605)                                    |
| Nguồn kinh phí còn lại cuối năm   | 162.487.094.405                                  | 162.569.192.476                                  |

## 19 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|                    | Kỳ kế toán 6<br>tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2023 | Kỳ kế toán 6<br>tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2022 |
|--------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                    | VND                                              | VND                                              |
| Doanh thu xây dựng | 291.600.000                                      | -                                                |
| Doanh thu thuần    | 291.600.000                                      | -                                                |

## 20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|                            | Kỳ kế toán 6<br>tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2023 | Kỳ kế toán 6<br>tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2022 |
|----------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                            | VND                                              | VND                                              |
| Giá vốn hoạt động xây dựng | 285.768.000                                      | -                                                |
| Cộng                       | 285.768.000                                      | -                                                |

## 21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                           | Kỳ kế toán 6<br>tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2023 | Kỳ kế toán 6<br>tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2022 |
|---------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                           | VND                                              | VND                                              |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay | 161.991.262                                      | 234.906.510                                      |
| <b>Cộng</b>               | <b>161.991.262</b>                               | <b>234.906.510</b>                               |

## 22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                     | Kỳ kế toán 6<br>tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2023 | Kỳ kế toán 6<br>tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2022 |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                     | VND                                              | VND                                              |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC | -                                                | 1.801.750                                        |
| Chi phí nhân công                   | 444.759.084                                      | 66.916.743                                       |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 191.079                                          | -                                                |
| Chi phí khác bằng tiền              | 200.426.808                                      | 2.242.554                                        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>645.376.971</b>                               | <b>70.961.047</b>                                |

## 23 . CHI PHÍ KHÁC

|                                        | Kỳ kế toán 6<br>tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2023 | Kỳ kế toán 6<br>tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2022 |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                        | VND                                              | VND                                              |
| Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế | 123.715.300                                      | 70.932                                           |
| Chi phí khác                           | 21.500.000                                       | 1                                                |
| <b>Cộng</b>                            | <b>145.215.300</b>                               | <b>70.933</b>                                    |

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

|                                     | Kỳ kế toán 6 tháng<br>kết thúc ngày<br>30/6/2023 |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                     | VND                                              |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC | 424.208.532                                      |
| Chi phí nhân công                   | 8.310.025.263                                    |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định    | 647.751.270                                      |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 1.264.330.762                                    |
| Chi phí khác bằng tiền              | 711.088.026                                      |
| <b>Cộng</b>                         | <b>11.357.403.853</b>                            |

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

|                                        | Kỳ kế toán 6<br>tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2023 | Kỳ kế toán 6<br>tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2022 |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                        | VND                                              | VND                                              |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | (594.713.126)                                    | 162.861.530                                      |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm        | 145.215.300                                      | 70.932                                           |
| <i>Chi phí không được trừ</i>          | <i>145.215.300</i>                               | <i>70.932</i>                                    |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                | (449.497.826)                                    | 162.932.462                                      |
| Thuế suất                              | 20%                                              | 20%                                              |
| Thuế TNDN phải nộp                     | -                                                | 32.586.492                                       |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>     | <b>-</b>                                         | <b>32.586.492</b>                                |

## 26 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

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

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

|                                                  | Kỳ kế toán 6<br>tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2023<br>VND | Kỳ kế toán 6<br>tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2022<br>VND |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Thu nhập của Hội đồng thành viên và Ban giám đốc | 322.670.055                                             | 220.800.000                                             |

## 28 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 đã được soát xét.

Hải Phòng, ngày 17 tháng 10 năm 2023

Người lập

  
Lê Thị Mai Anh

Phụ trách kế toán

  
Lê Thị Thanh Mai

Chủ tịch Công ty

  
Chu Ngọc Hà

**PHỤ LỤC 1: TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

| Khoản mục                                                      | Nhà cửa vật kiến trúc | Máy móc thiết bị  | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý | Cộng                  |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                                                | VND                   | VND               | VND                 | VND                      | VND                   |
| <b>Nguyên giá</b>                                              |                       |                   |                     |                          |                       |
| Số dư đầu năm                                                  | 68.840.501.791        | 55.636.364        | 459.000.000         | 1.126.328.700            | 70.481.466.855        |
| Mua sắm mới                                                    | -                     | -                 | -                   | -                        | -                     |
| <b>Số dư cuối năm</b>                                          | <b>68.840.501.791</b> | <b>55.636.364</b> | <b>459.000.000</b>  | <b>1.126.328.700</b>     | <b>70.481.466.855</b> |
|                                                                |                       |                   |                     |                          | -                     |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                                  |                       |                   |                     |                          |                       |
| Số dư đầu năm                                                  | 20.409.054.566        | 55.636.364        | 459.000.000         | 890.251.634              | 21.813.942.564        |
| Khấu hao trong năm                                             | 1.145.983.560         | -                 | -                   | 83.993.112               | 1.229.976.672         |
| <b>Số dư cuối năm</b>                                          | <b>21.555.038.126</b> | <b>55.636.364</b> | <b>459.000.000</b>  | <b>974.244.746</b>       | <b>23.043.919.236</b> |
|                                                                |                       |                   |                     |                          | -                     |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                         |                       |                   |                     |                          |                       |
| Tại ngày đầu năm                                               | 48.431.447.225        | -                 | -                   | 236.077.066              | 48.667.524.291        |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>                                       | <b>47.285.463.665</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>            | <b>152.083.954</b>       | <b>47.437.547.619</b> |
| Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng |                       |                   |                     |                          | 1.206.571.973         |



**PHỤ LỤC 2: VAY NGẮN HẠN**

|              | 30/6/2023          |                       | Trong năm |          | 01/01/2023         |                       |
|--------------|--------------------|-----------------------|-----------|----------|--------------------|-----------------------|
|              | Giá trị            | Số có khả năng trả nợ | Tăng      | Giảm     | Giá trị            | Số có khả năng trả nợ |
|              | VND                | VND                   | VND       | VND      |                    | VND                   |
| Vay ngắn hạn | 125.000.000        | 125.000.000           | -         | -        | 125.000.000        | 125.000.000           |
| <b>Cộng</b>  | <b>125.000.000</b> | <b>125.000.000</b>    | <b>-</b>  | <b>-</b> | <b>125.000.000</b> | <b>125.000.000</b>    |

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

Vay ngắn hạn tại ngày 30/6/2023 là khoản vay bà Dương Mai Phương, mục đích vay: đầu tư vào sản xuất kinh doanh nhà, lãi suất vay 1%/tháng.