

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Cho kỳ kế toán quý I năm tài chính 2022

Từ ngày 01/04/2022 đến ngày 30/06/2022



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04 - 31
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	07
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	08 - 31

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến 30/06/2022.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười 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 kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch
Ông: Đỗ Hữu Hậu	Thành viên
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 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: Phạm Anh Tú	Trưởng ban	(Bỏ nhiệm ngày 02/07/2022)
Ông: Trần Quang Tuyền	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 02/07/2022)
Bà: Chu Thị Lụa	Thành viên	
Ông: Vũ Văn Hoàng	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 02/07/2022)

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

**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

---

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

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

**Cam kết khác**

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



---

**Phạm Thị Thu Huyền**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 22 tháng 07 năm 2022

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2022	01/04/2022
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.165.135.315.537</b>	<b>7.792.100.507.559</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	03	<b>877.165.847.732</b>	<b>388.525.268.096</b>
111	1. Tiền		429.246.847.732	388.525.268.096
112	2. Các khoản tương đương tiền		447.919.000.000	-
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	04	<b>5.544.275.705.000</b>	<b>5.811.274.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.544.275.705.000	5.811.274.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>673.737.746.135</b>	<b>665.522.541.725</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	46.868.559.725	52.703.414.963
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	3.484.356.420	23.237.456.502
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	486.804.562.769	486.804.562.769
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	136.580.267.221	102.777.107.491
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	09	<b>1.036.501.408.130</b>	<b>907.493.889.477</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.036.501.408.130	907.493.889.477
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>33.454.608.540</b>	<b>19.284.808.261</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	28.351.370.138	15.686.077.073
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	5.103.238.402	3.598.731.188
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>660.596.413.361</b>	<b>663.832.378.259</b>
220	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>739.710.916</b>	<b>804.848.797</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	739.710.916	804.848.797
222	- Nguyên giá		8.500.440.552	8.449.986.007
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.760.729.636)	(7.645.137.210)
230	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	11	<b>622.342.364.173</b>	<b>624.519.967.324</b>
231	- Nguyên giá		683.731.470.394	683.731.470.394
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(61.389.106.221)	(59.211.503.070)
260	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>37.514.338.272</b>	<b>38.507.562.138</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	100.294.930	100.225.609
269	2. Lợi thế thương mại	13	37.414.043.342	38.407.336.529
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.825.731.728.898</b>	<b>8.455.932.885.818</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2022	01/04/2022
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.114.130.017.951</b>	<b>953.842.161.333</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.074.397.544.217</b>	<b>905.126.271.669</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	57.762.898.867	30.111.611.085
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	870.337.121.872	585.043.167.477
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	20.190.191.790	45.218.362.567
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	10.802.919.250	10.802.919.250
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	11.276.900.404	7.547.292.472
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	104.027.512.034	226.402.918.818
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>39.732.473.734</b>	<b>48.715.889.664</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	-	8.983.415.930
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28	39.732.473.734	39.732.473.734
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.711.601.710.947</b>	<b>7.502.090.724.485</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	20	<b>7.711.601.710.947</b>	<b>7.502.090.724.485</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		988.769.558.454	909.747.391.618
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		909.747.391.618	477.230.190.061
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		79.022.166.836	432.517.201.557
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		23.552.493	23.332.867
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.825.731.728.898</b>	<b>8.455.932.885.818</b>

Người lập biểu

*Phiep*

Giang Thị Lan Phương

Kế toán trưởng

*[Signature]*

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2022



Phạm Thị Thu Huyền

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 30/06/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2022	Từ 01/04/2021
			đến 30/06/2022	đến 30/06/2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	33.066.819.671	41.228.470.336
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		33.066.819.671	41.228.470.336
11	4. Giá vốn hàng bán	23	16.539.040.308	18.918.499.998
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		16.527.779.363	22.309.970.338
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	88.994.578.801	82.483.618.161
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	25	1.687.257.609	2.021.696.485
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.027.924.136	6.029.315.093
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		98.807.176.419	96.742.576.921
31	12. Thu nhập khác		237.226.623	38.182.341
32	13. Chi phí khác		-	45.000.000
40	14. Lợi nhuận khác		237.226.623	(6.817.659)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		99.044.403.042	96.735.759.262
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	20.022.016.580	19.356.151.852
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	28	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>79.022.386.462</u>	<u>77.379.607.410</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		79.022.166.836	77.379.607.410
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		219.626	-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	118	117

Người lập biểu



Giang Thị Lan Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội ngày 22 tháng 07 năm 2022

Trưởng Giám đốc




Phạm Thị Thu Huyền

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 30/06/2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2022	Từ 01/04/2021
			đến 30/06/2022	đến 30/06/2021
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		99.044.403.042	96.735.759.262
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(85.708.090.037)	(80.490.628.519)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.286.488.764	2.723.326.080
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(88.994.578.801)	(83.213.954.599)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		13.336.313.005	16.245.130.743
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		24.938.061.742	(43.452.390.356)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(129.007.518.653)	13.115.466.630
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		170.094.164.578	26.767.921.118
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(12.665.362.386)	(132.086.823)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(31.332.831.754)	(49.722.155.290)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		35.362.826.532	(37.178.113.978)
<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		(50.454.545)	(2.460.904.525)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.619.325.470.000)	(622.177.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.886.323.765.000	469.715.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		55.841.312.649	80.892.657.428
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		322.789.153.104	(74.030.247.097)
<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	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		130.488.600.000	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		488.640.579.636	(111.208.361.075)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		388.525.268.096	141.538.411.401
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	877.165.847.732	30.330.050.326

Hà Nội, ngày 22 tháng 07 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

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 30/06/2022

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

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười lăm ngày 20 tháng 04 năm 2022.

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: 6.724.166.400.000 đồng; tương đương 672.416.640 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;
- Hoạt động tư vấn quản lý dự án đầu tư công trình xây dựng;
- Dịch vụ liên quan đến quảng cáo, nghiên cứu thị trường thăm dò dư luận;
- Cho thuê xe có động cơ, cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Xây dựng nhà để ở.

#### Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2022 bao gồm:

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

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

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

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

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

##### Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

**2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 01/04/2022 đến 30/06/2022. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong 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 và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.6. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

## 2.7. Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (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, công ty liên doanh liên kết* mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”.

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

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.9. Hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối 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

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

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

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

## 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 năm |
|--------------------------|--------|

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

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



### 2.13. Thuê hoạt động

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

### 2.14. Chi phí trả trước

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

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

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

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

### 2.15. Các khoản nợ phải trả

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

### 2.16. Chi phí phải trả

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

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải 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.

### 2.17. Vốn chủ sở hữu

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

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

## 2.18. Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền sở hữu hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

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

### *Doanh thu cho thuê hoạt động*

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

## 2.19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong 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. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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.

c) 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 kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 30/06/2022.

## 2.21. 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.



## 2.22. Các bên liên quan

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

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

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

## 2.23. Thông tin bộ phận

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

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2022	01/04/2022
	VND	VND
Tiền mặt	1.489.145.952	1.680.529.723
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	427.757.701.780	386.844.738.373
Các khoản tương đương tiền (*)	447.919.000.000	-
	<b><u>877.165.847.732</u></b>	<b><u>388.525.268.096</u></b>

(\*) Tại ngày 30/06/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng có giá trị 447.919.000.000 đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại cổ phần trong nước với lãi suất từ 3,9%/năm đến 4%/năm.

## 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2022		01/04/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	5.544.275.705.000	-	5.811.274.000.000	-
	<b><u>5.544.275.705.000</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>5.811.274.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

(\*) Tại ngày 30/06/2022, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng có giá trị 5.544.275.705.000 đồng, được gửi tại các Ngân hàng thương mại trong nước với lãi suất từ 4,8%/năm đến 6,3%/năm.



## 5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2022		01/04/2022	
	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 Cổ phần Ecoba Việt Nam	338.154.538	-	770.567.226	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	28.661.364.003	-	41.389.136.237	-
- Công ty TNHH G Investment	2.906.199.412	-	2.978.199.412	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	14.962.841.772	-	7.565.512.088	-
	<b>46.868.559.725</b>	<b>-</b>	<b>52.703.414.963</b>	<b>-</b>

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2022		01/04/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Liên Vượng	186.213.742	-	177.791.906	-
- Công ty Cổ phần Nacenservice	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	-	-	18.659.833.759	-
- Các khoản trả trước người bán khác	2.298.142.678	-	3.399.830.837	-
	<b>3.484.356.420</b>	<b>-</b>	<b>23.237.456.502</b>	<b>-</b>

## 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/06/2022		01/04/2022	
	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	-	486.804.562.769	-
	<b>486.804.562.769</b>	<b>-</b>	<b>486.804.562.769</b>	<b>-</b>
<b>Trong đó: Phải thu về cho vay là các bên liên quan</b>	<b>486.804.562.769</b>	<b>-</b>	<b>486.804.562.769</b>	<b>-</b>

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

- + Hạn mức cho vay: 487.960.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh, đầu tư, xây dựng;
- + Thời hạn vay: 6 tháng kể từ ngày giải ngân và có thể gia hạn khi có nhu cầu;
- + Lãi suất cho vay: 5,5%/năm;
- + Phương thức đảm bảo: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng cho vay tại thời điểm 30/06/2022 là: 486.804.562.769 đồng.

**8. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN**

	30/06/2022		01/04/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	135.438.742.211	-	102.285.476.059	-
- Phải thu người lao động	210.042.302	-	152.004.110	-
- Ký cược, ký quỹ	591.855.386	-	-	-
- Phải thu khác	339.627.322	-	339.627.322	-
	<b>136.580.267.221</b>	<b>-</b>	<b>102.777.107.491</b>	<b>-</b>
<b>Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146.708.224</b>	<b>-</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

**9. HÀNG TỒN KHO**

	30/06/2022		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 (1)	848.718.403.343	-	711.540.142.524	-
- Thành phẩm tòa N01 (2)	58.553.088.564	-	64.263.455.066	-
- Thành phẩm tòa Gold Tower (3)	128.044.224.091	-	130.504.599.755	-
- Hàng hóa	20.370.000	-	20.370.000	-
	<b>1.036.501.408.130</b>	<b>-</b>	<b>907.493.889.477</b>	<b>-</b>

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

	30/06/2022		01/04/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tòa nhà N02 (1)	30.121.878.113	-	30.121.878.113	-
Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu (4)	817.855.527.599	-	681.368.529.411	-
Công trình khác	740.997.631	-	49.735.000	-
	<b>848.718.403.343</b>	<b>-</b>	<b>711.540.142.524</b>	<b>-</b>

(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 31/03/2022, 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 30/06/2022, dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

+ Tòa nhà N02: Nhà ở cao tầng bàn giao cho Thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận đầu tư dự án. Đến thời điểm 30/06/2022, dự án đang trong quá trình quyết định thay đổi quy hoạch so với ban đầu. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng.

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

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

(4) Dự án Hoàng Huy - Sờ Dầu (Hoang Huy Grand Tower) tại số 2A Sờ Dầu, phường Sờ Dầu, quận Hồng Bàng của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng 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 m<sup>2</sup>;
- Tổng mức đầu tư dự án: 1.486.505.000.000 đồng;
- Thời gian thực hiện: Dự án dự kiến bắt đầu xây dựng từ Quý IV/2020 và đến Quý IV/2024 hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng;
- Tại ngày 30/06/2022: Dự án đang xây dựng đã hoàn thiện phần thô của khu nhà liền kề, thực hiện xây thô đến tầng 37 của tòa nhà 37 tầng và đang thực hiện hoàn thiện từ tầng 5 đến tầng 19; Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án đang được ghi nhận dựa theo hồ sơ nghiệm thu giá trị khối lượng hoàn thành với các nhà thầu thi công với giá trị là 619.206.641.342 đồng.



#### 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	5.825.033.280	2.428.680.000	196.272.727	8.449.986.007
- Mua trong kỳ	-	-	50.454.545	50.454.545
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>5.825.033.280</b>	<b>2.428.680.000</b>	<b>246.727.272</b>	<b>8.500.440.552</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	5.825.033.280	1.769.411.330	50.692.600	7.645.137.210
- Khấu hao trong kỳ	-	99.053.333	16.539.093	115.592.426
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>5.825.033.280</b>	<b>1.868.464.664</b>	<b>67.231.692</b>	<b>7.760.729.636</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ	-	659.268.670	145.580.127	804.848.797
Tại ngày cuối kỳ	-	<b>560.215.336</b>	<b>179.495.580</b>	<b>739.710.916</b>

#### 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

##### Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và Quyền sử dụng đất (*) VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	683.731.470.394	683.731.470.394
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>683.731.470.394</b>	<b>683.731.470.394</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	59.211.503.070	59.211.503.070
- Khấu hao trong kỳ	2.177.603.151	2.177.603.151
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>61.389.106.221</b>	<b>61.389.106.221</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu kỳ	624.519.967.324	624.519.967.324
Tại ngày cuối kỳ	<b>622.342.364.173</b>	<b>622.342.364.173</b>

(\*) Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty tại 30/06/2022 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.



## 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2022	01/04/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	537.854.785	149.145.176
- Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	1.435.311.251	-
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao	26.356.347.059	10.970.708.431
- Các khoản khác	21.857.043	4.566.223.466
	<b>28.351.370.138</b>	<b>15.686.077.073</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Các khoản khác	100.294.930	100.225.609
	<b>100.294.930</b>	<b>100.225.609</b>

## 13. LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

	Đại Thịnh Vượng	Tổng cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
- Số dư đầu kỳ	39.731.727.445	39.731.727.445
- Số dư cuối kỳ	<b>39.731.727.445</b>	<b>39.731.727.445</b>
<b>Số phân bổ lũy kế</b>		
- Số dư đầu kỳ	1.324.390.916	1.324.390.916
- Số phân bổ trong kỳ	993.293.187	993.293.187
- Số dư cuối kỳ	<b>2.317.684.103</b>	<b>2.317.684.103</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
- Số dư đầu kỳ	<b>38.407.336.529</b>	<b>38.407.336.529</b>
- Số dư cuối kỳ	<b>37.414.043.342</b>	<b>37.414.043.342</b>

## 14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2022		01/04/2022	
	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 CDC Hà Nội	1.454.394.482	1.454.394.482	1.454.394.482	1.454.394.482
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	26.841.790.469	26.841.790.469	-	-
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Phục Hưng Holdings	27.876.342.833	27.876.342.833	27.876.811.567	27.876.811.567
- Phải trả các đối tượng khác	1.590.371.083	1.590.371.083	780.405.036	780.405.036
	<b>57.762.898.867</b>	<b>57.762.898.867</b>	<b>30.111.611.085</b>	<b>30.111.611.085</b>

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>30/06/2022</u>	<u>01/04/2022</u>
	VND	VND
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ và liền kề	869.966.615.061	584.674.387.907
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	370.506.811	368.779.570
	<u>870.337.121.872</u>	<u>585.043.167.477</u>

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	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	-	20.572.826.657	17.368.042.592	32.492.798.169	-	5.448.071.080
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.541.629.335	24.457.453.552	20.022.016.580	31.332.831.754	5.046.136.549	14.651.145.592
- Thuế thu nhập cá nhân	-	188.082.358	110.941.737	208.048.977	-	90.975.118
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	57.101.853	-	-	-	57.101.853	-
	<b>3.598.731.188</b>	<b>45.218.362.567</b>	<b>37.501.000.909</b>	<b>64.033.678.900</b>	<b>5.103.238.402</b>	<b>20.190.191.790</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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/06/2022	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	10.802.919.250	10.802.919.250
	<b>10.802.919.250</b>	<b>10.802.919.250</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/06/2022	01/04/2022
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	74.355.580	56.528.680
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16.170.002.137	8.052.076.535
- Các khoản phải trả phải nộp khác	87.783.154.317	218.294.313.603
+ Phải trả Ban quản lý Chung cư Golden Land Building tiền phí bảo trì	23.588.614.353	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	63.766.141.913
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	190.000.000	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	238.398.051	90.701.557
	<b>104.027.512.034</b>	<b>226.402.918.818</b>

**b) Dài hạn**

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	8.983.415.930
	<b>-</b>	<b>8.983.415.930</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/Ttr-STNMT-CCQLDD ngày 27/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội gửi Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung và tiền thuê đất Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại Dịch vụ, nhà ở Golden Land Building tại số 275 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân. Dự án nêu trên thuộc trường hợp được UBND Thành phố Hà Nội cho phép vừa điều chỉnh quy hoạch chi tiết, vừa điều chỉnh mục đích sử dụng đất. Công ty sẽ điều chỉnh lại giá trị tiền đất phải nộp bổ sung sau khi có Quyết định chính thức của UBND Thành phố Hà Nội (Chi tiết tại Thuyết minh số 31).

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

	30/06/2022	01/04/2022
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	11.276.900.404	7.547.292.472
	<b>11.276.900.404</b>	<b>7.547.292.472</b>



## 20. 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	6.592.320.000.000	-	477.230.190.061	-	7.069.550.190.061
Lãi trong kỳ trước	-	-	77.379.607.410	-	77.379.607.410
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>6.592.320.000.000</b>	<b>-</b>	<b>554.609.797.471</b>	<b>-</b>	<b>7.146.929.797.471</b>
Số dư đầu kỳ này	6.592.320.000.000	-	909.747.391.618	23.332.867	7.502.090.724.485
Lãi trong kỳ này	131.846.400.000	(1.357.800.000)	79.022.166.836	219.626	209.510.986.462
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>6.724.166.400.000</b>	<b>(1.357.800.000)</b>	<b>988.769.558.454</b>	<b>23.552.493</b>	<b>7.711.601.710.947</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 công bố Phương án chào bán cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu như sau:

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

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

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
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 30/06/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	6.592.320.000.000	6.592.320.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	131.846.400.000	-
- Vốn góp cuối kỳ	6.724.166.400.000	6.592.320.000.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2022	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

21. 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 30/06/2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/06/2022	01/04/2022
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	51.021.042.665	48.887.067.860
- Trên 1 năm đến 5 năm	122.011.957.796	101.697.365.532
- Trên 5 năm	36.474.398.946	32.213.303.129

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/06/2022	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	1.296.130.207	1.296.130.207

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

	Từ 01/04/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	17.970.162.923	10.574.942.415
Doanh thu bán bất động sản	15.096.656.748	30.653.527.921
	<b>33.066.819.671</b>	<b>41.228.470.336</b>

### 23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	8.368.298.142	2.589.992.748
Giá vốn bán bất động sản	8.170.742.166	16.328.507.250
	<b>16.539.040.308</b>	<b>18.918.499.998</b>

### 24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	88.994.578.801	82.483.618.161
	<b>88.994.578.801</b>	<b>82.483.618.161</b>
<b>Trong đó: Doanh thu tài chính nhận từ các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)</i>	<b>6.675.224.210</b>	<b>38.074.504.781</b>

### 25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	414.105.369	227.722.685
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.273.152.240	1.793.973.800
	<b>1.687.257.609</b>	<b>2.021.696.485</b>

### 26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.284.008.121	2.076.140.608
Chi phí khấu hao tài sản cố định	115.592.426	133.333.332
Phân bổ lợi thế thương mại	993.293.187	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.292.622.149	1.309.352.605
Chi phí khác bằng tiền	342.408.253	2.510.488.548
	<b>5.027.924.136</b>	<b>6.029.315.093</b>



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

	Từ 01/04/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	17.098.794.501	19.356.151.852
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty CP Xây dựng Đại Thịnh Vượng	2.923.222.079	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>20.022.016.580</b>	<b>19.356.151.852</b>

**28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

**Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	30/06/2022	01/04/2022
	VND	VND
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	39.732.473.734	39.732.473.734
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>39.732.473.734</b>	<b>39.732.473.734</b>

**29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	Từ 01/04/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	79.022.386.462	77.379.607.410
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	79.022.386.462	77.379.607.410
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	670.388.234	659.232.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>118</b>	<b>117</b>

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị sổ kế toán			
	30/06/2022		01/04/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	877.165.847.732	-	388.525.268.096	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	183.448.826.946	-	155.480.522.454	-
Các khoản cho vay	6.031.080.267.769	-	6.298.078.562.769	-
	<b>7.091.694.942.447</b>	<b>-</b>	<b>6.842.084.353.319</b>	<b>-</b>



	Giá trị số kế toán	
	30/06/2022	01/04/2022
<b>Nợ phải trả tài chính</b>	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	161.790.410.901	265.497.945.833
Chi phí phải trả	10.802.919.250	10.802.919.250
	<b>172.593.330.151</b>	<b>276.300.865.083</b>

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

#### Quản lý rủi ro tài chính

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

#### Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về lãi suất:

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

#### Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 30/06/2022</b>	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	877.165.847.732	-	-	877.165.847.732
Phải thu khách hàng, phải thu khác	183.448.826.946	-	-	183.448.826.946
Các khoản cho vay	6.031.080.267.769	-	-	6.031.080.267.769
	<b>7.091.694.942.447</b>	-	-	<b>7.091.694.942.447</b>
<b>Tại ngày 01/04/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	388.525.268.096	-	-	388.525.268.096
Phải thu khách hàng, phải thu khác	155.480.522.454	-	-	155.480.522.454
Các khoản cho vay	6.298.078.562.769	-	-	6.298.078.562.769
	<b>6.842.084.353.319</b>	-	-	<b>6.842.084.353.319</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
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 30/06/2022</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	161.790.410.901	-	-	161.790.410.901
Chi phí phải trả	10.802.919.250	-	-	10.802.919.250
	<b>172.593.330.151</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>172.593.330.151</b>
<b>Tại ngày 01/04/2022</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	256.514.529.903	8.983.415.930	-	265.497.945.833
Chi phí phải trả	10.802.919.250	-	-	10.802.919.250
	<b>267.317.449.153</b>	<b>8.983.415.930</b>	<b>-</b>	<b>276.300.865.083</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. 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**

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

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



### 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 này.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Cổ đông lớn

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Từ 01/04/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>6.675.224.210</b>	<b>38.074.504.781</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	6.675.224.210	38.074.504.781

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	30/06/2022	01/04/2022
	VND	VND
<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>486.804.562.769</b>	<b>486.804.562.769</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	486.804.562.769	486.804.562.769
<b>Phải thu khác</b>	-	<b>146.708.224</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	146.708.224

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức danh	Từ 01/04/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/06/2021
		VND	VND
<b>Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị</b>			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch	27.000.000	-
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên	13.500.000	-
- Nguyễn Văn Thu	Thành viên HĐQT độc lập	13.500.000	-
- Đặng Tuấn Vũ	Thành viên HĐQT độc lập	13.500.000	-
- Lê Duy Phi	Thành viên HĐQT độc lập	13.500.000	-
		<b>81.000.000</b>	<b>-</b>

Chức danh	Từ 01/04/2022	Từ 01/04/2021	
	đến 30/06/2022	đến 30/06/2021	
	VND	VND	
<b>Thù lao thành viên Ban kiểm soát</b>			
- Trần Quang Tuyền	Trưởng ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 02/07/2022)	10.800.000	-
- Phạm Anh Tú	Thành viên kiểm soát (Bổ nhiệm Trưởng ban kiểm soát ngày 02/07/2022)	8.100.000	-
- Chu Thị Lụa	Thành viên kiểm soát	8.100.000	-
	<b>27.000.000</b>	<b>-</b>	
<b>Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b>			
- Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	148.379.739	135.655.063
- Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	112.587.549	104.883.805
	<b>260.967.288</b>	<b>240.538.868</b>	

#### 34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán, số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2021 đến ngày 30/06/2021 do Công ty tự lập.

Người lập biểu



Giang Thị Lan Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 22 tháng 07 năm 2022

Tổng Giám đốc




Phạm Thị Thu Huyền

