

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV
Cho kỳ kế toán Quý III năm tài chính 2022
và lũy kế từ ngày 01/04/2022 đến ngày 31/12/2022



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	04 - 30
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	09 - 30

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 31/12/2022.

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 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)

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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 giữa niên độ;

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

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

- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 09 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 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.



Phạm Thị Thu Huyền

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/04/2022
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.641.254.604.976	5.977.450.119.170
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	96.378.836.929	261.663.864.833
111	1. Tiền		96.378.836.929	261.663.864.833
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	2.288.278.305.000	4.848.145.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.288.278.305.000	4.848.145.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		91.562.630.469	636.743.423.776
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	45.012.392.161	52.703.414.963
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	1.113.173.596	3.979.908.127
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	486.804.562.769
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	07	45.437.064.712	93.255.537.917
140	IV. Hàng tồn kho	08	161.600.159.754	226.125.360.066
141	1. Hàng tồn kho		161.600.159.754	226.125.360.066
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.434.672.824	4.772.470.495
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	3.377.570.971	4.715.368.642
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	57.101.853	57.101.853
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.326.585.497.084	1.895.716.253.352
220	I. Tài sản cố định		4.352.898.588	804.848.797
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	4.352.898.588	804.848.797
222	- Nguyên giá		12.360.440.552	8.449.986.007
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.007.541.964)	(7.645.137.210)
230	II. Bất động sản đầu tư	10	663.726.149.125	624.519.967.324
231	- Nguyên giá		735.943.315.695	683.731.470.394
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(72.217.166.570)	(59.211.503.070)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	3.658.483.520.801	1.270.385.437.231
251	1. Đầu tư vào công ty con		3.658.483.520.801	1.270.385.437.231
260	IV. Tài sản dài hạn khác		22.928.570	6.000.000
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	22.928.570	6.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.967.840.102.060	7.873.166.372.522

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022	01/04/2022
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		202.154.140.997	381.339.341.427
310	I. Nợ ngắn hạn		191.834.688.170	372.355.925.497
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	29.198.140.717	29.736.166.345
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	46.978.199.869	61.239.956.103
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	6.828.183.793	39.465.326.556
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	10.802.919.250	10.802.919.250
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	12.265.943.910	7.547.292.472
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	85.761.300.631	223.564.264.771
330	II. Nợ dài hạn		10.319.452.827	8.983.415.930
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	10.319.452.827	8.983.415.930
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.765.685.961.063	7.491.827.031.095
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	6.765.685.961.063	7.491.827.031.095
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		42.877.361.063	899.507.031.095
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	477.230.190.061
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		42.877.361.063	422.276.841.034
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.967.840.102.060	7.873.166.372.522

Người lập biểu



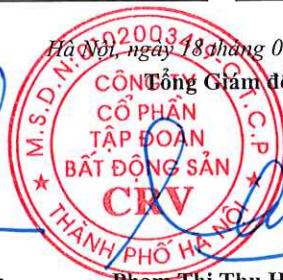
Giang Thị Lan Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 31/12/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/04/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	36.587.700.936	161.466.131.549	107.420.392.685	235.261.068.019
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		36.587.700.936	161.466.131.549	107.420.392.685	235.261.068.019
11	4. Giá vốn hàng bán	21	19.502.478.846	70.196.303.599	58.506.090.348	111.438.274.087
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		17.085.222.090	91.269.827.950	48.914.302.337	123.822.793.932
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	38.055.074.318	83.134.982.455	168.154.943.406	251.148.057.443
22	7. Chi phí tài chính	23	-	-	-	-
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		-	-	-	-
25	8. Chi phí bán hàng	23	1.796.887.946	2.307.458.696	4.694.243.456	7.241.085.376
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	6.452.548.871	7.127.534.633	14.432.588.498	13.170.503.952
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		46.890.859.591	164.969.817.076	197.942.413.789	354.559.262.047
31	11. Thu nhập khác	25	10.123.910	139.899.693	729.564.812	158.384.966
32	12. Chi phí khác	26	-	1.029	149.766.831	71.001.491
40	13. Lợi nhuận khác		10.123.910	139.898.664	579.797.981	87.383.475



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 31/12/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/10/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/10/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/04/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021
			VND	VND	VND	VND
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		46.900.983.501	165.109.715.740	198.522.211.770	354.646.645.522
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	9.395.961.246	33.300.371.841	39.802.755.402	71.216.757.797
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>37.505.022.255</u>	<u>131.809.343.899</u>	<u>158.719.456.368</u>	<u>283.429.887.725</u>

Người lập biểu

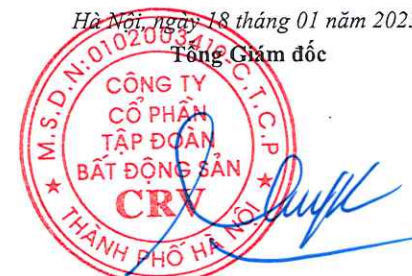
Giang Thị Lan Phương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 31/12/2022
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2022	Từ 01/04/2021
			đến 31/12/2022	đến 31/12/2021
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		198.522.211.770	354.646.645.522
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(154.786.875.152)	(240.983.943.499)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		13.368.068.254	10.164.113.944
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(168.154.943.406)	(251.148.057.443)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		43.735.336.618	113.662.702.023
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		10.615.119.972	(6.289.090.308)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		12.313.355.011	57.675.383.388
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(161.075.169.175)	19.831.976.159
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.320.869.101	186.876.409
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(57.912.786.657)	(77.267.360.402)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(151.003.275.130)	107.800.487.269
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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		(3.910.454.545)	(130.000.000)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.044.995.705.000)	(6.068.194.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		7.091.666.962.769	6.923.739.437.231
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.388.098.083.570)	(1.270.385.437.231)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		215.916.053.972	236.372.014.800
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		870.578.773.626	(178.597.985.200)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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		(1.015.349.126.400)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(884.860.526.400)	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(165.285.027.904)	(70.797.497.931)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		261.663.864.833	141.538.411.401
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	96.378.836.929	70.740.913.470

Người lập biểu

Giang Thị Lan Phương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 31/12/2022

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 45 người (tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 là: 48 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 riêng 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.

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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 31/12/2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền 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 cụ thể 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.

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định 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.

2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng 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 căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8. Hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối 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.

2.9. Tài sản cố định

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

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

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

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

2.10. Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc 44 - 50 năm

2.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12. Chi phí trả trước

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.
- Chi phí liên quan đến hoạt động bán bất động sản như: Chi phí môi giới, chi phí khác,... được phân bổ theo tỷ lệ khi Công ty thực hiện bàn giao bất động sản cho khách hàng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 03 năm.

2.13. Các khoản nợ phải trả

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

2.14. Chi phí phải trả

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

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

2.15. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.16. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.17. Doanh thu

Doanh thu 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, 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.18. 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).

2.19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN năm 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 31/12/2022.

2.20. Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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.

2.21. Thông tin bộ phận

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

3. TIỀN

	31/12/2022	01/04/2022
	VND	VND
Tiền mặt	738.588.648	718.918.458
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	95.640.248.281	260.944.946.375
	96.378.836.929	261.663.864.833

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/04/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	2.288.278.305.000	-	4.848.145.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.288.278.305.000	-	4.848.145.000.000	-
	2.288.278.305.000	-	4.848.145.000.000	-

(*) Tại ngày 31/12/2022, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 2.288.278.305.000 đồng, được gửi tại các Ngân hàng thương mại trong nước với lãi suất từ 5,0%/năm đến 11%/năm.

b) Đầu tư vào công ty con

	31/12/2022		01/04/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	1.270.385.437.231	-	1.270.385.437.231	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc (*)	2.388.098.083.570	-	-	-
	3.658.483.520.801	-	1.270.385.437.231	-

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

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2022 như sau:

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

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2022		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	160.966.089	-	770.567.226	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	29.277.448.273	-	28.522.008.541	-
- Phải thu của khách hàng mua văn phòng, gian hàng thương mại	9.095.623.682	-	16.644.091.672	-
- Công ty TNHH G Investment	2.906.225.000	-	2.978.199.412	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	3.572.129.117	-	3.788.548.112	-
	45.012.392.161	-	52.703.414.963	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/04/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Liên Vượng	23.107.738	-	177.791.906	-
- Công ty Cổ phần Kết cấu thép Quang Minh	657.657.537	-	657.657.537	-
- Công ty TNHH SAVILLS Việt Nam	48.997.560	-	382.791.140	-
- Các khoản trả trước người bán khác	383.410.761	-	2.761.667.544	-
	1.113.173.596	-	3.979.908.127	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2022		01/04/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	45.002.795.919	-	92.763.906.485	-
- Phải thu người lao động	94.641.471	-	152.004.110	-
- Phải thu khác	339.627.322	-	339.627.322	-
	45.437.064.712	-	93.255.537.917	-

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		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	-
- Công cụ, dụng cụ	36.130.909	-	-	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)	34.729.377.903	-	30.171.613.113	-
- Thành phẩm tòa N01 (2)	54.357.024.881	-	64.263.455.066	-
- Thành phẩm tòa Gold Tower (3)	71.312.303.929	-	130.504.599.755	-
- Hàng hóa	-	-	20.370.000	-
	161.600.159.754	-	226.125.360.066	-

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2022		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	-
Công trình khác	4.607.499.790	-	49.735.000	-
	34.729.377.903	-	30.171.613.113	-

(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 31/12/2022, 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 31/12/2022, dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

+ Tòa nhà N02: Nhà ở cao tầng bàn giao cho Thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận đầu tư dự án. Đến thời điểm 31/12/2022, 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.

Tại ngày 31/12/2022, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng của tòa N02.

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

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	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	-	3.760.000.000	150.454.545	3.910.454.545
Số dư cuối kỳ	5.825.033.280	6.188.680.000	346.727.272	12.360.440.552
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	-	304.013.333	58.391.421	362.404.754
Số dư cuối kỳ	5.825.033.280	2.073.424.664	109.084.020	8.007.541.964
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	-	659.268.670	145.580.127	804.848.797
Tại ngày cuối kỳ	-	4.115.255.336	237.643.252	4.352.898.588

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

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và Quyền sử dụng đất (*)	Cộng
	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	4.196.063.683	4.196.063.683
- Kết chuyển diện tích cho thuê Trung tâm Thương mại - Tòa Gold Tower	48.015.781.618	48.015.781.618
Số dư cuối kỳ	735.943.315.695	735.943.315.695
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	59.211.503.070	59.211.503.070
- Khấu hao trong kỳ	13.005.663.500	13.005.663.500
Số dư cuối kỳ	72.217.166.570	72.217.166.570
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	624.519.967.324	624.519.967.324
Tại ngày cuối kỳ	663.726.149.125	663.726.149.125

(*) Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty tại 31/12/2022 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.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/04/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	370.868.745	149.145.176
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao	3.006.702.226	4.566.223.466
	3.377.570.971	4.715.368.642
b) Dài hạn		
- Các khoản khác	22.928.570	6.000.000
	22.928.570	6.000.000

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/04/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	-	-	1.454.394.482	1.454.394.482
- 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	1.321.797.884	1.321.797.884	404.960.296	404.960.296
	29.198.140.717	29.198.140.717	29.736.166.345	29.736.166.345

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/04/2022
	VND	VND
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ	46.236.010.178	60.871.176.533
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	742.189.691	368.779.570
	46.978.199.869	61.239.956.103

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP 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	-	14.834.690.646	7.295.763.907	21.732.961.545	-	397.493.008
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	24.457.453.552	39.802.755.402	57.912.786.657	-	6.347.422.297
- Thuế thu nhập cá nhân	-	173.182.358	9.598.630.544	9.688.544.414	-	83.268.488
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	57.101.853	-	6.626.874.110	6.626.874.110	57.101.853	-
	57.101.853	39.465.326.556	63.324.023.963	95.961.166.726	57.101.853	6.828.183.793

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

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022	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
	10.802.919.250	10.802.919.250

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/04/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	114.103.303	56.528.680
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.759.221.375	5.213.422.488
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	79.887.975.953	218.294.313.603
+ <i>Phải trả Ban quản trị nhà Chung cư Golden Land Building tiền phí bảo trì</i>	<i>9.995.421.312</i>	<i>22.511.070.133</i>
+ <i>Phải trả bổ sung tiền đất Dự án Golden Land Building do thay đổi quy hoạch chi tiết (*)</i>	<i>68.985.937.300</i>	<i>63.766.141.913</i>
+ <i>Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng</i>	<i>570.000.000</i>	<i>80.000.000</i>
+ <i>Tiền nhận của nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu phát hành tăng vốn</i>	<i>-</i>	<i>131.846.400.000</i>
+ <i>Phải trả khác</i>	<i>336.617.341</i>	<i>90.701.557</i>
	85.761.300.631	223.564.264.771
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 theo Quyết định số 4967/QĐ-UBND ngày 09/12/2022 của 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" (Chi tiết tại Thuyết minh số 28).

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/04/2022
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	12.265.943.910	7.547.292.472
	12.265.943.910	7.547.292.472

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu 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	-	899.507.031.095	7.491.827.031.095
Tăng vốn trong kỳ này (*)	131.846.400.000	(1.357.800.000)	-	130.488.600.000
Lãi trong kỳ này	-	-	158.719.456.368	158.719.456.368
Phân phối lợi nhuận năm 2021 (**)	-	-	(840.520.800.000)	(840.520.800.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2022 (***)	-	-	(174.828.326.400)	(174.828.326.400)
Số dư cuối kỳ này	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	42.877.361.063	6.765.685.961.063

(*) 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.
- Chi phí phát hành cổ phiếu được ghi nhận vào Thặng dư vốn cổ phần với giá trị là 1.357.800.000 đồng.

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

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Chi trả cổ tức năm 2021 (tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.250 đồng)	12,5%	840.520.800.000
Tạm ứng cổ tức năm 2022 (tương ứng mỗi cổ phần nhận 260 đồng)	2,6%	174.828.326.400

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%
Các tổ chức cá nhân 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 31/12/2022	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	6.592.320.000.000	6.592.320.000.000
- <i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	131.846.400.000	-
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	6.724.166.400.000	6.592.320.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ</i>	1.015.349.126.400	-
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	899.507.031.095	-
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này</i>	115.842.095.305	-
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	1.015.349.126.400	-
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	899.507.031.095	-
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này</i>	115.842.095.305	-
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ</i>	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	672.416.640	659.232.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	672.416.640	659.232.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	672.416.640	659.232.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động.

b) Tài sản thuê ngoài

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

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2022	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

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

	Từ 01/04/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021
	VND	VND
Doanh thu bán bất động sản	45.971.661.810	202.630.908.986
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	61.448.730.875	32.630.159.033
	107.420.392.685	235.261.068.019

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	22.106.676.097	96.096.434.226
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	36.399.414.251	15.341.839.861
	58.506.090.348	111.438.274.087

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	168.154.943.406	251.148.057.443
	168.154.943.406	251.148.057.443

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.329.548.763	676.731.476
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	2.184.387.480
Chi phí khác bằng tiền	3.364.694.693	4.379.966.420
	4.694.243.456	7.241.085.376

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	6.064.246.427	6.199.404.153
Chi phí khấu hao tài sản cố định	362.404.754	284.486.453
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.345.603.244	1.198.113.947
Chi phí khác bằng tiền	5.660.334.073	5.488.499.399
	14.432.588.498	13.170.503.952

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	198.522.211.770	354.646.645.522
Các khoản điều chỉnh tăng	491.565.240	1.437.143.465
- Chi phí không hợp lệ	491.565.240	1.437.143.465
Thu nhập chịu thuế TNDN	199.013.777.010	356.083.788.987
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	39.802.755.402	71.216.757.797
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	24.457.453.552	48.181.922.281
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(57.912.786.657)	(64.924.978.787)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	6.347.422.297	54.473.701.291

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/04/2021 đến 31/12/2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	7.393.795.190	6.876.135.629
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.368.068.254	10.164.113.944
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.528.044.753	8.844.713.797
Chi phí khác bằng tiền	16.887.672.613	9.868.465.819
	50.177.580.810	35.753.429.189

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2022		01/04/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	96.378.836.929	-	261.663.864.833	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	90.449.456.873	-	145.958.952.880	-
Các khoản cho vay	2.288.278.305.000	-	5.334.949.562.769	-
	2.475.106.598.802	-	5.742.572.380.482	-

Nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2022	01/04/2022
	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	125.278.894.175	262.283.847.046
Chi phí phải trả	10.802.919.250	10.802.919.250
	136.081.813.425	273.086.766.296

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
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	96.378.836.929	-	-	96.378.836.929
Phải thu khách hàng, phải thu khác	90.449.456.873	-	-	90.449.456.873
Các khoản cho vay	2.288.278.305.000	-	-	2.288.278.305.000
	2.475.106.598.802	-	-	2.475.106.598.802
Tại ngày 01/04/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	261.663.864.833	-	-	261.663.864.833
Phải thu khách hàng, phải thu khác	145.958.952.880	-	-	145.958.952.880
Các khoản cho vay	5.334.949.562.769	-	-	5.334.949.562.769
	5.742.572.380.482	-	-	5.742.572.380.482

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Phải trả người bán, phải trả khác	114.959.441.348	10.319.452.827	-	125.278.894.175
Chi phí phải trả	10.802.919.250	-	-	10.802.919.250
	125.762.360.598	10.319.452.827	-	136.081.813.425
Tại ngày 01/04/2022				
Phải trả người bán, phải trả khác	253.300.431.116	8.983.415.930	-	262.283.847.046
Chi phí phải trả	10.802.919.250	-	-	10.802.919.250
	264.103.350.366	8.983.415.930	-	273.086.766.296

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.

28. 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.
- Ngày 09/12/2022, UBND Thành Phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 4967/QĐ-UBND 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.
- Tại ngày 31/12/2022, Công ty đã điều chỉnh lại giá trị tiền đất theo quy định.

29. 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 riêng giữa niên độ này.

30. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2021 đến ngày 31/12/2021 do Công ty tự lập.

Người lập biểu



Giang Thị Lan Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

