

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV**

Báo cáo Quý III năm tài chính 2021

Và lũy kế từ ngày 01/04/2021 đến ngày 31/12/2021



## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	04 - 33
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 33

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

---

## 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2021 đến ngày 31/12/2021.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, đổi tên từ Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt ngày 03/04/2020, 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 kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

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

Bà: 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	(Bỏ nhiệm ngày 28 tháng 07 năm 2021)
Bà: Chu Thị Lụa	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 28 tháng 07 năm 2021)
Ông: Phạm Anh Tú	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 28 tháng 07 năm 2021)

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- 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;

**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

---

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 24 tháng 01 năm 2022

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/04/2021
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.383.601.087.697</b>	<b>6.929.505.903.164</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>04</b>	<b>787.772.757.477</b>	<b>141.538.411.401</b>
111	1. Tiền		207.772.757.477	141.538.411.401
112	2. Các khoản tương đương tiền		580.000.000.000	-
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>05</b>	<b>5.019.670.000.000</b>	<b>3.251.166.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.019.670.000.000	3.251.166.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>661.535.252.883</b>	<b>2.966.610.575.060</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	06	52.774.139.021	47.764.494.812
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	07	49.913.388.625	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	72.043.162.468	52.706.135.617
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>909.596.210.985</b>	<b>565.040.173.942</b>
141	1. Hàng tồn kho		909.596.210.985	565.040.173.942
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>5.026.866.352</b>	<b>5.150.742.761</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	5.026.866.352	5.150.742.761
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>625.045.294.997</b>	<b>410.111.452.027</b>
220	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>6.232.253.629</b>	<b>8.713.370.789</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	6.232.253.629	8.713.370.789
222	- Nguyên giá		13.360.896.189	13.230.896.189
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.128.642.560)	(4.517.525.400)
230	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>579.376.755.364</b>	<b>401.398.081.238</b>
231	- Nguyên giá		634.325.803.242	448.794.132.332
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(54.949.047.878)	(47.396.051.094)
260	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>39.436.286.004</b>	<b>-</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	35.656.288	-
269	2. Lợi thế thương mại	14	39.400.629.716	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.008.646.382.694</b>	<b>7.339.617.355.191</b>



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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN		
		31/12/2021 VND	01/04/2021 VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>654.064.224.693</b>	<b>270.067.165.130</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>601.160.857.918</b>	<b>261.302.812.305</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15 33.537.609.077	33.715.015.425
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16 387.428.163.554	93.701.671.877
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17 64.462.751.152	49.775.614.544
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18 24.439.282.886	-
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20 6.206.708.677	3.184.042.359
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19 85.086.342.572	80.926.468.100
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>52.903.366.775</b>	<b>8.764.352.825</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19 13.170.893.041	8.764.352.825
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	39.732.473.734	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>7.354.582.158.001</b>	<b>7.069.550.190.061</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21 7.354.582.158.001</b>	<b>7.069.550.190.061</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	6.592.320.000.000	6.592.320.000.000
411a	Cổ phiếu 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	762.239.006.481	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 kỳ này	285.008.816.420	374.042.736.490
429	3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	23.151.520	-
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>8.008.646.382.694</b>	<b>7.339.617.355.191</b>

Người lập biểu



Giang Thị Lan Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

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

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2021 đến ngày 31/12/2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/10/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/04/2020 đến 31/12/2020
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	161.466.131.549	86.810.878.775	235.261.068.019	471.350.645.144
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		161.466.131.549	86.810.878.775	235.261.068.019	471.350.645.144
11	4. Giá vốn hàng bán	23	70.196.303.599	47.310.816.873	111.438.274.087	243.393.524.697
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		91.269.827.950	39.500.061.902	123.822.793.932	227.957.120.447
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	85.604.964.793	65.389.284.146	253.618.039.781	131.125.532.084
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	25	2.307.458.696	1.305.101.012	7.241.085.376	12.423.707.522
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	7.209.939.096	3.403.456.662	13.584.006.144	8.541.934.872
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		167.357.394.951	100.180.788.374	356.615.742.193	338.117.010.137
31	12. Thu nhập khác	27	139.899.693	8.238	158.384.966	11.436
32	13. Chi phí khác	28	1.029	-	71.001.491	9.744
40	14. Lợi nhuận khác		139.898.664	8.238	87.383.475	1.692

50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		167.497.293.615	100.180.796.612	356.703.125.668	338.117.011.829
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	33.777.887.416	20.036.159.322	71.694.273.372	67.623.402.366
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			-	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>133.719.406.199</u>	<u>80.144.637.290</u>	<u>285.008.852.296</u>	<u>270.493.609.463</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		133.719.370.323	80.144.637.290	285.008.816.420	270.493.609.463
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		35.876	-	35.876	-

Người lập biểu

Giang Thị Lan Phương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền



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

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2021 đến ngày 31/12/2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2021	Từ 01/04/2020
			đến 31/12/2021	đến 31/12/2020
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		356.703.125.668	338.117.011.829
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(243.453.925.837)	(123.434.444.868)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		10.164.113.944	9.729.092.921
03	- Các khoản dự phòng		-	(2.038.005.705)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(253.618.039.781)	(131.125.532.084)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		113.249.199.831	214.682.566.961
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		8.186.540.076	(18.184.140.843)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		57.147.371.512	97.256.897.974
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		233.182.092.029	(194.534.640.850)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		519.451.031	5.551.673.892
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(77.267.360.402)	(56.191.511.367)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		335.017.294.077	48.580.845.767
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(130.000.000)	(291.972.727)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(6.319.194.000.000)	(5.967.344.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		6.923.739.437.231	551.511.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(527.598.420.727)	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		234.400.035.495	126.775.423.476
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		311.217.051.999	(5.289.349.549.251)

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

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2021 đến ngày 31/12/2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2021	Từ 01/04/2020
			đến 31/12/2021	đến 31/12/2020
			VND	VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	5.502.320.000.000
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	5.502.320.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		646.234.346.076	261.551.296.516
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		141.538.411.401	61.781.861.699
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	04	787.772.757.477	323.333.158.215

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2021 đến ngày 31/12/2021

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

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, đổi tên từ Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt ngày 03/04/2020, 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 là: 6.592.320.000.000 đồng; Tương đương 659.232.000 cổ phần; Mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### 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;
- Xây dựng nhà để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Xây dựng nhà không để ở.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

- 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.

#### Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2021 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	Thành phố Hải Phòng	99,9981%	99,9981%	Kinh doanh bất động sản

- Thông tin về tái cấu trúc tập đoàn: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 3.

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

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

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



## 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

## 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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 kỳ kế toán từ ngày 01/04/2021 đến ngày 31/12/2021. 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 kỳ 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, 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 được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

- 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 giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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

## 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 kỳ:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

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

#### 2.10. Tài sản cố định và Tài sản cố định thuê tài chính

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      |

#### 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. 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 môi giới bán căn hộ Dự án Gold Tower được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ dựa theo diện tích bàn giao cho khách hàng.



#### 2.14. Các khoản nợ phải trả

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

#### 2.15. 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 kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### 2.16. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

#### 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.

#### *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 kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

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

- Chi 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;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại 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 kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

### 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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

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

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

### 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 31/12/2021.

## 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 kỳ.

## 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 giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 2.24. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

## 3. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

### 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
<b>Tài sản</b>			
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
<b>Cộng Tài sản</b>	<b>1.188.402.511.682</b>	<b>198.662.368.312</b>	<b>1.387.064.879.994</b>
<b>Nợ phải trả</b>			
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
<b>Cộng Nợ phải trả</b>	<b>116.655.580.830</b>	<b>39.732.473.734</b>	<b>156.388.054.564</b>
<b>Tổng giá trị tài sản thuần</b>	<b>1.071.746.930.852</b>		<b>1.230.676.825.430</b>
Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát			23.115.644
<b>Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng lợi ích của Tập đoàn (99,9981%)</b>			<b>1.230.653.709.786</b>
<b>Tổng giá phí của khoản đầu tư này</b>			<b>1.270.385.437.231</b>
<b>Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 14)</b>			<b>39.731.727.445</b>



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

	31/12/2021	01/04/2021
	VND	VND
Tiền mặt	408.837.185	538.319.941
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	207.363.920.292	141.000.091.460
Các khoản tương đương tiền	580.000.000.000	-
	<b>787.772.757.477</b>	<b>141.538.411.401</b>

Tại ngày 31/12/2021, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng có giá trị 580.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,6%/năm đến 5,4%/năm.

#### 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021		01/04/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	5.019.670.000.000	-	3.251.166.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	5.019.670.000.000	-	3.251.166.000.000	-
	<b>5.019.670.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.251.166.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2021, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 5.019.670.000.000 đồng được gửi tại các ngân hàng với số liệu cụ thể như sau:

- + Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long, số tiền 413.530.000.000 đồng, kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 5,15%/năm đến 5,6%/năm;
- + Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hải Phòng, số tiền 545.537.000.000 đồng, kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 5,15%/năm đến 5,6%/năm;
- + Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Phòng, số tiền 657.526.000.000 đồng, kỳ hạn 9 tháng với lãi suất từ 5,2%/năm đến 5,3%/năm;
- + Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng, số tiền 113.856.000.000 đồng, kỳ hạn 12 tháng với lãi suất 4,8%/năm;
- + Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền, số tiền 301.590.000.000 đồng, kỳ hạn 12 tháng với lãi suất từ 5,2%/năm đến 5,3%/năm;
- + Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Tô Hiệu, số tiền 50.985.000.000 đồng, kỳ hạn 12 tháng với lãi suất 5,3%/năm;
- + Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng, số tiền 796.524.000.000 đồng, kỳ hạn 6 tháng với lãi suất từ 5,1%/năm đến 5,4%/năm;
- + Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hải Phòng, số tiền 1.114.240.000.000 đồng, kỳ hạn 6 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 5,1%/năm đến 5,6%/năm;
- + Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng, số tiền 1.025.882.000.000 đồng, kỳ hạn 12 tháng với lãi suất 5,3%/năm.

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

	31/12/2021		01/04/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty TNHH Nội thất Kiến trúc Trường Thành	263.567.655	-	527.135.310	-
- Công ty TNHH Thể thao Kickfit Sports	794.843.358	-	530.152.549	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	48.777.018.753	-	45.205.344.861	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	2.938.709.255	-	1.501.862.092	-
	<b>52.774.139.021</b>	<b>-</b>	<b>47.764.494.812</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2021		01/04/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Liên Vượng	554.284.079	-	1.029.181.522	-
- Công ty cổ phần Nacenservice	1.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần ECOBA Việt Nam	40.595.726.744	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	7.763.377.802	-	5.256.763.109	-
	<b>49.913.388.625</b>	<b>-</b>	<b>6.285.944.631</b>	<b>-</b>

#### 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2021		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	-
	<b>486.804.562.769</b>	<b>-</b>	<b>2.859.854.000.000</b>	<b>-</b>

**Trong đó: Phải thu về cho vay là các bên liên quan**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

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

Hợp đồng cho vay số 14.08/2020/CRV-TCH ngày 14/08/2020 và Phụ lục số 02.HD14.08/2020/CRV-TCH ngày 15/08/2021 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 31/12/2021 là: 486.804.562.769 đồng.



**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2021		01/04/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi	71.369.051.018	-	52.151.046.732	-
- Phải thu người lao động	182.676.350	-	248.700.734	-
- Phải thu khác	491.435.100	-	306.388.151	-
	<b>72.043.162.468</b>	<b>-</b>	<b>52.706.135.617</b>	<b>-</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2021		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 (*)	667.379.206.774	-	438.858.748.088	-
- Thành phẩm tòa N01 (**)	109.465.304.070	-	124.980.283.722	-
- Thành phẩm tòa Gold Tower (***)	131.566.008.009	-	-	-
- Hàng hóa	20.370.000	-	20.370.000	-
	<b>909.596.210.985</b>	<b>-</b>	<b>565.040.173.942</b>	<b>-</b>

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2021		01/04/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án:</i>	<b>600.677.147.276</b>	<b>-</b>	<b>372.382.388.590</b>	<b>-</b>
Tòa nhà N01 (*)	36.580.181.385	-	36.354.481.385	-
Tòa nhà N02 (*)	30.121.878.113	-	30.121.878.113	-
Tòa nhà Gold Tower	12.864.320.935	-	372.332.653.590	-
Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu (Hoang Huy Grand Tower) (****)	587.763.091.341	-	-	-
Nhà điều hành trung tâm 275 Nguyễn Trãi	49.735.000	-	49.735.000	-
	<b>667.379.206.774</b>	<b>-</b>	<b>438.858.748.088</b>	<b>-</b>

(\*) 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 31/12/2021, dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng. Phần chi phí dở dang tại thời điểm 31/12/2021 là Chi phí nhà mẫu, hạng mục vỉa hè và sửa chữa khối đế.

+ 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 31/12/2021, dự án đang đang trong quá trình xin 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.

(\*\*) 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.

(\*\*\*) 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.

(\*\*\*\*) Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu (Hoang Huy Grand Tower) tại số 2A Sở Dầu, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng với các thông tin chi tiết sau:

- Quy mô dự án: Dự án xây dựng hạ tầng khu đô thị và khu nhà ở liền kề, nhà ở hỗn hợp gồm 16 lô nhà có chiều cao tối đa 05 tầng thuộc công trình dân dụng cấp III và 01 nhà cao tầng 37 tầng với tổng diện tích sử dụng đất là 9.701,5
- Tổng mức đầu tư dự án: 1.486.505.000.000 đồng;
- Thời gian thực hiện: Dự án bắt đầu xây dựng từ Quý IV/2020 và đến Quý IV/2024 hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng;
- Tình trạng dự án đến 31/12/2021: Dự án đã hoàn thành việc thi công phần ngầm tòa nhà 37 tầng; Hiện nay, Dự án đang tiến hành thi công chống thấm và trát hoàn thiện; đồng thời đang thi công tầng 13.

## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	5.825.033.280	7.116.572.000	289.290.909	13.230.896.189
- Mua trong kỳ	-	-	130.000.000	130.000.000
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>5.825.033.280</b>	<b>7.116.572.000</b>	<b>419.290.909</b>	<b>13.360.896.189</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	2.912.516.640	1.355.555.552	249.453.208	4.517.525.400
- Khấu hao trong kỳ	2.184.387.480	410.161.499	16.568.181	2.611.117.160
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>5.096.904.120</b>	<b>1.765.717.051</b>	<b>266.021.389</b>	<b>7.128.642.560</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ	2.912.516.640	5.761.016.448	39.837.701	8.713.370.789
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>728.129.160</b>	<b>5.350.854.949</b>	<b>153.269.520</b>	<b>6.232.253.629</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 223.018.182 VND

## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	448.794.132.332	448.794.132.332
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành tòa Gold Tower tạm ghi nhận	185.531.670.910	185.531.670.910
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>634.325.803.242</b>	<b>634.325.803.242</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	47.396.051.094	47.396.051.094
- Khấu hao trong kỳ	7.552.996.784	7.552.996.784
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>54.949.047.878</b>	<b>54.949.047.878</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu kỳ	401.398.081.238	401.398.081.238
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>579.376.755.364</b>	<b>579.376.755.364</b>

(\*) Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty tại 31/12/2021 là diện tích tầng hầm, trung tâm thương mại của tòa N01, tòa Gold Tower dự án Golden Land Building số 275 Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Tòa nhà Gold Tower đang trong quá trình quyết toán dự án hoàn thành. Giá trị Bất động sản đầu tư sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

Hiện tại, Công ty đang cho các đối tác thuê, thời hạn thuê theo từng hợp đồng cho thuê và các tài sản này sẽ được khấu hao dần vào kết quả kinh doanh theo thời gian còn lại của giấy phép xây dựng được cấp.



### 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021	01/04/2021
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	227.955.506	104.349.223
- Chi phí dịch vụ các căn hộ chưa bàn giao	16.700.425	58.793.118
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao Toà nhà Gold Tower	4.719.210.421	4.987.600.420
- Các khoản khác	63.000.000	-
	<b>5.026.866.352</b>	<b>5.150.742.761</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	26.556.283	-
- Các khoản khác	9.100.005	-
	<b>35.656.288</b>	<b>-</b>

### 14. LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/04/2020 đến 31/12/2020
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
- Số dư đầu kỳ	-	-
- Giá trị lợi thể thương mại phát sinh trong kỳ (Thuyết minh số 3)	39.731.727.445	-
- Số dư cuối kỳ	<b>39.731.727.445</b>	<b>-</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
- Số dư đầu kỳ	-	-
- Số phân bổ trong kỳ	331.097.729	-
- Số dư cuối kỳ	<b>331.097.729</b>	<b>-</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
- Số dư đầu kỳ	-	-
- Số dư cuối kỳ	<b>39.400.629.716</b>	<b>-</b>

### 15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/04/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Xây dựng Hà Nội CPM	684.341.775	684.341.775	684.341.775	684.341.775
- Công ty Cổ phần Hawee Cơ điện	788.172.934	788.172.934	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	4.188.282.801	4.188.282.801	4.535.887.593	4.535.887.593
	<b>33.537.609.077</b>	<b>33.537.609.077</b>	<b>33.715.015.425</b>	<b>33.715.015.425</b>



(\*) Là số tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV còn phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings tương ứng với các hồ sơ quyết toán và hóa đơn tài chính đã được xuất tới thời điểm ngày 31/12/2021. Ngoài ra, theo đề nghị thanh toán số 0307/2021/CV-TT ngày 03/07/2021 của Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings về việc đề nghị thanh toán 97% giá trị quyết toán dự án Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ và nhà ở Goldenland Building, cụ thể:

- Giá trị quyết toán: 584.880.037.738 đồng;
- 97% Giá trị quyết toán: 567.333.636.606 đồng;
- Số tiền khấu trừ (đã thanh toán và tạm ứng): 525.870.858.867 đồng;
- Số tiền đề nghị thanh toán: 41.462.777.739 đồng.

Tại thời điểm 31/12/2021, Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings chưa xuất hóa đơn tài chính, chờ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV phê duyệt quyết toán và thanh toán.

#### 16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/04/2021
	VND	VND
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ	387.057.440.637	91.620.240.893
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	370.722.917	2.081.430.984
	<u>387.428.163.554</u>	<u>93.701.671.877</u>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ do hợp nhất ĐTV	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND		VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	1.430.858.014	-	29.380.796.850	9.579.780.369	-	21.231.874.495
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	48.181.922.281	457.140.967	71.694.273.372	77.267.360.402	-	43.065.976.218
- Thuế thu nhập cá nhân	-	162.834.249	33.786.000	478.318.138	510.037.948	-	164.900.439
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	2.625	2.625	-	-
	-	<b>49.775.614.544</b>	<b>490.926.967</b>	<b>101.553.390.985</b>	<b>87.357.181.344</b>	-	<b>64.462.751.152</b>

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

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2021	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	24.439.282.886	-
	<b>24.439.282.886</b>	<b>-</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2021	01/04/2021
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	38.783.280	-
- Bảo hiểm xã hội	-	8.320.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.936.036.670	1.663.632.886
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	-
- Các khoản phải trả phải nộp khác	83.111.522.622	79.254.515.214
<i>Phải trả Ban quản lý Chung cư Golden Land Building tiền phí bảo trì</i>	<i>19.053.867.768</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>60.000.000</i>	<i>653.000.000</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>231.512.941</i>	<i>30.181.820</i>
	<b>85.086.342.572</b>	<b>80.926.468.100</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	13.170.893.041	8.764.352.825
	<b>13.170.893.041</b>	<b>8.764.352.825</b>

(\*) 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/Tr-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).

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/04/2021
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	6.206.708.677	3.184.042.359
	<b>6.206.708.677</b>	<b>3.184.042.359</b>

## 21. 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	1.090.000.000.000	103.187.453.571	- 1.193.187.453.571	
Tăng vốn trong kỳ trước	5.502.320.000.000	-	- 5.502.320.000.000	
Lãi trong kỳ trước	-	270.493.609.463	- 270.493.609.463	
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>6.592.320.000.000</b>	<b>373.681.063.034</b>	<b>- 6.966.001.063.034</b>	
Số dư đầu kỳ này	6.592.320.000.000	477.230.190.061	- 7.069.550.190.061	
Lãi trong kỳ này	-	285.008.816.420	35.876 285.008.852.296	
Điều chỉnh do hợp nhất Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	-	-	23.115.644 23.115.644	
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>6.592.320.000.000</b>	<b>762.239.006.481</b>	<b>23.151.520 7.354.582.158.001</b>	

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

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	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%
<b>6.592.320.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>6.592.320.000.000</b>	<b>100%</b>	

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

	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/04/2020 đến 31/12/2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	6.592.320.000.000	1.090.000.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	5.502.320.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	6.592.320.000.000	6.592.320.000.000



d) Cổ phiếu

	31/12/2021	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. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/04/2020 đến 31/12/2020 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	202.630.908.986	442.700.780.682
Doanh thu cung cấp dịch vụ	32.630.159.033	28.649.864.462
	<b>235.261.068.019</b>	<b>471.350.645.144</b>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/04/2020 đến 31/12/2020 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	96.096.434.226	228.464.762.181
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	15.341.839.861	14.928.762.516
	<b>111.438.274.087</b>	<b>243.393.524.697</b>

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/04/2020 đến 31/12/2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	253.618.039.781	131.125.532.084
	<b>253.618.039.781</b>	<b>131.125.532.084</b>

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021 VND	Từ 01/04/2020 đến 31/12/2020 VND
Chi phí nhân công	676.731.476	2.704.265.788
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.184.387.480	1.456.258.320
Chi phí khác bằng tiền	4.379.966.420	8.263.183.414
	<b>7.241.085.376</b>	<b>12.423.707.522</b>

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/04/2020 đến 31/12/2020
	VND	VND
Chi phí nhân công	6.199.404.153	4.523.534.333
Chi phí khấu hao tài sản cố định	284.486.453	401.840.906
Thuế, phí, và lệ phí	1.830.469.362	78.835.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.198.113.947	821.384.313
Chi phí khác bằng tiền	4.071.532.229	2.716.339.820
	<b>13.584.006.144</b>	<b>8.541.934.872</b>

**27. THU NHẬP KHÁC**

	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/04/2020 đến 31/12/2020
	VND	VND
Tiền phạt thu được	136.247.056	-
Thu nhập từ thanh lý Công cụ, dụng cụ	18.181.818	-
Thu nhập khác	3.956.092	11.436
	<b>158.384.966</b>	<b>11.436</b>

**28. CHI PHÍ KHÁC**

	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/04/2020 đến 31/12/2020
	VND	VND
Giá trị còn lại Công cụ, dụng cụ thanh lý	26.000.000	-
Các khoản bị phạt	45.000.000	-
Chi phí khác	1.491	9.744
	<b>71.001.491</b>	<b>9.744</b>

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

	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/04/2020 đến 31/12/2020
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	71.216.757.797	67.623.402.366
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty con	477.515.575	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>71.694.273.372</b>	<b>67.623.402.366</b>





	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	787.772.757.477	-	-	787.772.757.477
Phải thu khách hàng, phải thu khác	124.817.301.489	-	-	124.817.301.489
Các khoản cho vay	5.506.474.562.769	-	-	5.506.474.562.769
	<b>6.419.064.621.735</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.419.064.621.735</b>
<b>Tại ngày 01/04/2021</b>				
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
	<b>6.353.029.041.830</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.353.029.041.830</b>

#### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính 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
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	118.623.951.649	13.170.893.041	-	131.794.844.690
Chi phí phải trả	24.439.282.886	-	-	24.439.282.886
	<b>143.063.234.535</b>	<b>13.170.893.041</b>	<b>-</b>	<b>156.234.127.576</b>
<b>Tại ngày 01/04/2021</b>				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	114.641.483.525	8.764.352.825	-	123.405.836.350
	<b>114.641.483.525</b>	<b>8.764.352.825</b>	<b>-</b>	<b>123.405.836.350</b>

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

### 31. THÔNG TIN KHÁC

a) 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 (Dự án Golden Land Building) 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 m<sup>2</sup> đất tại số 275 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, giao cho Công ty 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.

**b) Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng dự án số 29.7/2020/HĐCN ngày 28 tháng 07 năm 2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy và Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV:**

- Đối tượng chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng: Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần trực tiếp dự án hoặc chuyển nhượng cổ phần Công ty Dự án (là Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy góp vốn thành lập và sở hữu một phần hoặc toàn bộ dự án) của các dự án Hoàng Huy - Sở Dầu, Hoàng Huy Commerce, Hoàng Huy New City, Hoàng Huy Green River do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy là chủ đầu tư. Việc chuyển nhượng và giá chuyển nhượng được thực hiện khi Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng và sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng chính thức đối với từng dự án hay cổ phần Công ty Dự án.

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đã thực hiện nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty dự án Hoàng Huy – Sở Dầu (Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng) từ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy. Chi tiết xem Thuyết minh số 3.

- Phương thức thanh toán: Ưu tiên qua bù trừ công nợ mà Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy vay, số còn thiếu (nếu có) sẽ được thanh toán thông qua hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng thương mại.

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

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



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

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

Mối quan hệ	Từ 01/04/2021	Từ 01/04/2020
	đến 31/12/2021	đến 31/12/2020
	VND	VND
<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>94.044.477.608</b>	<b>108.638.112.439</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	94.044.477.608 108.638.112.439
<b>Cho vay</b>	<b>46.680.000.000</b>	<b>3.031.260.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	46.680.000.000 3.031.260.000.000
<b>Thu hồi khoản vay</b>	<b>1.494.385.437.231</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - thu hồi bằng tiền	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	224.000.000.000 -
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - bù trừ khoản mua công ty con	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	1.270.385.437.231 -

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

Mối quan hệ	31/12/2021	01/04/2021
	VND	VND
<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>486.804.562.769</b>	<b>2.859.854.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể	486.804.562.769 2.859.854.000.000

### 34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2020 đến ngày 31/12/2020.

Người lập biểu



Giang Thị Lan Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2022

Đông Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền