

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2022

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 31
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 15 tháng 01 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 12, Tháp Gold Tower, Số 275 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

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

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

Ông: Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch	
Ông: Đỗ Hữu Hậu	Thành viên	
Bà: Đỗ Thị Huyền Trang	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 28/07/2021)
Ông: Nguyễn Văn Thu	TV HĐQT độc lập	(Bổ nhiệm ngày 28/07/2021)
Ông: Đặng Tuấn Vũ	TV HĐQT độc lập	(Bổ nhiệm ngày 28/07/2021)
Ông: Lê Duy Phi	TV HĐQT độc lập	(Bổ nhiệm ngày 28/07/2021)

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

Bà: Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc
Ông: Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Trần Quang Tuyền	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 28/07/2021)
Bà: Chu Thị Lụa	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 28/07/2021)
Ông: Phạm Anh Tú	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 28/07/2021)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;

- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/03/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 05 năm 2022

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được lập ngày 26 tháng 05 năm 2022, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực 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.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2018-002-1

Hà Nội, ngày 27 tháng 05 năm 2022

Đoàn Thị Thúy

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0937-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2022	01/04/2021
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.977.450.119.170	6.929.505.903.164
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	261.663.864.833	141.538.411.401
111	1. Tiền		261.663.864.833	141.538.411.401
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	4.848.145.000.000	3.251.166.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		4.848.145.000.000	3.251.166.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		636.743.423.776	2.966.610.575.060
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	52.703.414.963	47.764.494.812
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	3.979.908.127	6.285.944.631
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	486.804.562.769	2.859.854.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	93.255.537.917	52.706.135.617
140	IV. Hàng tồn kho	09	226.125.360.066	565.040.173.942
141	1. Hàng tồn kho		226.125.360.066	565.040.173.942
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.772.470.495	5.150.742.761
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	4.715.368.642	5.150.742.761
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	57.101.853	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.895.716.253.352	410.111.452.027
220	I. Tài sản cố định		804.848.797	8.713.370.789
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	804.848.797	8.713.370.789
222	- Nguyên giá		8.449.986.007	13.230.896.189
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.645.137.210)	(4.517.525.400)
230	II. Bất động sản đầu tư	11	624.519.967.324	401.398.081.238
231	- Nguyên giá		683.731.470.394	448.794.132.332
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(59.211.503.070)	(47.396.051.094)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	1.270.385.437.231	-
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.270.385.437.231	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		6.000.000	-
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	6.000.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.873.166.372.522	7.339.617.355.191

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2022 VND	01/04/2021 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		381.339.341.427	270.067.165.130
310	I. Nợ ngắn hạn		372.355.925.497	261.302.812.305
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	29.736.166.345	33.715.015.425
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	61.239.956.103	93.701.671.877
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	39.465.326.556	49.775.614.544
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	10.802.919.250	-
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	7.547.292.472	3.184.042.359
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	223.564.264.771	80.926.468.100
330	II. Nợ dài hạn		8.983.415.930	8.764.352.825
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	8.983.415.930	8.764.352.825
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.491.827.031.095	7.069.550.190.061
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	7.491.827.031.095	7.069.550.190.061
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.592.320.000.000	6.592.320.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		6.592.320.000.000	6.592.320.000.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		899.507.031.095	477.230.190.061
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		477.230.190.061	103.187.453.571
421b	LNST chưa phân phối năm nay		422.276.841.034	374.042.736.490
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.873.166.372.522	7.339.617.355.191

Hà Nội, ngày 26 tháng 05 năm 2022

Người lập biểu

Giang Thị Lan Phương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Chủ tịch Hội đồng Giám đốc

Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021		Năm 2020	
			VND	VND		
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	410.356.528.671	542.862.582.951		
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-		
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		410.356.528.671	542.862.582.951		
11	4. Giá vốn hàng bán	22	168.439.172.613	258.897.693.512		
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		241.917.356.058	283.964.889.439		
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	320.505.895.466	222.262.272.010		
22	7. Chi phí tài chính		-	-		
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-		
25	8. Chi phí bán hàng	24	9.550.234.806	21.415.366.798		
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	18.773.381.603	17.382.924.203		
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		534.099.635.115	467.428.870.448		
31	11. Thu nhập khác	26	369.831.202	184.249.448		
32	12. Chi phí khác	27	4.660.344.042	48.443.330		
40	13. Lợi nhuận khác		(4.290.512.840)	135.806.118		
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		529.809.122.275	467.564.676.566		
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	107.532.281.241	93.521.940.076		
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-		
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>422.276.841.034</u>	<u>374.042.736.490</u>		

Hà Nội, ngày 26 tháng 05 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Giang Thị Lan Phương

Nguyễn Kim Quyên

Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		529.809.122.275	467.564.676.566
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(295.835.420.246)	(208.227.985.117)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		24.527.444.694	14.034.286.893
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(320.362.864.940)	(222.262.272.010)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		233.973.702.029	259.336.691.449
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(2.626.528.047)	(10.392.278.995)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		96.648.738.199	106.049.935.963
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		134.996.645.026	(237.362.202.766)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		429.374.119	9.799.968.110
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(131.256.749.970)	(61.256.467.114)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		332.165.181.356	66.175.646.647
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(181.400.000)	(66.272.727)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.563.636.363	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.052.661.000.000)	(6.627.626.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		6.558.346.000.000	965.117.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		279.893.035.713	173.836.175.782
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(212.039.727.924)	(5.488.739.096.945)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	5.502.320.000.000
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	5.502.320.000.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		120.125.453.432	79.756.549.702
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		141.538.411.401	61.781.861.699
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	261.663.864.833	141.538.411.401

Hà Nội, ngày 26 tháng 05 năm 2022

Người lập biểu

Giang Thị Lan Phương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2021

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 15 tháng 01 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 12, Tháp Gold Tower, Số 275 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký kinh doanh lần thứ 14 ngày 15/01/2021 là: 6.592.320.000.000 đồng; tương đương 659.232.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 là: 48 người (tại ngày 31 tháng 03 năm 2021 là: 64 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động tư vấn quản lý dự án đầu tư công trình xây dựng;
- Dịch vụ liên quan đến quảng cáo, nghiên cứu thị trường thăm dò dư luận;
- Cho thuê xe có động cơ, cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Xây dựng nhà để ở.

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

- Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2022, Công ty tiếp tục thực hiện bàn giao các căn hộ, văn phòng và gian hàng thuộc Dự án tổ hợp Công trình hỗn hợp cao tầng tại số 275 Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Do phần lớn các bất động sản này đã được bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2021, nên Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, Giá vốn hàng bán và Chi phí bán hàng năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2022 giảm so với cùng kỳ năm trước.
- Đại dịch Covid-19 đang ảnh hưởng tiêu cực đến toàn bộ nền kinh tế và hầu hết các doanh nghiệp, ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính riêng này.
- Theo Nghị quyết số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/07/2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên và Nghị quyết số 12/2021/NQ-HĐQT ngày 28/12/2021 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV thông qua việc nhận chuyển nhượng 106.478.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng từ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) với giá chuyển nhượng 1.270.385.437.231 đồng.

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 bắt đầu từ ngày 01/04 và kết thúc vào ngày 31/03 năm tiếp theo.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và 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.

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 riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/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

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5. 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.

2.6. 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, các khoản cho vay,... 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 được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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 vào công ty con: Căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- 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.

2.7. 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 riêng 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 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.

2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9. Tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị văn phòng	03 năm

Riêng đối với Nhà cửa, vật kiến trúc làm nhà mẫu phục vụ cho khách hàng tham quan dự án được khấu hao trong thời gian 2 năm.

2.10. 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	44 - 50 năm
--------------------------	-------------

2.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị, chi phí khác... và đối với các tài sản đủ điều kiện, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

2.12. Chi phí trả trước

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

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

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

- 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 liên quan đến hoạt động bán bất động sản như: Chi phí môi giới, chi phí khác,... được phân bổ theo tỷ lệ khi Công ty thực hiện bàn giao bất động sản cho khách hàng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 03 năm.

2.13. 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.14. 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 được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được 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.

2.15. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.16. 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 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. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.17. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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 sở hữu hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm việc cho thuê các bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

2.18. 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.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.19. 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 năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2022.

2.20. Thông tin bộ phận

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản và diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. TIỀN

	31/03/2022	01/04/2021
	VND	VND
Tiền mặt	718.918.458	538.319.941
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	260.944.946.375	141.000.091.460
	<u>261.663.864.833</u>	<u>141.538.411.401</u>

(*) Bao gồm cả tiền nhận của nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu của Công ty chào bán ra công chúng theo thông báo số 28/2022/CRV-TB ngày 28/02/2022 đang được theo dõi trong Tài khoản phong tỏa của Công ty với số tiền là 131.846.400.000 đồng (Chi tiết tại Thuyết minh số 17).

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2022		01/04/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	4.848.145.000.000	-	3.251.166.000.000	-
	<u>4.848.145.000.000</u>	<u>-</u>	<u>3.251.166.000.000</u>	<u>-</u>

(*) Tại ngày 31/03/2022, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng có giá trị 4.848.145.000.000 đồng, được gửi tại các Ngân hàng thương mại trong nước với lãi suất từ 4,8%/năm đến 6,15%/năm.

b) Đầu tư vào công ty con

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 12/2021/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 12 năm 2021, Công ty đã thực hiện mua 106.478.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng từ Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy, tương đương mệnh giá 1.064.780.000 đồng, giá phí là 1.270.385.437.231 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 18/2021/HĐCNCP-ĐTV ngày 29/12/2021. Thông tin chi tiết tại ngày 31/03/2022 như sau:

	31/03/2022		01/04/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	1.270.385.437.231	-	-	-
	1.270.385.437.231	-	-	-

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/03/2022 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	TP. Hải Phòng	99,9981%	99,9981%	Kinh doanh bất động sản

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2022		01/04/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Thể thao Kickfit Sports	770.567.226	-	530.152.549	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	41.389.136.237	-	45.205.344.861	-
- Công ty TNHH G Investment	2.978.199.412	-	72.000.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	7.565.512.088	-	1.956.997.402	-
	52.703.414.963	-	47.764.494.812	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2022		01/04/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Liên Vượng	177.791.906	-	1.029.181.522	-
- Công ty Cổ phần Nacenservice	1.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Chứng Khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	500.000.000	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	2.302.116.221	-	5.256.763.109	-
	3.979.908.127	-	6.285.944.631	-

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/03/2022		01/04/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	486.804.562.769	-	2.859.854.000.000	-
	486.804.562.769	-	2.859.854.000.000	-

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

Hợp đồng cho vay số 14.08/2020/TCH-CRV ngày 14/08/2020 và Phụ lục số 03.HD14.08/2020/CRV-TCH ngày 15/02/2022 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức cho vay: 487.960.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh, đầu tư, xây dựng;
- + Thời hạn vay: 6 tháng kể từ ngày giải ngân và có thể gia hạn khi có nhu cầu;
- + Lãi suất cho vay: 5,5%/năm;
- + Phương thức đảm bảo: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng cho vay tại thời điểm 31/03/2022 là: 486.804.562.769 đồng.

8. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	31/03/2022		01/04/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	92.763.906.485	-	52.151.046.732	-
- Phải thu người lao động	152.004.110	-	248.700.734	-
- Phải thu khác	339.627.322	-	306.388.151	-
	93.255.537.917	-	52.706.135.617	-

9. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2022		01/04/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.165.322.132	-	1.165.322.132	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-	15.450.000	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)	30.171.613.113	-	438.858.748.088	-
- Thành phẩm tòa N01 (2)	64.263.455.066	-	124.980.283.722	-
- Thành phẩm tòa Gold Tower (3)	130.504.599.755	-	-	-
- Hàng hóa	20.370.000	-	20.370.000	-
	226.125.360.066	-	565.040.173.942	-

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/03/2022		01/04/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tòa nhà N01 (1)	-	-	36.354.481.385	-
Tòa nhà N02 (1)	30.121.878.113	-	30.121.878.113	-
Tòa nhà Gold Tower (3)	-	-	372.332.653.590	-
Công trình khác	49.735.000	-	49.735.000	-
	30.171.613.113	-	438.858.748.088	-

(1) Chi phí sản xuất kinh doanh của các công trình thuộc Dự án tổ hợp Công trình hỗn hợp cao tầng tại Số 275 Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội (dự án Golden Land Building), gồm các thông tin cơ bản sau:

- Tên 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 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 31/03/2022, dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

+ Tòa nhà N02: Nhà ở cao tầng bàn giao cho Thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận đầu tư dự án. Đến thời điểm 31/03/2022, dự án đang đang trong quá trình quyết định thay đổi quy hoạch so với ban đầu. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng.

+ Tòa nhà Gold Tower: Gồm 01 công trình cao 33 tầng. Đến thời điểm 31/03/2022, dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

(2) Thành phẩm là giá trị diện tích căn hộ chưa bán và diện tích trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà N01 đã hoàn thành. Tòa nhà N01 đã có Báo cáo Kiểm toán quyết toán dự án hoàn thành số 233/BCKT/XD-NV8 ngày 27/03/2019 của Công ty Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

(3) Thành phẩm là giá trị diện tích căn hộ chưa bán và diện tích trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà Gold Tower đã hoàn thành. Tòa nhà Gold Tower hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	5.825.033.280	7.116.572.000	289.290.909	13.230.896.189
- Mua trong năm		51.400.000	130.000.000	181.400.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.739.292.000)	(223.018.182)	(4.962.310.182)
Số dư cuối năm	5.825.033.280	2.428.680.000	196.272.727	8.449.986.007
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	2.912.516.640	1.355.555.552	249.453.208	4.517.525.400
- Khấu hao trong năm	2.912.516.640	2.446.480.889	24.257.574	5.383.255.103
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.032.625.111)	(223.018.182)	(2.255.643.293)
Số dư cuối năm	5.825.033.280	1.769.411.330	50.692.600	7.645.137.210
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	2.912.516.640	5.761.016.448	39.837.701	8.713.370.789
Tại ngày cuối năm	-	659.268.670	145.580.127	804.848.797

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.825.033.280 đồng.

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và Quyền sử dụng đất (*) VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	448.794.132.332	448.794.132.332
- Đầu tư XD CB Trung tâm Thương mại - Tòa N01	61.782.963.639	61.782.963.639
- Đầu tư XD CB Trung tâm Thương mại - Tòa Gold Tower (**)	227.195.862.068	227.195.862.068
- Bán bất động sản đầu tư (***)	(54.041.487.645)	(54.041.487.645)
Số dư cuối năm	683.731.470.394	683.731.470.394
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	47.396.051.094	47.396.051.094
- Khấu hao trong năm	19.144.189.591	19.144.189.591
- Bán bất động sản đầu tư	(7.328.737.615)	(7.328.737.615)
Số dư cuối năm	59.211.503.070	59.211.503.070
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	401.398.081.238	401.398.081.238
Tại ngày cuối năm	624.519.967.324	624.519.967.324

(*) Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty tại 31/03/2022 là diện tích tầng hầm, trung tâm thương mại của tòa N01, tòa Gold Tower thuộc dự án Golden Land Building số 275 Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội được dùng với mục đích cho thuê.

(**) Tòa nhà Gold Tower đang trong quá trình quyết toán dự án hoàn thành. Giá trị Bất động sản đầu tư được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

(**) Bất động sản bán trong năm là các gian hàng trung tâm thương mại đang được cho thuê nhưng đã bán lại cho khách hàng có nhu cầu mua thuộc trung tâm thương mại tòa N01 thuộc dự án Golden Land Building số 275 Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2022	01/04/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	149.145.176	104.349.223
- Chi phí dịch vụ các căn hộ chưa bàn giao	-	58.793.118
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao dự án Golden Land Building (Tòa N01 và tòa Gold Tower)	4.566.223.466	4.987.600.420
	4.715.368.642	5.150.742.761
b) Dài hạn		
- Các khoản khác	6.000.000	-
	6.000.000	-

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2022		01/04/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	1.454.394.482	1.454.394.482	1.608.656.001	1.608.656.001
- Công ty Cổ phần Hawee Cơ điện	-	-	710.794.534	710.794.534
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Phục Hưng Holdings	27.876.811.567	27.876.811.567	27.783.991.523	27.783.991.523
- Phải trả các đối tượng khác	404.960.296	404.960.296	3.611.573.367	3.611.573.367
	29.736.166.345	29.736.166.345	33.715.015.425	33.715.015.425

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2022	01/04/2021
	VND	VND
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ	60.871.176.533	91.620.240.893
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	368.779.570	2.081.430.984
	61.239.956.103	93.701.671.877

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘ 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	-	1.430.858.014	36.674.844.067	23.271.011.435	-	14.834.690.646
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	48.181.922.281	107.532.281.241	131.256.749.970	-	24.457.453.552
- Thuế thu nhập cá nhân	-	162.834.249	669.331.116	658.983.007	-	173.182.358
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	1.877.598.551	1.934.700.404	57.101.853	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	7.024.204	7.024.204	-	-
	-	49.775.614.544	146.761.079.179	157.128.469.020	57.101.853	39.465.326.556

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2022	01/04/2021
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower	10.802.919.250	-
	10.802.919.250	-

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2022	01/04/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	56.528.680	-
- Bảo hiểm xã hội	-	8.320.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.213.422.488	1.663.632.886
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	218.294.313.603	79.254.515.214
<i>Phải trả Ban quản lý Chung cư Golden Land Building tiền phí bảo trì</i>	<i>22.511.070.133</i>	<i>14.805.191.481</i>
<i>Phải trả bổ sung tiền đất Dự án Golden Land Building do thay đổi quy hoạch chi tiết (*)</i>	<i>63.766.141.913</i>	<i>63.766.141.913</i>
<i>Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng</i>	<i>80.000.000</i>	<i>653.000.000</i>
<i>Tiền nhận của nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu phát hành tăng vốn (**)</i>	<i>131.846.400.000</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>90.701.557</i>	<i>30.181.820</i>
	223.564.264.771	80.926.468.100
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.983.415.930	8.764.352.825
	8.983.415.930	8.764.352.825

(*) Tiền đất phải nộp bổ sung tạm trích theo Văn bản số 8289/STC-QLG ngày 04/12/2019 của Sở Tài chính Thành phố Hà Nội gửi Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội về việc thẩm định phương án giá đất và Tờ trình số 12416/Ttr-STNMT-CCQLDD ngày 27/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội gửi Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung và tiền thuê đất Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại Dịch vụ, nhà ở Golden Land Building tại số 275 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân. Dự án nêu trên thuộc trường hợp được UBND Thành phố Hà Nội cho phép vừa điều chỉnh quy hoạch chi tiết, vừa điều chỉnh mục đích sử dụng đất. Công ty sẽ điều chỉnh lại giá trị tiền đất phải nộp bổ sung sau khi có Quyết định chính thức của UBND Thành phố Hà Nội (Chi tiết tại Thuyết minh số 31).

(**) Tiền nhận của nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu của Công ty chào bán ra công chúng theo thông báo số 28/2022/CRV-TB ngày 28/02/2022 của Công ty. Thời gian đăng ký mua từ ngày 18/03/2022 đến ngày 07/04/2022. Tại ngày 31/03/2022, tiền nhận của các nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu được Công ty chuyển vào tài khoản phong tỏa tại ngân hàng theo quy định hiện hành. Ngày 15/04/2022, Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán chấp thuận kết quả phát hành cổ phiếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 19).

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/03/2022	01/04/2021
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	7.547.292.472	3.184.042.359
	7.547.292.472	3.184.042.359

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	1.090.000.000.000	103.187.453.571	1.193.187.453.571
Tăng vốn trong năm	5.502.320.000.000	-	5.502.320.000.000
Lãi trong năm trước	-	374.042.736.490	374.042.736.490
Số dư cuối năm trước	6.592.320.000.000	477.230.190.061	7.069.550.190.061
Số dư đầu năm nay	6.592.320.000.000	477.230.190.061	7.069.550.190.061
Lãi trong năm nay	-	422.276.841.034	422.276.841.034
Số dư cuối năm nay	6.592.320.000.000	899.507.031.095	7.491.827.031.095

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/07/2021 và Thông báo Chào bán cổ phiếu ra công chúng số 28/2022/CRV-TB ngày 28/02/2022, Công ty công bố Phương án chào bán cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu như sau:

- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 13.184.640 cổ phần, tương ứng vốn điều lệ tăng thêm là 131.846.400.000 đồng;
- Hình thức phát hành: Chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 50:1 (50 cổ phần được hưởng 01 quyền, 01 quyền được mua 01 cổ phần mới);
- Giá chào bán cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần;
- Thời hạn nhận đăng ký mua: Từ ngày 18/03/2022 đến ngày 07/04/2022;
- Mục đích tăng vốn: Mua sắm tài sản, máy móc thiết bị xây dựng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Ngày 15/04/2022, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phê duyệt theo Công văn số 2084/UBCK/QLCB.
- Ngày 20/04/2022, Công ty đã hoàn thành việc thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ mười lăm, tăng vốn điều lệ lên mức 6.724.166.400.000 đồng tương ứng với kết quả chào bán cổ phần ra công chúng.

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	2.510.836.000.000	38,09%	2.510.836.000.000	38,09%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	2.318.340.000.000	35,17%	2.318.340.000.000	35,17%
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	554.610.000.000	8,41%	554.610.000.000	8,41%
Các tổ chức cá nhân khác	1.208.534.000.000	18,33%	1.208.534.000.000	18,33%
	6.592.320.000.000	100,00%	6.592.320.000.000	100,00%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	6.592.320.000.000	1.090.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	5.502.320.000.000
- Vốn góp cuối năm	6.592.320.000.000	6.592.320.000.000

d) Cổ phiếu

	31/03/2022	01/04/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	659.232.000	659.232.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	659.232.000	659.232.000
- Cổ phiếu phổ thông	659.232.000	659.232.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	659.232.000	659.232.000
- Cổ phiếu phổ thông	659.232.000	659.232.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/03/2022	01/04/2021
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	48.887.067.860	32.253.224.030
- Trên 1 năm đến 5 năm	101.697.365.532	61.016.470.341
- Trên 5 năm	32.213.303.129	11.491.272.554

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/03/2022	01/04/2021
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nội thất Thủ Đô	2.038.005.705	2.038.005.705
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V.I.P Land	3.132.000.000	-
- Các đối tượng khác	1.296.130.207	-

21. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	83.678.002.058	28.624.343.328
Doanh thu bán bất động sản	326.678.526.613	514.238.239.623
	410.356.528.671	542.862.582.951

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	38.837.584.820	20.343.659.780
Giá vốn bán bất động sản	129.601.587.793	238.554.033.732
	168.439.172.613	258.897.693.512

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	320.505.895.466	222.262.272.010
	320.505.895.466	222.262.272.010

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.097.325.288	2.974.444.242
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.912.516.640	1.456.258.320
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.096.134.230	15.869.703.892
Chi phí khác bằng tiền	444.258.648	1.114.960.344
	9.550.234.806	21.415.366.798

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân công	8.487.598.527	9.164.090.313
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.470.738.463	559.768.359
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.827.374.353	1.374.463.373
Chi phí khác bằng tiền	5.987.670.260	6.284.602.158
	18.773.381.603	17.382.924.203

26. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	18.181.818	-
Thu nhập tiền khách hàng mua bỏ cọc	150.000.000	184.000.000
Thu nhập khác	201.649.384	249.448
	369.831.202	184.249.448

27. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	161.212.344	-
Xử lý công nợ tồn đọng	4.428.130.207	-
Các khoản bị phạt	45.000.000	-
Chi phí khác	26.001.491	48.443.330
	4.660.344.042	48.443.330

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	529.809.122.275	467.564.676.566
Các khoản điều chỉnh tăng	7.852.283.926	45.023.812
- Chi phí không hợp lệ	7.852.283.926	45.023.812
Thu nhập chịu thuế TNDN	537.661.406.201	467.609.700.378
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	107.532.281.241	93.521.940.076

Thuế TNDN phải nộp đầu năm	48.181.922.281	15.916.449.319
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(131.256.749.970)	(61.256.467.114)

Thuế TNDN phải nộp cuối năm	24.457.453.552	48.181.922.281
------------------------------------	-----------------------	-----------------------

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân công	9.584.923.815	12.138.534.555
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.527.444.694	14.034.286.893
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.056.186.698	158.108.557.363
Chi phí khác bằng tiền	7.632.208.001	7.399.562.502
	92.800.763.208	191.680.941.313

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/03/2022		01/04/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	261.663.864.833	-	141.538.411.401	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	145.958.952.880	-	100.470.630.429	-
Các khoản cho vay	5.334.949.562.769	-	6.111.020.000.000	-
	5.742.572.380.482	-	6.353.029.041.830	-

	Giá trị sổ kế toán	
	31/03/2022	01/04/2021
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán, phải trả khác	262.283.847.046	123.405.836.350
Chi phí phải trả	10.802.919.250	-
	273.086.766.296	123.405.836.350

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các 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, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/03/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	261.663.864.833	-	-	261.663.864.833
Phải thu khách hàng, phải thu khác	145.958.952.880	-	-	145.958.952.880
Các khoản cho vay	5.334.949.562.769	-	-	5.334.949.562.769
	5.742.572.380.482	-	-	5.742.572.380.482
Tại ngày 01/04/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	141.538.411.401	-	-	141.538.411.401
Phải thu khách hàng, phải thu khác	100.470.630.429	-	-	100.470.630.429
Các khoản cho vay	6.111.020.000.000	-	-	6.111.020.000.000
	6.353.029.041.830	-	-	6.353.029.041.830

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/03/2022				
Phải trả người bán, phải trả khác	253.300.431.116	8.983.415.930	-	262.283.847.046
Chi phí phải trả	10.802.919.250	-	-	10.802.919.250
	264.103.350.366	8.983.415.930	-	273.086.766.296
Tại ngày 01/04/2021				
Phải trả người bán, phải trả khác	114.641.483.525	8.764.352.825	-	123.405.836.350
	114.641.483.525	8.764.352.825	-	123.405.836.350

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

31. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Mua doanh nghiệp và thanh toán bù trừ bằng các khoản cho vay	1.270.385.437.231	-

32. THÔNG TIN KHÁC

Tiền đất phải nộp bổ sung cho Dự án tổ hợp Công trình hỗn hợp cao tầng tại Số 275 Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội do thay đổi quy hoạch chi tiết:

- Ngày 10/12/2009, UBND Thành phố Hà Nội có Quyết định số 6474/QĐ-UBND về việc thu hồi 23.380 m² đất tại số 275 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, giao cho Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt (tiền thân của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV) để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại Dịch vụ, nhà ở Golden Land Building.
- Ngày 02/10/2017, UBND Thành phố Hà Nội có Quyết định số 6837/QĐ-UBND về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 6474/QĐ-UBND ngày 10/12/2009.
- Ngày 26/01/2018, UBND Thành phố Hà Nội có Quyết định số 511/QĐ-UBND về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 6837/QĐ-UBND ngày 02/10/2017.
- Ngày 04/12/2019 Sở Tài chính Thành phố Hà Nội có Văn bản số 8289/STC-QLG gửi Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung và tiền thuê đất Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại Dịch vụ, nhà ở Golden Land Building tại số 275 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân. Theo đó, Dự án nêu trên thuộc trường hợp được UBND Thành phố Hà Nội cho phép vừa điều chỉnh quy hoạch chi tiết, vừa điều chỉnh mục đích sử dụng đất. Do đó, trong thời gian chờ văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính, Hội đồng Thẩm định của Sở Tài chính thống nhất với đề xuất của Tổ Giúp việc Hội đồng tiếp tục thực hiện thẩm định phương án giá đất trên cơ sở phương pháp do Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất. Trường hợp sau khi có hướng dẫn của Bộ Tài chính phát sinh tăng nghĩa vụ tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm rà soát, xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) theo quy định.
- Ngày 27/12/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội có Tờ trình số 12416/Ttr-STNMT-CCQLDD gửi Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung và tiền thuê đất Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại Dịch vụ, nhà ở Golden Land Building tại số 275 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân. Theo đó, tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung là 63,77 tỷ đồng.
- Công ty sẽ điều chỉnh lại giá trị tiền đất phải nộp bổ sung sau khi có Quyết định chính thức của UBND Thành phố Hà Nội. Trường hợp sau khi có hướng dẫn của Bộ Tài chính, Công ty sẽ điều chỉnh lại giá trị tiền đất theo quy định.

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

Ngoài sự kiện Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu đã được công bố tại thuyết minh số 19, 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 riêng này.

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu

Giang Thị Lan Phương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 26 tháng 05 năm 2022

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền