

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 hợp nhất đã được kiểm toán | 06 - 37 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 06 - 07 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 08 - 09 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 10 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất | 11 - 37 |

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 hợp nhất 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 của Ban Kiểm soát bao gồm:

| | | |
|-----------------------|------------|----------------------------|
| Ông: Trần Quang Tuyền | Trưởng ban | (Bổ nhiệm ngày 28/07/2021) |
| Bà: Chu Thị Lựa | 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 hợp nhất cho Công ty.

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Tầng 12, Tháp Gold Tower, Số 275 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

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

số: 0937-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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 | | 7.792.100.507.559 | 6.929.505.903.164 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 04 | 388.525.268.096 | 141.538.411.401 |
| 111 | 1. Tiền | | 388.525.268.096 | 141.538.411.401 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 05 | 5.811.274.000.000 | 3.251.166.000.000 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 5.811.274.000.000 | 3.251.166.000.000 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 665.522.541.725 | 2.966.610.575.060 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 06 | 52.703.414.963 | 47.764.494.812 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 07 | 23.237.456.502 | 6.285.944.631 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 08 | 486.804.562.769 | 2.859.854.000.000 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 09 | 102.777.107.491 | 52.706.135.617 |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 10 | 907.493.889.477 | 565.040.173.942 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 907.493.889.477 | 565.040.173.942 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 19.284.808.261 | 5.150.742.761 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 13 | 15.686.077.073 | 5.150.742.761 |
| 153 | 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 17 | 3.598.731.188 | - |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 663.832.378.259 | 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 | 11 | 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 | 12 | 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) |
| 260 | III. Tài sản dài hạn khác | | 38.507.562.138 | - |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 13 | 100.225.609 | - |
| 269 | 2. Lợi thế thương mại | 14 | 38.407.336.529 | - |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 8.455.932.885.818 | 7.339.617.355.191 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 31/03/2022 | 01/04/2021 |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 953.842.161.333 | 270.067.165.130 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 905.126.271.669 | 261.302.812.305 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 15 | 30.111.611.085 | 33.715.015.425 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 16 | 585.043.167.477 | 93.701.671.877 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 17 | 45.218.362.567 | 49.775.614.544 |
| 315 | 4. Chi phí phải trả ngắn hạn | 18 | 10.802.919.250 | - |
| 318 | 5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 20 | 7.547.292.472 | 3.184.042.359 |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 19 | 226.402.918.818 | 80.926.468.100 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 48.715.889.664 | 8.764.352.825 |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | 19 | 8.983.415.930 | 8.764.352.825 |
| 341 | 2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 31 | 39.732.473.734 | - |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 7.502.090.724.485 | 7.069.550.190.061 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 21 | 7.502.090.724.485 | 7.069.550.190.061 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 6.592.320.000.000 | 6.592.320.000.000 |
| 411a | <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i> | | 6.592.320.000.000 | 6.592.320.000.000 |
| 421 | 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 909.747.391.618 | 477.230.190.061 |
| 421a | <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i> | | 477.230.190.061 | 103.187.453.571 |
| 421b | <i>LNST chưa phân phối năm nay</i> | | 432.517.201.557 | 374.042.736.490 |
| 429 | 3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 23.332.867 | - |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 8.455.932.885.818 | 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

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2021

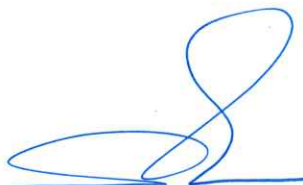
| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2021 | Năm 2020 |
|-------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 23 | 410.356.528.671 | 542.862.582.951 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | - |
| 10 | 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 | 24 | 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 | 25 | 333.726.730.161 | 222.262.272.010 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | | - | - |
| 23 | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | | - | - |
| 24 | 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | | - | - |
| 25 | 9. Chi phí bán hàng | 26 | 9.550.234.806 | 21.415.366.798 |
| 26 | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 27 | 20.315.999.822 | 17.382.924.203 |
| 30 | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 545.777.851.591 | 467.428.870.448 |
| 31 | 12. Thu nhập khác | 28 | 497.746.150 | 184.249.448 |
| 32 | 13. Chi phí khác | 29 | 4.660.344.042 | 48.443.330 |
| 40 | 14. Lợi nhuận khác | | (4.162.597.892) | 135.806.118 |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 541.615.253.699 | 467.564.676.566 |
| 51 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 30 | 109.097.834.919 | 93.521.940.076 |
| 52 | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 31 | - | - |
| 60 | 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | <u>432.517.418.780</u> | <u>374.042.736.490</u> |
| 61 | 19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | | 432.517.201.557 | 374.042.736.490 |
| 62 | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | 217.223 | - |
| 70 | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 32 | 656 | 1.033 |

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 HỢP NHẤT

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2021 VND | Năm 2020 VND |
|--|--|-------------|---------------------|---------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | 541.615.253.699 | 467.564.676.566 |
| 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 | | (333.583.699.635) | (222.262.272.010) |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 232.558.998.758 | 259.336.691.449 |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | 37.040.372.667 | (10.392.278.995) |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | 2.515.288.253 | 106.049.935.963 |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | 551.111.410.368 | (237.362.202.766) |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | (10.735.693.102) | 9.799.968.110 |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (136.821.073.950) | (61.256.467.114) |
| 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 | | (8.676.546.000.000) | (6.627.626.000.000) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 7.219.102.000.000 | 965.117.000.000 |
| 25 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 742.787.016.504 | - |
| 27 | 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 283.592.300.834 | 173.836.175.782 |
| 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 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 141.538.411.401 | 61.781.861.699 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 04 | 388.525.268.096 | 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 HỢP NHẤT

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 mẹ 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 hợp nhất

- Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2022, Công ty mẹ 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 hợp nhất 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. Sau giao dịch này, Công ty nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng, theo đó Công ty hợp nhất công ty con từ tháng 12 năm 2021, dẫn đến tổng tài sản hợp nhất và lợi nhuận hợp nhất của Công ty tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2022 bao gồm:

| Tên công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|---------------|---------------|------------------------|----------------------------|
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng | TP. Hải Phòng | 99,9981% | 99,9981% | Kinh doanh bất động sản. |

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính từ ngày 01/04/2021 đến 31/03/2022. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

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 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 và 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. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

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

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

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 năm.

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.

2.10. Tài sản cố định

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

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

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

2.11. Bất động sản đầu tư

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

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

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 44 - 50 năm |
|--------------------------|-------------|

2.12. 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.

2.13. Thuê hoạt động

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

2.14. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều 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 từ 12 tháng đến 24 tháng.
- 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.

2.15. Các khoản nợ phải trả

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

2.16. Chi phí phải trả

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

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

2.17. 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.

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

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

2.19. 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).

2.20. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2021 đến ngày 31/03/2022.

2.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

2.23. Các bên liên quan

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

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

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

2.24. Thông tin bộ phận

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh 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. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

3.1. Mua Công ty

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/7/2021 và Nghị quyết số 12/2021/NQ-HĐQT ngày 28/12/2021, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đã mua 99,9981% cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng, một Công ty cổ phần được thành lập theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0202041432 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 11 tháng 08 năm 2020. Bên chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH). Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng là xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty mua cho mục đích phát triển và xây dựng thương hiệu bất động sản. Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng đang sở hữu và phát triển dự án Hoàng Huy – Sở Dầu tại số 2A Sở Dầu, Quận Hồng Bàng, Hải Phòng (Chi tiết xem thuyết minh số 10).

Giá trị hợp lý của các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng vào ngày hợp nhất kinh doanh, lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh như sau:

| Diễn giải | Giá trị ghi sổ tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát | Các điều chỉnh theo giá trị hợp lý (a) | Giá trị hợp lý tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát |
|--|---|--|---|
| | | | VND |
| Tài sản | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 742.787.016.862 | (358) | 742.787.016.504 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 43.049.071.841 | - | 43.049.071.841 |
| Hàng tồn kho | 388.586.193.208 | 198.648.886.257 | 587.235.079.465 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 13.956.579.003 | - | 13.956.579.003 |
| Tài sản dài hạn khác | 23.650.768 | 13.482.413 | 37.133.181 |
| Cộng Tài sản | 1.188.402.511.682 | 198.662.368.312 | 1.387.064.879.994 |
| Nợ phải trả | | | |
| Nợ phải trả ngắn hạn | 116.655.580.830 | - | 116.655.580.830 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | - | 39.732.473.734 | 39.732.473.734 |
| Cộng Nợ phải trả | 116.655.580.830 | 39.732.473.734 | 156.388.054.564 |
| Tổng giá trị tài sản thuần | 1.071.746.930.852 | | 1.230.676.825.430 |
| Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát | | | 23.115.644 |
| Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng lợi ích của Tập đoàn (99,9981%) | | | 1.230.653.709.786 |
| Tổng giá phí của khoản đầu tư này | | | 1.270.385.437.231 |
| Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 14) | | | 39.731.727.445 |

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/03/2022 | 01/04/2021 |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 1.680.529.723 | 538.319.941 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*) | 386.844.738.373 | 141.000.091.460 |
| | 388.525.268.096 | 141.538.411.401 |

(*) 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 19).

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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 | 5.811.274.000.000 | - | 3.251.166.000.000 | - |
| | 5.811.274.000.000 | - | 3.251.166.000.000 | - |

(*) 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 5.811.274.000.000 đồng, được gửi tại các Ngân hàng thương mại trong nước với lãi suất từ 4,8%/năm đến 6,15%/năm.

6. 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 Nội thất Kiến trúc Trường Thành | - | - | 527.135.310 | - |
| - Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam | 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 | - | 1.429.862.092 | - |
| | 52.703.414.963 | - | 47.764.494.812 | - |
| Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan | - | - | 760.910.111 | - |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

7. 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 Ecoba Việt Nam | 18.659.833.759 | - | - | - |
| - Các khoản trả trước người bán khác | 3.399.830.837 | - | 5.256.763.109 | - |
| | 23.237.456.502 | - | 6.285.944.631 | - |

8. 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 | - |
| Trong đó: Phải thu về cho vay là các bên liên quan | 486.804.562.769 | - | 2.859.854.000.000 | - |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

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.

9. 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 | 102.285.476.059 | - | 52.151.046.732 | - |
| - Phải thu người lao động | 152.004.110 | - | 248.700.734 | - |
| - Phải thu khác | 339.627.322 | - | 306.388.151 | - |
| | 102.777.107.491 | - | 52.706.135.617 | - |
| Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan | 146.708.224 | - | - | - |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

10. 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) | 711.540.142.524 | - | 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 | - |
| | 907.493.889.477 | - | 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 | - |
| Dự án Hoàng Huy - Sờ Dầu (4) | 681.368.529.411 | - | - | - |
| Nhà điều hành trung tâm 275 Nguyễn Trãi | 49.735.000 | - | 49.735.000 | - |
| | 711.540.142.524 | - | 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.

(4) Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/7/2021 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 đã mua 99,9981% cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng, một Công ty cổ phần được thành lập theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0202041432 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 11 tháng 08 năm 2020. Bên chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH). Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu (Hoang Huy Grand Tower) tại số 2A Sở Dầu, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng với các thông tin chi tiết sau:

- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng có Quyết định ĐHĐCĐ số 01/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2021 về việc nhận chuyển nhượng dự án từ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy. Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng chính thức trở thành nhà đầu tư theo Hợp đồng chuyển nhượng Dự án đầu tư ngày 27/10/2021 với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy và Quyết định chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư số 2684/QĐ-UBND ngày 17/09/2021 do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp. Đến thời điểm 31/03/2022, Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng đã nhận chuyển nhượng hoàn toàn dự án Hoàng Huy - Sở Dầu từ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy.
- Quy mô dự án: Dự án xây dựng hạ tầng khu đô thị và khu nhà ở liền kề, nhà ở hỗn hợp gồm 16 lô nhà có chiều cao tối đa 05 tầng thuộc công trình dân dụng cấp III và 01 nhà cao tầng 37 tầng với tổng diện tích sử dụng đất là 9.701,5 m²;
- Tổng mức đầu tư dự án: 1.486.505.000.000 đồng;
- Thời gian thực hiện: Dự án dự kiến bắt đầu xây dựng từ Quý IV/2020 và đến Quý IV/2024 hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng;
- Tại ngày 31/03/2022: Dự án đang xây dựng đã hoàn thiện phần thô của khu nhà liền kề, thực hiện xây thô đến tầng 34 của tòa nhà 37 tầng và đang thực hiện hoàn thiện từ tầng 5 đến tầng 15; Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án đang được ghi nhận dựa theo hồ sơ nghiệm thu khối lượng hoàn thành với các nhà thầu thi công với giá trị là 482.719.643.154 đồng.

11. 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.

12. 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 XDCB Trung tâm Thương mại - Tòa N01 | 61.782.963.639 | 61.782.963.639 |
| - Đầu tư XDCB 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.

13. 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 Hoàng Huy Sở Dầu | 10.970.708.431 | - |
| - 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 |
| | 15.686.077.073 | 5.150.742.761 |
| b) Dài hạn | | |
| - Các khoản khác | 100.225.609 | - |
| | 100.225.609 | - |

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| | Đại Thịnh Vượng | Tổng cộng |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Nguyên giá | | |
| - Số dư đầu năm | - | - |
| - Giá trị lợi thế thương mại phát sinh trong năm (Thuyết minh số 3) | 39.731.727.445 | 39.731.727.445 |
| - Số dư cuối năm | 39.731.727.445 | 39.731.727.445 |
| Số phân bổ lũy kế | | |
| - Số dư đầu năm | - | - |
| - Số phân bổ trong kỳ | 1.324.390.916 | 1.324.390.916 |
| - Số dư cuối năm | 1.324.390.916 | 1.324.390.916 |
| Giá trị còn lại | | |
| - Số dư đầu năm | - | - |
| - Số dư cuối năm | 38.407.336.529 | 38.407.336.529 |

15. 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 | 780.405.036 | 780.405.036 | 3.611.573.367 | 3.611.573.367 |
| | 30.111.611.085 | 30.111.611.085 | 33.715.015.425 | 33.715.015.425 |

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31/03/2022 | 01/04/2021 |
|--|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ | 584.674.387.907 | 91.620.240.893 |
| - Các khoản người mua trả tiền trước khác | 368.779.570 | 2.081.430.984 |
| | 585.043.167.477 | 93.701.671.877 |

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

| | Số phải thu đầu năm | Số phải nộp đầu năm | Số phải nộp trong năm | Tăng/giảm do hợp nhất công ty con | Số đã thực nộp trong năm | Số phải thu cuối năm | Số phải nộp cuối năm |
|--|---------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| - Thuế giá trị gia tăng | - | 1.430.858.014 | 53.025.863.333 | - | 33.883.894.690 | - | 20.572.826.657 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 48.181.922.281 | 109.097.834.919 | 457.140.967 | 136.821.073.950 | 3.541.629.335 | 24.457.453.552 |
| - Thuế thu nhập cá nhân | - | 162.834.249 | 733.407.250 | 33.786.000 | 741.945.141 | - | 188.082.358 |
| - Thuế nhà đất và tiền thuế đất | - | - | 1.897.818.551 | - | 1.954.920.404 | 57.101.853 | - |
| - Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | - | 10.024.204 | - | 10.024.204 | - | - |
| | - | 49.775.614.544 | 164.764.948.257 | 490.926.967 | 173.411.858.389 | 3.598.731.188 | 45.218.362.567 |

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

18. 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 | - |

19. 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 | 8.052.076.535 | 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>Phải trả tiền mua cổ phiếu phát hành của cổ đông (**)</i> | <i>131.846.400.000</i> | <i>-</i> |
| <i>Phải trả khác</i> | <i>90.701.557</i> | <i>30.181.820</i> |
| | 226.402.918.818 | 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 34).

(**) 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 21).

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | 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 |

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND | Lợi nhuận chưa phân phối VND | Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND | Cộng 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 | - | 432.517.201.557 | 217.223 | 432.517.418.780 |
| Tăng do hợp nhất công ty con | - | - | 23.115.644 | 23.115.644 |
| Số dư cuối năm nay | 6.592.320.000.000 | 909.747.391.618 | 23.332.867 | 7.502.090.724.485 |

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: 13.184.000 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. Hiện nay, Công ty vẫn chưa sử dụng nguồn vốn tăng thêm.
- 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 thành 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 VND | Tỷ lệ % | Đầu kỳ VND | Tỷ lệ % |
|--|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| 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% |
| Cổ đông khác | 1.208.534.000.000 | 18,33% | 1.208.534.000.000 | 18,33% |
| | 6.592.320.000.000 | 100% | 6.592.320.000.000 | 100% |

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

| | Năm 2021 VND | Năm 2020 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 |

22. 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 VND | 01/04/2021 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 | - |

23. 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 |

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan
 (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

| | | |
|--|----------------|---------------|
| | 11.042.727.273 | 5.890.909.090 |
|--|----------------|---------------|

24. 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 |

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 333.726.730.161 | 222.262.272.010 |
| | 333.726.730.161 | 222.262.272.010 |

Trong đó: Doanh thu tài chính nhận từ các bên liên quan
 (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

| | | |
|--|----------------|-----------------|
| | 99.508.265.514 | 153.399.091.343 |
|--|----------------|-----------------|

26. 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 |

27. 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 |
| Thuế, phí, và lệ phí | 1.324.390.916 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.827.374.353 | 1.374.463.373 |
| Chi phí khác bằng tiền | 6.205.897.563 | 6.284.602.158 |
| | 20.315.999.822 | 17.382.924.203 |

28. 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 từ khách hàng bỏ cọc | 150.000.000 | 184.000.000 |
| Thu nhập khác | 329.564.332 | 249.448 |
| | 497.746.150 | 184.249.448 |

29. 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 |

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|---|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ | 107.532.281.241 | 93.521.940.076 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Đại Thịnh Vượng | 1.565.553.678 | - |
| | 109.097.834.919 | 93.521.940.076 |

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

| | 31/03/2022 | 01/04/2021 |
|--|-----------------------|------------|
| | VND | VND |
| - Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 20% | - |
| - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế | 39.732.473.734 | - |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 39.732.473.734 | - |

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|--|-----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 432.517.201.557 | 374.042.736.490 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 432.517.201.557 | 374.042.736.490 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 659.232.000 | 362.099.008 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 656 | 1.033 |

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|--|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 9.584.923.815 | 12.138.534.555 |
| Chi phí nhân công | 24.527.444.694 | 14.034.286.893 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 51.056.186.698 | 158.108.557.363 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 7.768.030.841 | 7.399.562.502 |
| Chi phí khác bằng tiền | - | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố | 92.936.586.048 | 191.680.941.313 |

34. 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 |
| Tài sản tài chính | VND | VND | VND | VND |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 388.525.268.096 | - | 141.538.411.401 | - |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 155.480.522.454 | - | 100.470.630.429 | - |
| Các khoản cho vay | 6.298.078.562.769 | - | 6.111.020.000.000 | - |
| | 6.842.084.353.319 | - | 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 | 265.497.945.833 | 123.405.836.350 |
| Chi phí phải trả | 10.802.919.250 | - |
| | 276.300.865.083 | 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 năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra 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 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 | 388.525.268.096 | - | - | 388.525.268.096 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 155.480.522.454 | - | - | 155.480.522.454 |
| Các khoản cho vay | 6.298.078.562.769 | - | - | 6.298.078.562.769 |
| | 6.842.084.353.319 | - | - | 6.842.084.353.319 |
| 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 | 256.514.529.903 | 8.983.415.930 | - | 265.497.945.833 |
| Chi phí phải trả | 10.802.919.250 | - | - | 10.802.919.250 |
| | 267.317.449.153 | 8.983.415.930 | - | 276.300.865.083 |
| 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.

35. 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.

36. 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 21, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

37. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|--|--|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | Cổ đông lớn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy | Cổ đông lớn |
| Công ty Cổ phần Quản lý nhà CRV | Công ty liên quan đến Tổng Giám đốc (đến ngày 30/03/2022) |
| | (Kế toán trưởng đồng thời là Tổng Giám đốc của CRV. Đã thôi chức vụ Kế toán trưởng từ ngày 30/3/2022) |

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 11.042.727.273 | 5.890.909.090 |
| Công ty Cổ phần Quản lý nhà CRV | 11.042.727.273 | 5.890.909.090 |
| Doanh thu tài chính | 99.508.265.514 | 153.399.091.343 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | 99.508.265.514 | 153.399.091.343 |
| Cho vay | 46.680.000.000 | 3.031.260.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy ⁽¹⁾ | 46.680.000.000 | 3.031.260.000.000 |
| Nhận chuyển nhượng cổ phần của Đại Thịnh Vượng | 1.270.385.437.231 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | 1.270.385.437.231 | - |

⁽¹⁾ Trong đó, khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy vay trong hạn mức trong năm 2021 có giá trị 46.680.000.000 đồng là khoản cho vay theo Hợp đồng vay tiền số 04.10/2021/CRV-TCH ngày 04/10/2021. Khoản cho vay này đã được tất toán trước ngày 31/03/2022.

Số dư tại ngày kết thúc năm:

| | 31/03/2022 | 01/04/2021 |
|--|-----------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Phải thu khách hàng | - | 760.910.111 |
| Công ty Cổ phần Quản lý nhà CRV | - | 760.910.111 |
| Phải thu về cho vay | 486.804.562.769 | 2.859.854.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | 486.804.562.769 | 2.859.854.000.000 |
| Phải thu khác | 146.708.224 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | 146.708.224 | - |

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

| | Chức danh | Năm 2021 | Năm 2020 |
|---|---|----------------------|----------------------|
| | | VND | VND |
| Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị | | | |
| - Đỗ Hữu Hạ | Chủ tịch | 72.000.000 | - |
| - Đỗ Hữu Hậu | Thành viên | 36.000.000 | - |
| - Đỗ Thị Huyền Trang | Thành viên | - | - |
| - Nguyễn Văn Thu | TV HĐQT độc lập | 36.000.000 | - |
| - Đặng Tuấn Vũ | TV HĐQT độc lập | 36.000.000 | - |
| - Lê Duy Phi | TV HĐQT độc lập | 36.000.000 | - |
| | | 216.000.000 | - |
| Thù lao thành viên Ban kiểm soát | | | |
| - Trần Quang Tuyền | Trưởng ban kiểm soát | 28.800.000 | - |
| - Chu Thị Lụa | Thành viên kiểm soát | 21.600.000 | - |
| - Phạm Anh Tú | Thành viên kiểm soát | 21.600.000 | - |
| | | 72.000.000 | - |
| Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác | | | |
| - Phạm Thị Thu Huyền | Tổng Giám đốc | 562.179.940 | 464.892.842 |
| - Trần Ngọc Bình | Phó Tổng Giám đốc | 410.129.869 | 123.772.782 |
| - Đỗ Hữu Hậu (2) | Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ 01/01/2021) | 555.641.424 | 819.925.589 |
| | | 1.527.951.233 | 1.408.591.213 |

⁽²⁾ Tiền lương ông Đỗ Hữu Hậu trong năm 2021 là tiền lương hỗ trợ bàn giao công việc Tổng Giám đốc đến thời điểm 31/12/2021 theo phụ lục hợp đồng lao động ký với Công ty.

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

38. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

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