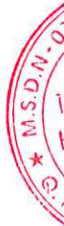


# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 33
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 33

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023.

### 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 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 lăm ngày 20 tháng 04 năm 2022.

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 HĐQT
Ông: Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT
Ông: Nguyễn Văn Thu	Thành viên HĐQT độc lập
Ông: Đặng Tuấn Vũ	Thành viên HĐQT độc lập
Ông: Lê Duy Phi	Thành viên HĐQT độc lập

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

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Phạm Anh Tú	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 02/07/2022)
Ông: Vũ Văn Hoàng	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 02/07/2022)
Ông: Trần Quang Tuyền	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 02/07/2022)
Bà: Chu Thị Lụa	Thành viên	

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/03/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**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 08 tháng 06 năm 2023



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được lập ngày 08 tháng 06 năm 2023, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



---

**Nguyễn Ngọc Lân**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 1427-2023-002-1  
Hà Nội, ngày 09 tháng 06 năm 2023



---

**Đoàn Thị Thúy**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0937-2023-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2023	01/04/2022
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.582.187.119.201</b>	<b>5.977.450.119.170</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>81.284.567.568</b>	<b>261.663.864.833</b>
111	1. Tiền		81.284.567.568	261.663.864.833
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>04</b>	<b>2.254.132.305.000</b>	<b>4.848.145.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.254.132.305.000	4.848.145.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>97.247.641.311</b>	<b>636.743.423.776</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	35.892.295.991	52.703.414.963
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	1.637.430.241	3.979.908.127
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	486.804.562.769
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	07	59.717.915.079	93.255.537.917
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>08</b>	<b>146.166.809.949</b>	<b>226.125.360.066</b>
141	1. Hàng tồn kho		146.166.809.949	226.125.360.066
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.355.795.373</b>	<b>4.772.470.495</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	3.298.693.520	4.715.368.642
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	57.101.853	57.101.853
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.329.705.282.498</b>	<b>1.895.716.253.352</b>
220	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>4.981.594.441</b>	<b>804.848.797</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	4.981.594.441	804.848.797
222	- Nguyên giá		13.313.080.097	8.449.986.007
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.331.485.656)	(7.645.137.210)
230	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>666.223.881.544</b>	<b>624.519.967.324</b>
231	- Nguyên giá		743.137.119.648	683.731.470.394
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(76.913.238.104)	(59.211.503.070)
250	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>04</b>	<b>3.658.483.520.801</b>	<b>1.270.385.437.231</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		3.658.483.520.801	1.270.385.437.231
260	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>16.285.712</b>	<b>6.000.000</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	16.285.712	6.000.000
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>6.911.892.401.699</b>	<b>7.873.166.372.522</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2023	01/04/2022
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>107.466.556.511</b>	<b>381.339.341.427</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>98.307.756.921</b>	<b>372.355.925.497</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	16.436.112.783	29.736.166.345
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	38.199.392.066	61.239.956.103
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	7.891.061.785	39.465.326.556
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	10.947.342.714	10.802.919.250
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	8.656.271.512	7.547.292.472
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	16.177.576.061	223.564.264.771
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>9.158.799.590</b>	<b>8.983.415.930</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	9.158.799.590	8.983.415.930
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.804.425.845.188</b>	<b>7.491.827.031.095</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	18	<b>6.804.425.845.188</b>	<b>7.491.827.031.095</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.724.166.400.000	6.592.320.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(1.357.800.000)	-
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		81.617.245.188	899.507.031.095
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		-	477.230.190.061
421b	LNST chưa phân phối năm nay		81.617.245.188	422.276.841.034
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.911.892.401.699</b>	<b>7.873.166.372.522</b>

Người lập biểu

Đỗ Thu Hằng

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 08 tháng 06 năm 2023

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Huyền



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Từ ngày 01/04/2022 đến ngày 31/03/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2022	Từ 01/04/2021
			đến 31/03/2023	đến 31/03/2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	140.011.957.519	410.356.528.671
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		140.011.957.519	410.356.528.671
11	4. Giá vốn hàng bán	21	79.514.909.343	168.439.172.613
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		60.497.048.176	241.917.356.058
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	210.637.793.495	320.505.895.466
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	23	5.882.514.660	9.550.234.806
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	17.925.685.708	18.773.381.603
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		247.326.641.303	534.099.635.115
31	11. Thu nhập khác	25	739.468.919	369.831.202
32	12. Chi phí khác	26	873.223.875	4.660.344.042
40	13. Lợi nhuận khác		(133.754.956)	(4.290.512.840)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		247.192.886.347	529.809.122.275
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	49.733.545.854	107.532.281.241
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>197.459.340.493</u>	<u>422.276.841.034</u>

Người lập biểu

Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 08 tháng 06 năm 2023

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Từ ngày 01/04/2022 đến ngày 31/03/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023 VND	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		247.192.886.347	529.809.122.275
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(192.249.710.015)	(295.835.420.246)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		18.388.083.480	24.527.444.694
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(210.637.793.495)	(320.362.864.940)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		54.943.176.332	233.973.702.029
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		19.161.144.218	(2.626.528.047)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		20.552.900.863	96.648.738.199
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(256.008.559.252)	134.996.645.026
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.406.389.410	429.374.119
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(67.597.771.518)	(131.256.749.970)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(227.542.719.947)	332.165.181.356
<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		(4.863.094.090)	(181.400.000)
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		(4.603.459.705.000)	(7.052.661.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		5.559.152.615.156	6.558.346.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(262.973.735.957)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		244.167.868.973	279.893.035.713
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		932.023.949.082	(212.039.727.924)
<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		130.488.600.000	-
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.015.349.126.400)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(884.860.526.400)	-

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Từ ngày 01/04/2022 đến ngày 31/03/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023 VND	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022 VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(180.379.297.265)	120.125.453.432
60 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		261.663.864.833	141.538.411.401
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	81.284.567.568	261.663.864.833

Hà Nội, ngày 08 tháng 06 năm 2023

Người lập biểu

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền



## 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 năm tiếp theo. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

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

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

### 2.4. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

## 2.5. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

## 2.6. Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.7. Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.8. Hàng tồn kho

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

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

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

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



## 2.9. Tài sản cố định

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

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

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

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

## 2.10. Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	44 - 50 năm
- Quyền sử dụng đất	05 - 15 năm

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

## 2.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

## 2.12. Chi phí trả trước

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.



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

### **2.13. Các khoản nợ phải trả**

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

### **2.14. Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

### **2.15. Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

### **2.16. Vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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

### **2.17. Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

#### *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 quản lý 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.
- Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### *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.

### **2.18. Giá vốn hàng bán**

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

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

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế 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 năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

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

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

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

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

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023.



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

## 2.21. Thông tin bộ phận

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

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
Tiền mặt	1.456.417.460	718.918.458
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	79.828.150.108	260.944.946.375
	<b>81.284.567.568</b>	<b>261.663.864.833</b>

## 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	31/03/2023		01/04/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.254.132.305.000	-	4.848.145.000.000	-
	<b>2.254.132.305.000</b>	<b>-</b>	<b>4.848.145.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày 31/03/2023, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 2.254.132.305.000 VND, được gửi tại các Ngân hàng thương mại trong nước với lãi suất từ 5,0%/năm đến 11,0%/năm.



b) Đầu tư vào công ty con

	31/03/2023		01/04/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	1.270.385.437.231	-	1.270.385.437.231	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc (*)	2.388.098.083.570	-	-	-
	<b>3.658.483.520.801</b>	<b>-</b>	<b>1.270.385.437.231</b>	<b>-</b>

(\*) Theo Nghị quyết số 18/2022/NQ-HĐQT ngày 25/08/2022 và Nghị quyết số 20/2022/NQ-HĐQT ngày 29/09/2022 của Hội đồng quản trị, Công ty đã thực hiện nhận chuyển nhượng 181.990.000 cổ phần (tương ứng 99,9890% cổ phần) của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc từ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy, tương đương mệnh giá 1.819.900.000.000 đồng, giá trị nhận chuyển nhượng là 2.388.098.083.570 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 268/2022/HĐCNCP/TCH-CRV ngày 26/08/2022 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐCNCP/TCH-CRV ngày 29/09/2022. Sau khi hoàn thành giao dịch này, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc trở thành công ty con của Công ty.

**Đầu tư vào công ty con:** Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	TP. Hải Phòng	99,9981%	99,9981%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	TP. Hải Phòng	99,9890%	99,9890%	Kinh doanh bất động sản

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/03/2023		01/04/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Bên khác</b>	<b>35.892.295.991</b>	<b>-</b>	<b>52.703.414.963</b>	<b>-</b>
- Công ty TNHH Thể thao Kickfit Sports	83.495.300	-	770.567.226	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	21.482.010.185	-	28.522.008.541	-
- Phải thu của khách hàng mua văn phòng, gian hàng thương mại	9.097.009.968	-	16.644.091.672	-
- Công ty TNHH G Investment	2.960.467.374	-	2.978.199.412	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	2.269.313.164	-	3.788.548.112	-
	<b>35.892.295.991</b>	<b>-</b>	<b>52.703.414.963</b>	<b>-</b>

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

	31/03/2023		01/04/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>1.637.430.241</b>	-	<b>3.979.908.127</b>	-
- Công ty TNHH Liên Vượng	263.868.197	-	177.791.906	-
- Công ty Cổ phần Kết cấu thép Quang Minh	657.657.537	-	657.657.537	-
- Công ty TNHH SAVILLS Việt Nam	-	-	382.791.140	-
- Các khoản trả trước người bán khác	715.904.507	-	2.761.667.544	-
	<b>1.637.430.241</b>	-	<b>3.979.908.127</b>	-

**7. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN KHÁC**

	31/03/2023		01/04/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	59.233.831.007	-	92.763.906.485	-
- Phải thu người lao động	90.545.750	-	152.004.110	-
- Phải thu khác	393.538.322	-	339.627.322	-
	<b>59.717.915.079</b>	-	<b>93.255.537.917</b>	-

Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan

- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	-	146.708.224	-
	-	-	<b>146.708.224</b>	-

**8. HÀNG TỒN KHO**

	31/03/2023		01/04/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.165.322.132	-	1.165.322.132	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang <sup>(1)</sup>	35.048.705.378	-	30.171.613.113	-
- Thành phẩm tòa N01 <sup>(2)</sup>	52.792.952.142	-	64.263.455.066	-
- Thành phẩm tòa Gold Tower <sup>(3)</sup>	57.159.830.297	-	130.504.599.755	-
- Hàng hóa	-	-	20.370.000	-
	<b>146.166.809.949</b>	-	<b>226.125.360.066</b>	-



**Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:**

	31/03/2023		01/04/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tòa nhà N02 <sup>(1.1)</sup>	30.121.878.113	-	30.121.878.113	-
Công trình khác	4.926.827.265	-	49.735.000	-
	<b>35.048.705.378</b>	<b>-</b>	<b>30.171.613.113</b>	<b>-</b>

(1.1) 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 Gold Tower: Gồm 01 công trình cao 33 tầng. Đến thời điểm 31/03/2023, dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

+ 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 31/03/2023, 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 31/03/2023, dự án đang trong quá trình thực hiện thay đổi quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc và đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chấp thuận, đang chờ UBND Thành phố Hà Nội xem xét quyết định.

Tại ngày 31/03/2023, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng của tòa N02.

(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 - Dự án Golden Land Building 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 - Dự án Golden Land Building đã hoàn thành và hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.



### 11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	291.991.294	149.145.176
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao	3.006.702.226	4.566.223.466
	<b>3.298.693.520</b>	<b>4.715.368.642</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Các khoản khác	16.285.712	6.000.000
	<b>16.285.712</b>	<b>6.000.000</b>

### 12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2023		01/04/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>16.436.112.783</b>	<b>16.436.112.783</b>	<b>29.736.166.345</b>	<b>29.736.166.345</b>
- Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	-	-	1.454.394.482	1.454.394.482
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833	27.876.811.567	27.876.811.567
- Phải trả các đối tượng khác	3.559.769.950	3.559.769.950	404.960.296	404.960.296
	<b>16.436.112.783</b>	<b>16.436.112.783</b>	<b>29.736.166.345</b>	<b>29.736.166.345</b>

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

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>38.199.392.066</b>	<b>61.239.956.103</b>
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, gian hàng thương mại	38.102.234.466	60.871.176.533
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	97.157.600	368.779.570
	<b>38.199.392.066</b>	<b>61.239.956.103</b>

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	14.834.690.646	8.922.237.024	22.626.326.504	-	1.130.601.166
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	24.457.453.552	49.733.545.854	67.597.771.518	-	6.593.227.888
- Thuế thu nhập cá nhân	-	173.182.358	9.856.702.388	9.862.652.015	-	167.232.731
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	57.101.853	-	6.626.874.110	6.626.874.110	57.101.853	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	<b>57.101.853</b>	<b>39.465.326.556</b>	<b>75.142.359.376</b>	<b>106.716.624.147</b>	<b>57.101.853</b>	<b>7.891.061.785</b>

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

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower	10.947.342.714	10.802.919.250
	<b>10.947.342.714</b>	<b>10.802.919.250</b>

**16. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	75.382.799	56.528.680
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.260.414.284	5.213.422.488
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.841.778.978	218.294.313.603
+ Phải trả Ban quản trị nhà Chung cư Golden Land Building tiền phí bảo trì	10.053.366.226	22.511.070.133
+ Phải trả bổ sung tiền đất Dự án Golden Land Building do thay đổi quy hoạch chi tiết	-	63.766.141.913
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	150.000.000	80.000.000
+ Tiền nhận của nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu phát hành tăng vốn	-	131.846.400.000
+ Phải trả khác	638.412.752	90.701.557
	<b>16.177.576.061</b>	<b>223.564.264.771</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.158.799.590	8.983.415.930
	<b>9.158.799.590</b>	<b>8.983.415.930</b>

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

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	8.656.271.512	7.547.292.472
	<b>8.656.271.512</b>	<b>7.547.292.472</b>



## 18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	6.592.320.000.000	-	477.230.190.061	7.069.550.190.061
Lãi trong năm trước	-	-	422.276.841.034	422.276.841.034
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>6.592.320.000.000</b>	<b>-</b>	<b>899.507.031.095</b>	<b>7.491.827.031.095</b>
Số dư đầu năm nay	6.592.320.000.000	-	899.507.031.095	7.491.827.031.095
Tăng vốn trong năm nay (*)	131.846.400.000	(1.357.800.000)	-	130.488.600.000
Lãi trong năm nay	-	-	197.459.340.493	197.459.340.493
Phân phối lợi nhuận năm 2021 (**)	-	-	(840.520.800.000)	(840.520.800.000)
Tạm ứng lợi nhuận năm 2022 (**)	-	-	(174.828.326.400)	(174.828.326.400)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>6.724.166.400.000</b>	<b>(1.357.800.000)</b>	<b>81.617.245.188</b>	<b>6.804.425.845.188</b>

(\*) 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 Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV công bố Phương án chào bán cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu như sau:

- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 13.184.640 cổ phần, tương ứng vốn điều lệ tăng thêm là 131.846.400.000 VND;
- 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 VND/cổ phần;
- Thời hạn nhận đăng ký mua: Từ ngày 18/03/2022 đến ngày 07/04/2022;
- Mục đích tăng vốn: Mua sắm tài sản, máy móc thiết bị xây dựng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Ngày 15/04/2022, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phê duyệt theo Công văn số 2084/UBCK-QLCB.
- Ngày 20/04/2022, Công ty đã hoàn thành việc thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ mười lăm, tăng vốn điều lệ lên thành 6.724.166.400.000 VND tương ứng với kết quả chào bán cổ phần ra công chúng.
- Chi phí phát hành cổ phiếu được ghi nhận vào Thặng dư vốn cổ phần với giá trị là 1.357.800.000 VND.
- Tình hình sử dụng vốn đã huy động tính đến ngày 31/03/2023 như sau:

	Lũy kế đến 31/03/2023 VND
- Tổng thu từ phát hành cổ phiếu	131.846.400.000
- Tổng số vốn đã sử dụng	-
- Tổng số vốn chưa sử dụng <sup>(1)</sup>	131.846.400.000

(1) Tới thời điểm 31/03/2023, Công ty chưa sử dụng vốn theo mục đích phát hành cổ phiếu đã được phê duyệt và công bố. Từ khi hoàn thành huy động vốn đến nay, để tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn và đem lại lợi ích cho Công ty và Cổ đông, Công ty đã thực hiện gửi tiết kiệm tại các Ngân hàng Thương mại Cổ phần trong nước để tận dụng nguồn tiền nhàn rỗi.

Việc sử dụng vốn dự kiến sẽ hoàn tất trong năm tài chính 2023. Công ty sẽ báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tình hình sử dụng vốn huy động tại kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 sắp diễn ra.

(\*\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02 tháng 07 năm 2022 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/11/2022, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2021 và tạm ứng cổ tức năm 2022 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Chi trả cổ tức (trương ứng mỗi cổ phần nhận 1.250 đồng)	12,5%	840.520.800.000
Tạm ứng cổ tức (trương ứng mỗi cổ phần nhận 260 đồng)	2,6%	174.828.326.400

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

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.561.052.720.000	38,09%	2.510.836.000.000	38,09%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	2.364.706.800.000	35,17%	2.318.340.000.000	35,17%
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	565.702.200.000	8,41%	554.610.000.000	8,41%
Cổ đông khác	1.232.704.680.000	18,33%	1.208.534.000.000	18,33%
	<b>6.724.166.400.000</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 01/04/2022 đến 31/03/2023 VND	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	6.592.320.000.000	6.592.320.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	131.846.400.000	-
- Vốn góp cuối năm	6.724.166.400.000	6.592.320.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	1.015.349.126.400	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	899.507.031.095	-
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	115.842.095.305	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	1.015.349.126.400	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	899.507.031.095	-
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	115.842.095.305	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	-	-



d) Cổ phiếu

	31/03/2023	01/04/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	672.416.640	659.232.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	672.416.640	659.232.000
- Cổ phiếu phổ thông	672.416.640	659.232.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	672.416.640	659.232.000
- Cổ phiếu phổ thông	672.416.640	659.232.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

19. 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 31/03/2023, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	59.666.741.282	48.887.067.860
- Trên 1 năm đến 5 năm	147.624.425.586	101.697.365.532
- Trên 5 năm	66.018.334.720	32.213.303.129

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký Hợp đồng thuê đất Số 326/HĐTD với UBND Thành phố Hà Nội ngày 24/11/2010 để thuê một phần lô đất tại Số 275 Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành Phố Hà Nội để sử dụng vào mục đích xây dựng một phần dự án Golden Land Building trong thời hạn 50 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/03/2023	01/04/2022
- Đô la Mỹ	USD	69.737,28	1.000,11

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/03/2023	01/04/2022
	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	3.132.000.000
- Các đối tượng khác	1.373.283.298	1.296.130.207
	<b>6.543.289.003</b>	<b>6.466.135.912</b>

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

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	84.661.173.276	83.678.002.058
Doanh thu bán bất động sản	55.350.784.243	326.678.526.613
	<b>140.011.957.519</b>	<b>410.356.528.671</b>



**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	48.885.490.828	38.837.584.820
Giá vốn bán bất động sản	30.629.418.515	129.601.587.793
	<b>79.514.909.343</b>	<b>168.439.172.613</b>

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	210.637.793.495	320.505.895.466
	<b>210.637.793.495</b>	<b>320.505.895.466</b>
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 31)	<b>8.303.182.500</b>	<b>99.508.265.514</b>

**23. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.805.898.536	1.097.325.288
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	2.912.516.640
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.076.616.124	5.096.134.230
Chi phí khác bằng tiền	-	444.258.648
	<b>5.882.514.660</b>	<b>9.550.234.806</b>

**24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	8.754.759.582	8.487.598.527
Chi phí khấu hao tài sản cố định	686.348.446	2.470.738.463
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.461.675.592	1.827.374.353
Chi phí khác bằng tiền	6.022.902.088	5.987.670.260
	<b>17.925.685.708</b>	<b>18.773.381.603</b>

**25. THU NHẬP KHÁC**

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	18.181.818
Thu nhập tiền khách hàng mua bỏ cọc	583.359.611	150.000.000
Thu nhập khác	156.109.308	201.649.384
	<b>739.468.919</b>	<b>369.831.202</b>

**26. CHI PHÍ KHÁC**

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	161.212.344
Thuế TNDN, GTGT phải nộp bổ sung năm 2020 - 2021 và phạt vi phạm hành chính theo biên bản kiểm tra thuế	525.576.074	-
Xử lý công nợ tồn đọng	77.153.091	4.428.130.207
Các khoản bị phạt	149.561.050	45.000.000
Chi phí khác	120.933.660	26.001.491
	<b>873.223.875</b>	<b>4.660.344.042</b>

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

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	247.192.886.347	529.809.122.275
Các khoản điều chỉnh tăng	1.474.842.925	7.852.283.926
- Chi phí không hợp lệ	1.474.842.925	7.852.283.926
Thu nhập chịu thuế TNDN	248.667.729.272	537.661.406.201
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>49.733.545.854</b>	<b>107.532.281.241</b>
	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	24.457.453.552	48.181.922.281
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(67.597.771.518)	(131.256.749.970)
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>6.593.227.888</b>	<b>24.457.453.552</b>

## 28. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

### Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

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

#### Rủi ro về lãi suất:

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

#### Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/03/2023</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	81.284.567.568	-	-	81.284.567.568
Phải thu khách hàng, phải thu khác	95.610.211.070	-	-	95.610.211.070
Các khoản cho vay	2.254.132.305.000	-	-	2.254.132.305.000
	<b>2.431.027.083.638</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.431.027.083.638</b>
<b>Tại ngày 01/04/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	261.663.864.833	-	-	261.663.864.833
Phải thu khách hàng, phải thu khác	145.958.952.880	-	-	145.958.952.880
Các khoản cho vay	5.334.949.562.769	-	-	5.334.949.562.769
	<b>5.742.572.380.482</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.742.572.380.482</b>

#### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.



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 31/03/2023</b>	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	32.613.688.844	9.158.799.590	-	41.772.488.434
Chi phí phải trả	10.947.342.714	-	-	10.947.342.714
	<b>43.561.031.558</b>	<b>9.158.799.590</b>	-	<b>52.719.831.148</b>
<b>Tại ngày 01/04/2022</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	253.300.431.116	8.983.415.930	-	262.283.847.046
Chi phí phải trả	10.802.919.250	-	-	10.802.919.250
	<b>264.103.350.366</b>	<b>8.983.415.930</b>	-	<b>273.086.766.296</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.

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

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

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Mua doanh nghiệp và thanh toán bù trừ bằng các khoản cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	2.125.124.347.613	1.270.385.437.231

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày đầu năm, kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

**Thù lao thành viên Ban kiểm soát**

- Phạm Anh Tú	Trưởng ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 02/07/2022)	40.500.000	21.600.000
- Trần Quang Tuyền	Trưởng ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 02/07/2022)	10.800.000	28.800.000
- Chu Thị Lụa	Thành viên kiểm soát	32.400.000	21.600.000
- Vũ Văn Hoàng	Thành viên kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 02/07/2022)	24.300.000	-
		<b>108.000.000</b>	<b>72.000.000</b>

**Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác**

- Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	685.185.811	562.179.940
- Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	498.907.700	410.129.869
- Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	354.191.571	111.185.792
		<b>1.538.285.082</b>	<b>1.083.495.601</b>

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

**32. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu

Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 08 tháng 06 năm 2023

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền