

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 30/09/2022

(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được kiểm toán	06 - 37
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 30/09/2022.

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 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 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	(Bổ 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	(Bổ nhiệm ngày 02/07/2022)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Công ty.

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 17 tháng 11 năm 2022

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được lập ngày 17 tháng 11 năm 2022, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 30 tháng 09 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Nguyễn Ngọc Lân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 1427-2018-002-1

Hà Nội, ngày 18 tháng 11 năm 2022

Đoàn Thị Thúy

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 0937-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2022	01/04/2022
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.031.755.036.176	7.792.100.507.559
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	04	306.758.230.124	388.525.268.096
111	1. Tiền		246.758.230.124	388.525.268.096
112	2. Các khoản tương đương tiền		60.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	05	4.113.621.581.712	5.811.274.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		4.113.621.581.712	5.811.274.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		189.900.369.855	665.522.541.725
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	06	44.652.948.989	52.703.414.963
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	07	33.090.104.338	23.237.456.502
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	08	-	486.804.562.769
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	09	112.157.316.528	102.777.107.491
140	IV. Hàng tồn kho	10	3.284.155.817.977	907.493.889.477
141	1. Hàng tồn kho		3.284.155.817.977	907.493.889.477
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		137.319.036.508	19.284.808.261
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	123.873.737.524	15.686.077.073
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		13.388.197.131	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	57.101.853	3.598.731.188
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		967.260.877.883	663.832.378.259
220	I. Tài sản cố định		719.082.530	804.848.797
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	719.082.530	804.848.797
222	- Nguyên giá		8.600.440.552	8.449.986.007
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.881.358.022)	(7.645.137.210)
230	II. Bất động sản đầu tư	12	650.386.914.462	624.519.967.324
231	- Nguyên giá		718.152.721.855	683.731.470.394
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(67.765.807.393)	(59.211.503.070)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	05	125.100.000.000	-
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		125.100.000.000	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		191.054.880.891	38.507.562.138
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	144.497.496	100.225.609
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30	13.674.745.074	-
269	3. Lợi thế thương mại	14	177.235.638.321	38.407.336.529
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.999.015.914.059	8.455.932.885.818

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2022	01/04/2022
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.058.945.001.987	953.842.161.333
310	I. Nợ ngắn hạn		1.913.904.294.015	905.126.271.669
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	119.853.000.878	30.111.611.085
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.422.156.344.660	585.043.167.477
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	19.300.741.589	45.218.362.567
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	256.076.182.946	10.802.919.250
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	13.472.121.824	7.547.292.472
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	83.045.902.118	226.402.918.818
330	II. Nợ dài hạn		145.040.707.972	48.715.889.664
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	10.319.452.827	8.983.415.930
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30	134.721.255.145	39.732.473.734
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.940.070.912.072	7.502.090.724.485
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	6.940.070.912.072	7.502.090.724.485
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.724.166.400.000	6.592.320.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		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		216.991.167.532	909.747.391.618
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		69.226.591.618	477.230.190.061
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		147.764.575.914	432.517.201.557
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		271.144.540	23.332.867
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.999.015.914.059	8.455.932.885.818

Người lập biểu



Giang Thị Lan Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2022

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

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

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 30/09/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2022	Từ 01/04/2021
			đến 30/09/2022	đến 30/09/2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	70.832.691.749	73.794.936.470
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		70.832.691.749	73.794.936.470
11	4. Giá vốn hàng bán	24	39.003.611.502	41.241.970.488
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		31.829.080.247	32.552.965.982
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	168.424.822.392	168.013.074.988
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	26	2.897.355.510	4.933.626.680
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	11.825.923.012	6.042.969.319
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		185.530.624.117	189.589.444.971
31	12. Thu nhập khác	28	1.132.259.285	18.485.273
32	13. Chi phí khác		149.766.831	71.000.462
40	14. Lợi nhuận khác		982.492.454	(52.515.189)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		186.513.116.571	189.536.929.782
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	52.422.290.603	37.916.385.956
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30	(13.674.745.074)	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>147.765.571.042</u>	<u>151.620.543.826</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		147.764.575.914	151.620.543.826
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		995.128	-
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	220	230

Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Giang Thị Lan Phương

Nguyễn Kim Quyên

Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 30/09/2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2022	Từ 01/04/2021
			đến 30/09/2022	đến 30/09/2021
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		186.513.116.571	189.536.929.782
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(159.634.297.257)	(157.416.263.844)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		8.790.525.135	10.596.811.144
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(168.424.822.392)	(168.013.074.988)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		26.878.819.314	32.120.665.938
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(39.653.964.061)	(9.502.726.046)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(516.930.335.951)	(6.420.292.139)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		555.360.691.261	9.211.662.936
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(61.893.721.903)	(411.543.105)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(55.482.848.329)	(64.924.978.787)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(91.721.359.669)	(39.927.211.203)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(150.454.545)	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.921.068.399.654)	(3.108.211.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		4.412.993.930.501	2.944.825.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		48.702.830.979	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		179.508.614.416	121.419.497.620
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		719.986.521.697	(41.966.502.380)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		130.488.600.000	-
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(840.520.800.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(710.032.200.000)	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 30/09/2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022 VND	Từ 01/04/2021 đến 30/09/2021 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(81.767.037.972)	(81.893.713.583)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		388.525.268.096	141.538.411.401
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	04	306.758.230.124	59.644.697.818

Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2022

Người lập biểu

Giang Thị Lan Phương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 30/09/2022

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.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 là: 75 người (tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 là: 69 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết:
 - + Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
 - + Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;
 - + Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;
 - + Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
(điểm b,c,d,h Khoản 1 Điều 11 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014)
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

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

- 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 Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV thông qua việc 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 với giá chuyển nhượng 2.388.098.083.570 đồng. Sau khi hoàn thành giao dịch, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc trở thành công ty con của Công ty.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2022 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
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	TP. Hải Phòng	99,9890%	99,9890%	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 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, 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 ngày 30/09/2022. 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 giữa niên độ từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, 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 các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.10. Tài sản cố định

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:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- 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 diện tích 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 giữa niên độ 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... 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. Doanh thu chưa thực hiện

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

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.

2.18. 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.

2.19. 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 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.

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 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.

2.20. 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:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong 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).

2.21. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;

- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

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

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

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 30/09/2022.

2.23. 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.

2.24. Các bên liên quan

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

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

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

2.25. Thông tin bộ phận

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

3. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

3.1. Hoạt động đầu tư

Theo Nghị quyết số 18/2022/NQ-HĐQT ngày 25/08/2022 và Nghị quyết số 20/2022/NQ-HĐQT ngày 29/09/2022, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đã nhận chuyển nhượng 99,9890% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc, một Công ty cổ phần được thành lập theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0202085165 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2021. Bên chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy. 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 tất giao dịch, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc trở thành công ty con của Công ty.

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc là xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần cho mục đích phát triển và xây dựng thương hiệu bất động sản. Công ty Cổ phần Nhà Đại Lộc đang sở hữu và phát triển dự án Hoang Huy Commerce tại Phường Kênh Dương và Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng (Chi tiết xem thuyết minh số 10).

Giá trị hợp lý của các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc vào ngày nắm quyền chi phối, lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh như sau:

Diễn giải	Giá trị ghi sổ tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát	Các điều chỉnh theo giá trị hợp lý (a)	Giá trị hợp lý tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát
			VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	48.702.831.305	(326)	48.702.830.979
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	644.188.876.712	-	644.188.876.712
Các khoản phải thu	74.126.763.606	-	74.126.763.606
Hàng tồn kho	1.419.218.286.645	474.934.557.365	1.894.152.844.010
Các tài sản khác	46.328.860.747	9.349.688	46.338.210.435
Cộng Tài sản	2.232.565.619.015	474.943.906.727	2.707.509.525.742
Nợ phải trả			
Nợ phải trả ngắn hạn	366.366.773.632	-	366.366.773.632
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	94.988.781.411	94.988.781.411
Cộng Nợ phải trả	366.366.773.632	94.988.781.411	461.355.555.043
Tổng giá trị tài sản thuần	1.866.198.845.383	379.955.125.316	2.246.153.970.699
Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát			246.816.545
Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng lợi ích của Tập đoàn (99,9890%)			2.245.907.154.154
Tổng giá phí của khoản đầu tư này			2.388.098.083.570
Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 14)			142.190.929.416

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2022	01/04/2022
	VND	VND
Tiền mặt	2.288.144.990	1.680.529.723
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	244.470.085.134	386.844.738.373
Các khoản tương đương tiền	60.000.000.000	-
	306.758.230.124	388.525.268.096

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2022		01/04/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	4.113.621.581.712	-	5.811.274.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	4.113.621.581.712	-	5.811.274.000.000	-
Đầu tư dài hạn	125.100.000.000	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	125.100.000.000	-	-	-
	4.238.721.581.712	-	5.811.274.000.000	-

(*) Tại ngày 30/09/2022, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 4.238.721.581.712 đồng, được gửi tại các Ngân hàng thương mại trong nước với lãi suất từ 4,8%/năm đến 7,4%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2022		01/04/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Thể thao Kickfit Sports	785.466.208	-	770.567.226	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	29.161.644.540	-	28.522.008.541	-
- Phải thu của khách hàng mua văn phòng, gian hàng thương mại	8.903.393.845	-	16.644.091.672	-
- Công ty TNHH G Investment	2.906.225.000	-	2.978.199.412	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	5.802.444.396	-	3.788.548.112	-
	44.652.948.989	-	52.703.414.963	-

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2022		01/04/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Liên Vượng	334.884.340	-	177.791.906	-
- Công ty Cổ phần Nacenservice	-	-	1.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	30.010.300.307	-	18.659.833.759	-
- Các khoản trả trước người bán khác	2.744.919.691	-	3.399.830.837	-
	33.090.104.338	-	23.237.456.502	-

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/09/2022		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	-

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

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2022		01/04/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	111.110.367.999	-	102.285.476.059	-
- Phải thu người lao động	92.879.571	-	152.004.110	-
- Ký cược, ký quỹ	591.855.386	-	-	-
- Phải thu khác	362.213.572	-	339.627.322	-
	112.157.316.528	-	102.777.107.491	-

Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

10. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2022		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	3.138.851.092.575	-	711.540.142.524	-
- Thành phẩm tòa N01 (2.1)	54.357.024.881	-	64.263.455.066	-
- Thành phẩm tòa Gold Tower (2.2)	89.782.378.389	-	130.504.599.755	-
- Hàng hóa	-	-	20.370.000	-
	3.284.155.817.977	-	907.493.889.477	-

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	30/09/2022		01/04/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tòa nhà N02 (1.1)	30.121.878.113	-	30.121.878.113	-
Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu (1.2)	1.167.177.994.543	-	681.368.529.411	-
Dự án Hoang Huy Commerce (1.3)	1.940.512.295.529	-	-	-
Công trình khác	1.038.924.390	-	49.735.000	-
	3.138.851.092.575	-	711.540.142.524	-

(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 30/09/2022, 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 30/09/2022, 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 30/09/2022, 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.

(1.2) Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu (Hoang Huy Grand Tower) tại số 2A Sở Dầu, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng với các thông tin chi tiết sau:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng.
- Quy mô dự án: Dự án xây dựng hạ tầng khu đô thị và khu nhà ở liền kề, nhà ở hỗn hợp gồm 16 lô nhà có chiều cao tối đa 05 tầng thuộc công trình dân dụng cấp III và 01 nhà cao tầng 37 tầng với tổng diện tích sử dụng đất là 9.701,5 m²;
- Tổng mức đầu tư dự án: 1.486.505.000.000 đồng;

- Thời gian thực hiện: Dự án dự kiến bắt đầu xây dựng từ Quý IV/2020 và đến Quý IV/2024 hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng;
- Tại ngày 30/09/2022: Dự án đã thi công xong toàn bộ khu nhà liền kề, thực hiện xây thô đến tầng 37 của tòa nhà 37 tầng, đã thực hiện lắp đặt nội thất đến tầng 27 và đang sơn sửa các căn hộ từ tầng 31 đến tầng 37; Công ty đang tổ chức nghiệm thu với các nhà thầu.

(1.3) Một phần Dự án Hoang Huy Commerce tại Phường Kênh Dương và Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc với các thông tin chi tiết sau:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc.
- Quy mô dự án: Dự án xây dựng hạ tầng 02 tòa nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1 và H2 với chiều cao mỗi tòa là 36 tầng và 03 tầng hầm, tổng diện tích sử dụng đất dự án là 26.308,5m²;
- Tổng mức đầu tư dự án: 4.997.900.000.000 đồng;
- Thời gian thực hiện: Dự án dự kiến bắt đầu xây dựng từ Quý II/2021 và đến Quý IV/2023 hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng;
- Tại ngày 30/09/2022: Tòa H1 đã thi công xong phần ngầm, tháp A thuộc tòa H1 đã thi công đổ mái xong đến tầng 9, tháp B và tháp C thuộc tòa H1 đã thi công đổ mái xong đến tầng 15; Tòa H2 chưa thi công do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng chưa hoàn thành bàn giao đất theo điều khoản của hợp đồng BT đã ký kết.

(2.1) 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.

(2.2) 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. Tòa nhà Gold Tower hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	5.825.033.280	2.428.680.000	196.272.727	8.449.986.007
- Mua trong kỳ	-	-	150.454.545	150.454.545
Số dư cuối kỳ	5.825.033.280	2.428.680.000	346.727.272	8.600.440.552
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	5.825.033.280	1.769.411.330	50.692.600	7.645.137.210
- Khấu hao trong kỳ	-	202.390.000	33.830.812	236.220.812
Số dư cuối kỳ	5.825.033.280	1.971.801.330	84.523.412	7.881.358.022
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	-	659.268.670	145.580.127	804.848.797
Tại ngày cuối kỳ	-	456.878.670	262.203.860	719.082.530

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và Quyền sử dụng đất (*)		Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	683.731.470.394	683.731.470.394	
- Kết chuyển diện tích cho thuê Trung tâm Thương mại - Tòa N01 - Dự án Golden Land Building	4.196.063.683	4.196.063.683	
- Kết chuyển diện tích cho thuê Trung tâm Thương mại - Tòa Gold Tower - Dự án Golden Land Building	30.225.187.778	30.225.187.778	
Số dư cuối kỳ	718.152.721.855	718.152.721.855	
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	59.211.503.070	59.211.503.070	
- Khấu hao trong kỳ	8.554.304.323	8.554.304.323	
Số dư cuối kỳ	67.765.807.393	67.765.807.393	
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	624.519.967.324	624.519.967.324	
Tại ngày cuối kỳ	650.386.914.462	650.386.914.462	

(*) Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty tại 30/09/2022 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 của tòa Gold Tower 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 chứng nhận đầu tư được cấp.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2022	01/04/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng vay tiền mua căn hộ chưa bàn giao	4.127.318.714	-
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	475.518.318	149.145.176
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao	119.216.195.523	15.536.931.897
- Các khoản khác	54.704.969	-
	123.873.737.524	15.686.077.073
b) Dài hạn		
- Các khoản khác	144.497.496	100.225.609
	144.497.496	100.225.609

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Đại Thịnh Vượng	Nhà Đại Lộc	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu kỳ	39.731.727.445	-	39.731.727.445
- Giá trị lợi thế thương mại phát sinh trong kỳ (Thuyết minh số 3)	-	142.190.929.416	142.190.929.416
- Số dư cuối kỳ	39.731.727.445	142.190.929.416	181.922.656.861
Số phân bổ lũy kế			
- Số dư đầu kỳ	1.324.390.916	-	1.324.390.916
- Số phân bổ, tổn thất trong kỳ	1.986.586.372	1.376.041.252	3.362.627.624
- Số dư cuối kỳ	3.310.977.288	1.376.041.252	4.687.018.540
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu kỳ	38.407.336.529	-	38.407.336.529
- Số dư cuối kỳ	36.420.750.157	140.814.888.164	177.235.638.321

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2022		01/04/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	-	-	1.454.394.482	1.454.394.482
- 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
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đưa Fat	10.366.485.707	10.366.485.707	-	-
- Công ty Cổ phần Fountech	6.460.779.002	6.460.779.002	-	-
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	72.256.126.275	72.256.126.275	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	2.893.267.061	2.893.267.061	780.405.036	780.405.036
	119.853.000.878	119.853.000.878	30.111.611.085	30.111.611.085

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2022 VND	01/04/2022 VND
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ	1.421.793.430.858	584.674.387.907
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	362.913.802	368.779.570
	1.422.156.344.660	585.043.167.477

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Tăng do hợp nhất công ty con	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	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	20.572.826.657	-	22.948.385.324	42.202.516.885	-	1.318.695.096
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.541.629.335	24.457.453.552		52.422.290.603	55.482.848.329	-	17.855.266.491
- Thuế thu nhập cá nhân	-	188.082.358	3.342.313	8.390.433.471	8.451.735.827	-	126.780.002
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	57.101.853	-	-	-	-	57.101.853	-
	3.598.731.188	45.218.362.567	3.342.313	83.761.109.398	106.137.101.041	57.101.853	19.300.741.589

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2022	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
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	198.965.948.509	-
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoàng Huy Commerce	46.307.315.187	-
	256.076.182.946	10.802.919.250

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2022	01/04/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	94.070.774	56.528.680
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.385.552.804	8.052.076.535
- Các khoản phải trả phải nộp khác	74.566.278.540	218.294.313.603
+ Phải trả Ban quản lý Chung cư Golden Land Building tiền phí bảo trì	9.850.962.273	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	590.000.000	80.000.000
+ Phải trả tiền mua cổ phiếu phát hành của cổ đông	-	131.846.400.000
+ Phải trả khác	359.174.354	90.701.557
	83.045.902.118	226.402.918.818
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	10.319.452.827	8.983.415.930
	10.319.452.827	8.983.415.930

(*) Tiền đất phải nộp bổ sung tạm trích theo Văn bản số 8189/STC-QLG ngày 04/12/2019 của Sở Tài chính Thành phố Hà Nội gửi Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội về việc thẩm định phương án giá đất và Tờ trình số 12416/Ttr-STNMT-CCQLDD ngày 27/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội gửi Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung và tiền thuê đất Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại Dịch vụ, nhà ở Golden Land Building tại số 275 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân. Dự án nêu trên thuộc trường hợp được UBND Thành phố Hà Nội cho phép vừa điều chỉnh quy hoạch chi tiết, vừa điều chỉnh mục đích sử dụng đất. Công ty sẽ điều chỉnh lại giá trị tiền đất phải nộp bổ sung sau khi có Quyết định chính thức của UBND Thành phố Hà Nội (Chi tiết tại Thuyết minh số 34). Ngày 28/04/2022 Công ty đã bổ sung thêm bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cho nghĩa vụ phải trả này.

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	30/09/2022	01/04/2022
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	13.472.121.824	7.547.292.472
	13.472.121.824	7.547.292.472

21. 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	-	-	151.620.543.826	-	151.620.543.826
Số dư cuối kỳ trước	6.592.320.000.000	-	628.850.733.887	-	7.221.170.733.887
Số dư đầu kỳ này	6.592.320.000.000	-	909.747.391.618	23.332.867	7.502.090.724.485
Tăng vốn trong kỳ này (*)	131.846.400.000	(1.357.800.000)	-	-	130.488.600.000
Lãi trong kỳ này	-	-	147.764.575.914	995.128	147.765.571.042
Tăng do hợp nhất công ty con	-	-	-	246.816.545	246.816.545
Phân phối lợi nhuận (**)	-	-	(840.520.800.000)	-	(840.520.800.000)
Số dư cuối kỳ này	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	216.991.167.532	271.144.540	6.940.070.912.072

(*). 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 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.

(**). Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02 tháng 07 năm 2022, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2021 với tỷ lệ 12,5%, tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.250 đồng.

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%
	6.724.166.400.000	100%	6.592.320.000.000	100%

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

	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/09/2021
	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
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	840.520.800.000	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	840.520.800.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	840.520.800.000	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	840.520.800.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	-	-

d) Cổ phiếu

	30/09/2022	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

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 30/09/2022, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/09/2022	01/04/2022
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	56.442.402.882	48.887.067.860
- Trên 1 năm đến 5 năm	128.788.050.376	101.697.365.532
- Trên 5 năm	49.204.047.291	32.213.303.129

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/09/2022	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

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

	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	32.415.675.858	43.005.567.458
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	38.417.015.891	30.789.369.012
	<u>70.832.691.749</u>	<u>73.794.936.470</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	16.207.400.090	22.022.375.805
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	22.796.211.412	19.219.594.683
	<u>39.003.611.502</u>	<u>41.241.970.488</u>

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	168.424.822.392	168.013.074.988
	<u>168.424.822.392</u>	<u>168.013.074.988</u>
Trong đó: Doanh thu tài chính nhận từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	<u>8.303.182.500</u>	<u>67.294.229.863</u>

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	866.631.730	426.131.422
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	1.456.258.320
Chi phí khác bằng tiền	2.030.723.780	3.051.236.938
	<u>2.897.355.510</u>	<u>4.933.626.680</u>

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	4.661.381.387	3.854.088.476
Chi phí khấu hao tài sản cố định	236.220.812	284.486.453
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.268.399.095	1.309.516.882
Chi phí khác bằng tiền	4.659.921.718	594.877.508
	11.825.923.012	6.042.969.319

28. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý Công cụ, dụng cụ	-	18.181.818
Tiền phạt thu được	1.132.259.285	-
Thu nhập khác	-	303.455
	1.132.259.285	18.485.273

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	30.406.794.156	37.916.385.956
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	22.015.496.447	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vương	15.478.213.311	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	6.537.283.136	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	52.422.290.603	37.916.385.956

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2022	01/04/2022
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1%	-
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	13.674.745.074	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	13.674.745.074	-

b, Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2022	01/04/2022
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	134.721.255.145	39.732.473.734
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	134.721.255.145	39.732.473.734

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	13.674.745.074	-
	13.674.745.074	-

31. 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 30/09/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	147.765.571.042	151.620.543.826
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	147.765.571.042	151.620.543.826
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	671.407.979	659.232.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	220	230

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 giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	161.577.500	-
Chi phí nhân công	6.660.461.062	4.280.219.898
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.790.525.135	10.596.811.144
Chi phí dịch vụ mua ngoài	466.213.877.627	11.673.045.194
Chi phí khác bằng tiền	3.801.251.639	3.646.114.446
	485.627.692.963	30.196.190.682

33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	30/09/2022		01/04/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tài sản tài chính	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	306.758.230.124	-	388.525.268.096	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	156.810.265.517	-	155.480.522.454	-
Các khoản cho vay	4.238.721.581.712	-	6.298.078.562.769	-
	4.702.290.077.353	-	6.842.084.353.319	-

	Giá trị sổ kế toán	
	30/09/2022	01/04/2022
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán, phải trả khác	213.218.355.823	265.497.945.833
Chi phí phải trả	256.076.182.946	10.802.919.250
	469.294.538.769	276.300.865.083

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 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 giá, tỷ giá hối đoái và 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
Tại ngày 30/09/2022	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	306.758.230.124	-	-	306.758.230.124
Phải thu khách hàng, phải thu khác	156.810.265.517	-	-	156.810.265.517
Các khoản cho vay	4.113.621.581.712	125.100.000.000	-	4.238.721.581.712
	4.577.190.077.353	125.100.000.000	-	4.702.290.077.353
Tại ngày 01/04/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	388.525.268.096	-	-	388.525.268.096
Phải thu khách hàng, phải thu khác	155.480.522.454	-	-	155.480.522.454
Các khoản cho vay	6.298.078.562.769	-	-	6.298.078.562.769
	6.842.084.353.319	-	-	6.842.084.353.319

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
Tại ngày 30/09/2022	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	202.898.902.996	10.319.452.827	-	213.218.355.823
Chi phí phải trả	256.076.182.946	-	-	256.076.182.946
	458.975.085.942	10.319.452.827	-	469.294.538.769
Tại ngày 01/04/2022				
Phải trả người bán, phải trả khác	256.514.529.903	8.983.415.930	-	265.497.945.833
Chi phí phải trả	10.802.919.250	-	-	10.802.919.250
	267.317.449.153	8.983.415.930	-	276.300.865.083

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.

34. 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 8189/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.
- Ngày 28/04/2022, Công ty đã ký Hợp đồng cấp bảo lãnh đảm bảo 100% bằng tiền với Ngân hàng TMCP Tiên Phong để bổ sung bảo lãnh cho nghĩa vụ phải nộp Ngân sách Nhà nước nêu trên.
- 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.

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

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

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/09/2021
	VND	VND
Doanh thu tài chính	8.303.182.500	67.294.229.863
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	8.303.182.500	67.294.229.863
Thu hồi khoản vay	486.804.562.769	925.344.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	486.804.562.769	925.344.000.000
Nhận chuyển nhượng cổ phần	2.388.098.083.570	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.388.098.083.570	-

Nhận vốn góp	107.675.720.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	50.216.720.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	46.366.800.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	11.092.200.000	-
Chi trả cổ tức	686.432.715.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	320.131.590.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	295.588.350.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	70.712.775.000	-
Ứng trước tiền mua hàng trong kỳ	38.200.765.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	38.200.765.000	-
Nhận lại tiền ứng trước mua hàng trong kỳ	38.200.765.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	38.200.765.000	-
Nhận chuyển nhượng khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	536.693.485.590	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc (Giao dịch thực hiện trước khi trở thành công ty con)	536.693.485.590	-
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:		
	30/09/2022	01/04/2022
	VND	VND
Phải thu về cho vay	-	486.804.562.769
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	486.804.562.769
Phải thu khác	-	146.708.224
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	146.708.224
Thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác:		

	Chức vụ	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/04/2021 đến 30/09/2021
		VND	VND
Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	72.200.000	20.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	27.000.000	389.444.444
- Nguyễn Văn Thu	Thành viên HĐQT độc lập	27.000.000	10.000.000
- Đặng Tuấn Vũ	Thành viên HĐQT độc lập	27.000.000	10.000.000
- Lê Duy Phi	Thành viên HĐQT độc lập	27.000.000	10.000.000
		180.200.000	439.444.444

Thù lao thành viên Ban kiểm soát

- Phạm Anh Tú	Trưởng ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 02/07/2022)	18.900.000	6.000.000
- Trần Quang Tuyền	Trưởng ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 02/07/2022)	10.800.000	8.000.000
- Chu Thị Lụa	Thành viên kiểm soát	16.200.000	6.000.000
- Vũ Văn Hoàng	Thành viên kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 02/07/2022)	8.100.000	-
		35.100.000	14.000.000

Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác

- Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	320.158.016	272.564.102
- Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	236.474.249	193.314.815
- Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	167.070.133	-
		723.702.398	465.878.917

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

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2021 đến ngày 30/09/2021.

Người lập biểu



Giang Thị Lan Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2022

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

