

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Cho kỳ kế toán Quý IV năm tài chính 2022  
và lũy kế từ ngày 01/04/2022 đến ngày 31/03/2023



**NỘI DUNG**

|   | Trang   |
|---|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                 | 02 - 03 |
| Báo cáo tài chính hợp nhất                    | 04 - 36 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 04 - 05 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 06 - 07 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 08 - 09 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất        | 10 - 36 |

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

### **CÔNG TY**

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

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 12, Tháp Gold Tower, Số 275 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Ông: Đỗ Hữu Hạ      | Chủ tịch HĐQT           |
| Ông: Đỗ Hữu Hậu     | Thành viên HĐQT         |
| Ông: Nguyễn Văn Thu | Thành viên HĐQT độc lập |
| Ông: Đặng Tuấn Vũ   | Thành viên HĐQT độc lập |
| Ông: Lê Duy Phi     | Thành viên HĐQT độc lập |

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

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

Các thành viên 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)   |

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

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

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

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV**

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

---

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các 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 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

**Cam kết khác**

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

Chạy mặt Ban Tổng Giám đốc



**Phạm Thị Thu Huyền**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

| Mã số      | TÀI SẢN                                     | Thuyết minh | 31/03/2023               | 01/04/2022               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |   |             | VND                      | VND                      |
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  |             | <b>8.212.149.010.799</b> | <b>7.792.100.507.559</b> |
| 110        | I. Tiền và các khoản tương đương tiền       | 04          | 184.095.651.720          | 388.525.268.096          |
| 111        | 1. Tiền                                     |             | 184.095.651.720          | 388.525.268.096          |
| 120        | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn               | 05          | 4.655.221.305.000        | 5.811.274.000.000        |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          |             | 4.655.221.305.000        | 5.811.274.000.000        |
| 130        | III. Các khoản phải thu ngắn hạn            |             | 255.054.513.118          | 665.522.541.725          |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 06          | 97.260.707.808           | 52.703.414.963           |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 07          | 41.761.495.430           | 23.237.456.502           |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn             |             | -                        | 486.804.562.769          |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                   | 08          | 116.032.309.880          | 102.777.107.491          |
| 140        | IV. Hàng tồn kho                            | 09          | 2.935.658.612.120        | 907.493.889.477          |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                             |             | 2.935.658.612.120        | 907.493.889.477          |
| 150        | V. Tài sản ngắn hạn khác                    |             | 182.118.928.841          | 19.284.808.261           |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 12          | 173.735.505.621          | 15.686.077.073           |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                  |             | 8.326.321.367            | -                        |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 16          | 57.101.853               | 3.598.731.188            |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   |             | <b>940.874.351.625</b>   | <b>663.832.378.259</b>   |
| 220        | I. Tài sản cố định                          |             | 71.608.761.589           | 804.848.797              |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 10          | 71.608.761.589           | 804.848.797              |
| 222        | - Nguyên giá                                |             | 80.300.394.095           | 8.449.986.007            |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                |             | (8.691.632.506)          | (7.645.137.210)          |
| 230        | II. Bất động sản đầu tư                     | 11          | 687.244.512.185          | 624.519.967.324          |
| 231        | - Nguyên giá                                |             | 764.271.375.319          | 683.731.470.394          |
| 232        | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                |             | (77.026.863.134)         | (59.211.503.070)         |
| 260        | III. Tài sản dài hạn khác                   |             | 182.021.077.851          | 38.507.562.138           |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                | 12          | 16.285.712               | 100.225.609              |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại           | 31          | 13.865.286.661           | -                        |
| 269        | 3. Lợi thế thương mại                       | 13          | 168.139.505.478          | 38.407.336.529           |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                    |             | <b>9.153.023.362.424</b> | <b>8.455.932.885.818</b> |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN  | Thuyết minh | 31/03/2023               | 01/04/2022               |
|-------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|       |  |             | VND                      | VND                      |
| 300   | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                |             | <b>2.098.151.279.696</b> | <b>953.842.161.333</b>   |
| 310   | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                |             | <b>1.982.853.842.772</b> | <b>905.126.271.669</b>   |
| 311   | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                       | 14          | 83.125.192.586           | 30.111.611.085           |
| 312   | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                 | 15          | 1.529.877.882.400        | 585.043.167.477          |
| 313   | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước               | 16          | 47.732.476.863           | 45.218.362.567           |
| 315   | 4. Chi phí phải trả ngắn hạn                         | 17          | 250.306.138.913          | 10.802.919.250           |
| 318   | 5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                 | 19          | 8.656.271.512            | 7.547.292.472            |
| 319   | 6. Phải trả ngắn hạn khác                            | 18          | 63.155.880.498           | 226.402.918.818          |
| 330   | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                |             | <b>115.297.436.924</b>   | <b>48.715.889.664</b>    |
| 337   | 1. Phải trả dài hạn khác                             | 18          | 9.158.799.590            | 8.983.415.930            |
| 341   | 2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                   | 31          | 106.138.637.334          | 39.732.473.734           |
| 400   | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                             |             | <b>7.054.872.082.728</b> | <b>7.502.090.724.485</b> |
| 410   | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                             | 20          | <b>7.054.872.082.728</b> | <b>7.502.090.724.485</b> |
| 411   | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                            |             | 6.724.166.400.000        | 6.592.320.000.000        |
| 412   | 2. Thặng dư vốn cổ phần                              |             | (1.357.800.000)          | -                        |
| 421   | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                 |             | 331.783.747.148          | 909.747.391.618          |
| 421a  | <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i> |             | 10.240.360.849           | 477.230.190.061          |
| 421b  | <i>LNST chưa phân phối năm nay</i>                   |             | 321.543.386.299          | 432.517.201.557          |
| 429   | 4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                   |             | 279.735.580              | 23.332.867               |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                           |             | <b>9.153.023.362.424</b> | <b>8.455.932.885.818</b> |

Người lập biểu

Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2023



Phạm Thị Thu Huyền

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

Năm 2022

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý IV                          |                                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ   |                                 |
|-------|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|       |  |             | Từ 01/01/2023<br>đến 31/03/2023 | Từ 01/01/2022<br>đến 31/03/2022 | Từ 01/04/2022<br>đến 31/03/2023 | Từ 01/04/2021<br>đến 31/03/2022 |
|       |  |             | VND                             | VND                             | VND                             | VND                             |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 22          | 517.008.302.079                 | 175.095.460.652                 | 1.254.412.149.338               | 410.356.528.671                 |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        |             | -                               | -                               | -                               | -                               |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     |             | 517.008.302.079                 | 175.095.460.652                 | 1.254.412.149.338               | 410.356.528.671                 |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                    | 23          | 388.971.762.191                 | 57.000.898.526                  | 936.297.837.452                 | 168.439.172.613                 |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       |             | 128.036.539.888                 | 118.094.562.126                 | 318.114.311.886                 | 241.917.356.058                 |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 24          | 87.941.951.114                  | 80.108.690.380                  | 325.164.423.471                 | 333.726.730.161                 |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                   |             | 2.576.180                       | -                               | 2.576.180                       | -                               |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                              |             | -                               | -                               | -                               | -                               |
| 24    | 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết |             | -                               | -                               | -                               | -                               |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                    | 25          | 24.643.016.062                  | 2.309.149.430                   | 60.838.709.284                  | 9.550.234.806                   |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 26          | 9.192.099.487                   | 6.731.993.678                   | 32.702.858.859                  | 20.315.999.822                  |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            |             | 182.140.799.273                 | 189.162.109.398                 | 549.734.591.034                 | 545.777.851.591                 |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                      | 27          | 808.437.994                     | 339.361.184                     | 2.228.179.453                   | 497.746.150                     |
| 32    | 13. Chi phí khác                                       | 28          | 723.457.044                     | 4.589.342.551                   | 873.223.875                     | 4.660.344.042                   |
| 40    | 14. Lợi nhuận khác                                     |             | 84.980.950                      | (4.249.981.367)                 | 1.354.955.578                   | (4.162.597.892)                 |

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

Năm 2022

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý IV                          |                                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ   |                                 |
|-------|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|       |  |             | Từ 01/01/2023<br>đến 31/03/2023 | Từ 01/01/2022<br>đến 31/03/2022 | Từ 01/04/2022<br>đến 31/03/2023 | Từ 01/04/2021<br>đến 31/03/2022 |
|       |  |             | VND                             | VND                             | VND                             | VND                             |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 182.225.780.223                 | 184.912.128.031                 | 551.089.546.612                 | 541.615.253.699                 |
| 51    | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 29          | 59.189.125.415                  | 37.403.561.547                  | 156.142.382.660                 | 109.097.834.919                 |
| 52    | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    |             | (21.637.700.549)                | -                               | (42.447.904.472)                | -                               |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       |             | <u>144.674.355.357</u>          | <u>147.508.566.484</u>          | <u>437.395.068.424</u>          | <u>432.517.418.780</u>          |
| 61    | 19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ              |             | 144.669.959.129                 | 147.508.566.484                 | 437.385.481.930                 | 432.517.201.557                 |
| 62    | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát |             | 4.396.228                       | 181.347                         | 9.586.494                       | 217.223                         |
| 70    | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       |             | 215                             | 224                             | 651                             | 656                             |

Người lập biểu



Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2022

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số  | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm 2022<br>VND     | Năm 2021<br>VND     |
|--|--|-------------|---------------------|---------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |  |             |                     |                     |
| 01   | 1. Lợi nhuận trước thuế  |             | 551.089.546.612     | 541.615.253.699     |
|  | 2. Điều chỉnh cho các khoản  |             | (306.299.991.931)   | (309.056.254.941)   |
| 02   | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  |             | 18.861.855.360      | 24.527.444.694      |
| 04   | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       |             | 2.576.180           | -                   |
| 05   | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  |             | (325.164.423.471)   | (333.583.699.635)   |
| 08   | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 |             | 244.789.554.681     | 232.558.998.758     |
| 09   | - Tăng, giảm các khoản phải thu  |             | (75.399.689.461)    | 37.040.372.667      |
| 10   | - Tăng, giảm hàng tồn kho  |             | (281.539.097.556)   | 2.515.288.253       |
| 11   | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | 570.047.581.874     | 551.111.410.368     |
| 12   | - Tăng, giảm chi phí trả trước   |             | (111.627.278.216)   | (10.735.693.102)    |
| 15   | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |             | (138.091.112.836)   | (136.821.073.950)   |
| 20   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh  |             | 208.179.958.486     | 675.669.302.994     |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |  |             |                     |                     |
| 21   | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                     |             | (148.307.795.102)   | (181.400.000)       |
| 22   | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                  |             | -                   | 2.563.636.363       |
| 23   | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  |             | (7.681.656.587.142) | (8.676.546.000.000) |
| 24   | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  |             | 7.921.704.721.623   | 7.219.102.000.000   |
| 25   | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |             | 48.702.830.979      | 742.787.016.504     |
| 27   | 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   |             | 331.810.357.360     | 283.592.300.834     |
| 30   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư  |             | 472.253.527.718     | (428.682.446.299)   |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |  |             |                     |                     |
| 31   | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                                   |             | 130.488.600.000     | -                   |
| 36   | 2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   |             | (1.015.349.126.400) | -                   |
| 40   | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính   |             | (884.860.526.400)   | -                   |
| 50   | Lưu chuyển tiền thuần trong năm  |             | (204.427.040.196)   | 246.986.856.695     |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã<br>số | CHỈ TIÊU  | Thuyết<br>minh | Năm 2022               | Năm 2021               |
|----------|---|----------------|------------------------|------------------------|
|          |   |                | VND                    | VND                    |
| 60       | Tiền và tương đương tiền đầu năm                        |                | 388.525.268.096        | 141.538.411.401        |
| 61       | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |                | (2.576.180)            | -                      |
| 70       | Tiền và tương đương tiền cuối năm                       | 04             | <u>184.095.651.720</u> | <u>388.525.268.096</u> |

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2023

Người lập biểu

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 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 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 31 tháng 03 năm 2023 là: 106 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 năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

- 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 31/03/2023 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

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

### 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*

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

### **2.5. Tiền 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 tồn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tồn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tồn 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 kỳ 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 năm 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 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 năm:

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

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

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

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

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

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 25 năm |
| - Phương tiện vận tải    | 06 - 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 - 50 năm |
|--------------------------|-------------|



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

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

## **2.13. 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 năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính 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 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 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 năm phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## 2.17. 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
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.



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

#### *Doanh thu cho thuê hoạt động*

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

### **2.20. Giá vốn hàng bán**

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

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

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

### **2.21. 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 năm, 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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính 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

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023, 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.

### **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 năm.

### **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, 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 Phát triển Nhà Đại Lộc đang sở hữu và phát triển một phần dự án Hoang Huy Commerce (tương ứng với lô đất tòa H1) tại Phường Kênh Dương và Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng (Chi tiết xem thuyết minh số 9).

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 hợp nhất kinh doanh, lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh như sau:

| Diễn giải  | Giá trị ghi sổ tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát | Các điều chỉnh theo giá trị hợp lý (a) | Giá trị hợp lý tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát |
|--|---|--|---|
|  |   |  | VND   |
| <b>Tài sản</b>   |   |  |   |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 48.702.831.305  | (326)                                  | 48.702.830.979  |
| Các khoản đầu tư   | 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  |
| <b>Cộng Tài sản</b>  | <b>2.232.565.619.015</b>                              | <b>474.943.906.727</b>                 | <b>2.707.509.525.742</b>                              |
| <b>Nợ phải trả</b>   |   |  |   |
| 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  |
| <b>Cộng Nợ phải trả</b>  | <b>366.366.773.632</b>                                | <b>94.988.781.411</b>                  | <b>461.355.555.043</b>                                |
| <b>Tổng giá trị tài sản thuần</b>  | <b>1.866.198.845.383</b>                              |  | <b>2.246.153.970.699</b>                              |
| Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát  |   |  | 246.816.545   |
| <b>Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng lợi ích của Tập đoàn (99,9890%)</b>    |   |  | <b>2.245.907.154.154</b>                              |
| <b>Tổng giá phí của khoản đầu tư này</b>                                       |   |  | <b>2.388.098.083.570</b>                              |
| <b>Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 13)</b> |   |  | <b>142.190.929.416</b>                                |

#### 4. TIỀN

|                                 | 31/03/2023             | 01/04/2022             |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | VND                    | VND                    |
| Tiền mặt                        | 3.435.851.838          | 1.680.529.723          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 180.659.799.882        | 386.844.738.373        |
|                                 | <b>184.095.651.720</b> | <b>388.525.268.096</b> |



#### 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

|                          | 31/03/2023               |          | 01/04/2022               |          |
|--------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                          | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                  | Dự phòng |
|                          | VND                      | VND      | VND                      | VND      |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (*) | 4.655.221.305.000        | -        | 5.811.274.000.000        | -        |
|                          | <b>4.655.221.305.000</b> | <b>-</b> | <b>5.811.274.000.000</b> | <b>-</b> |

(\*) Tại ngày 31/03/2023, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 4.655.221.305.000 đồng, được gửi tại các Ngân hàng thương mại trong nước với lãi suất từ 3,3%/năm đến 11,0%/năm.

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

|   | 31/03/2023            |          | 01/04/2022            |          |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|   | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
|   | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| <b>Bên liên quan</b>  | -                     | -        | -                     | -        |
| <b>Bên khác</b>   | <b>97.260.707.808</b> | <b>-</b> | <b>52.703.414.963</b> | <b>-</b> |
| - Công ty TNHH Thể thao Kickfit Sports                        | 83.495.300            | -        | 770.567.226           | -        |
| - Phải thu của khách hàng mua căn hộ                          | 82.850.422.002        | -        | 28.522.008.541        | -        |
| - Phải thu của khách hàng mua văn phòng, gian hàng thương mại | 9.097.009.968         | -        | 16.644.091.672        | -        |
| - Công ty TNHH G Investment                                   | 2.960.467.374         | -        | 2.978.199.412         | -        |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác                          | 2.269.313.164         | -        | 3.788.548.112         | -        |
|   | <b>97.260.707.808</b> | <b>-</b> | <b>52.703.414.963</b> | <b>-</b> |

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

|                                      | 31/03/2023            |          | 01/04/2022            |          |
|--------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                      | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
|                                      | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| <b>Bên liên quan</b>                 | -                     | -        | -                     | -        |
| <b>Bên khác</b>                      | <b>41.761.495.430</b> | <b>-</b> | <b>23.237.456.502</b> | <b>-</b> |
| - Công ty TNHH SAVILLS Việt Nam      | -                     | -        | 18.659.833.759        | -        |
| - Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam     | 33.375.855.253        | -        | -                     | -        |
| - Các khoản trả trước người bán khác | 8.385.640.177         | -        | 4.577.622.743         | -        |
|                                      | <b>41.761.495.430</b> | <b>-</b> | <b>23.237.456.502</b> | <b>-</b> |



#### 8. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

|  | 31/03/2023             |          | 01/04/2022             |          |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
|  | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
|  | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| - Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay | 115.548.226.134        | -        | 102.285.476.059        | -        |
| - Phải thu người lao động                | 90.545.750             | -        | 152.004.110            | -        |
| - Phải thu khác                          | 393.537.996            | -        | 339.627.322            | -        |
|  | <b>116.032.309.880</b> | <b>-</b> | <b>102.777.107.491</b> | <b>-</b> |

#### Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan

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

#### 9. HÀNG TỒN KHO

|   | 31/03/2023               |          | 01/04/2022             |          |
|---|--------------------------|----------|------------------------|----------|
|   | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
|   | VND                      | VND      | VND                    | VND      |
| - Nguyên liệu, vật liệu                   | 1.165.322.132            | -        | 1.165.322.132          | -        |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1) | 2.571.992.496.789        | -        | 711.540.142.524        | -        |
| - Thành phẩm tòa N01 (2.1)                | 52.792.952.142           | -        | 64.263.455.066         | -        |
| - Thành phẩm tòa Gold Tower (2.2)         | 57.159.830.297           | -        | 130.504.599.755        | -        |
| - Thành phẩm tòa Grand Tower Sở Dầu (2.3) | 252.548.010.760          | -        | -                      | -        |
| - Hàng hóa                                | -                        | -        | 20.370.000             | -        |
|   | <b>2.935.658.612.120</b> | <b>-</b> | <b>907.493.889.477</b> | <b>-</b> |

#### (1) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

|                                | 31/03/2023               |          | 01/04/2022             |          |
|--------------------------------|--------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
|                                | VND                      | VND      | VND                    | VND      |
| Tòa nhà N02 (1.1)              | 30.121.878.113           | -        | 30.121.878.113         | -        |
| Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu       | -                        | -        | 681.368.529.411        | -        |
| Dự án Hoàng Huy Commerce (1.2) | 2.536.943.791.411        | -        | -                      | -        |
| Công trình khác                | 4.926.827.265            | -        | 49.735.000             | -        |
|                                | <b>2.571.992.496.789</b> | <b>-</b> | <b>711.540.142.524</b> | <b>-</b> |

(1.1) Chi phí sản xuất kinh doanh của các công trình thuộc Dự án tổ hợp Công trình hỗn hợp cao tầng tại Số 275 Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội (dự án Golden Land Building), gồm các thông tin cơ bản sau:

- Tên dự án: Trung tâm thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden Land Building;
- Địa điểm thực hiện dự án: Số 275 Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng đầu tư Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden Land Building;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
- Nguồn vốn đầu tư: Đầu tư từ nguồn vốn tự có và nguồn vốn vay;
- Quy mô đầu tư dự án và thực trạng dự án:

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

+ Tòa nhà N01: Gồm 03 công trình, trong đó có hai công trình cao 25 tầng và một công trình cao 27 tầng. Đến thời điểm 31/03/2023, dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

+ Tòa nhà N02: Nhà ở cao tầng bàn giao cho Thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận đầu tư dự án. Đến thời điểm 31/03/2023, dự án đang trong quá trình thực hiện thay đổi quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc và đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chấp thuận, đang chờ UBND Thành phố Hà Nội xem xét quyết định.

(1.2) 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 (H1) và Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (H2).

- 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 26.308,5m<sup>2</sup>;

- Tổng mức đầu tư dự án: 4.997.900.000.000 đồng;

- Thời gian thực hiện: Dự án bắt đầu xây dựng từ Quý II/2021 và dự kiến đến Quý IV/2023 hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng;

- Tình trạng dự án đến 31/03/2023 cụ thể như sau:

+ Tòa H1 đã hoàn thành xây dựng phần thô và tiến hành cất nóc vào ngày 27/03/2023. Hiện công trình thi công các hạng mục hoàn thiện, cụ thể: Tiến hành xây trát đến tầng 29; Chống thấm đến tầng 23; Ốp lát đến tầng 15; Đóng trần thạch cao và sơn bả đến tầng 18; Lắp đặt cửa sổ cửa đi, cửa thông phòng đến tầng 12; Lắp đặt hệ thống thang máy, cấp điện, cấp thoát nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy và một số công tác hoàn thiện khác của toà nhà. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án đang được ghi nhận dựa theo hồ sơ nghiệm thu giá trị khối lượng hoàn thành với các nhà thầu thi công tại thời điểm 31/03/2023 với giá trị là 2.062.009.234.046 đồng.

+ Tòa H2 chưa thi công do chưa hoàn tất các thủ tục đầu tư.

(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.

(2.3) Thành phẩm là giá trị diện tích căn hộ và các căn nhà liền kề chưa bán thuộc Tòa nhà Grand Tower - Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu đã hoàn thành. Dự án Hoàng Huy Sở Dầu hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

#### 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|   | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn<br>VND | TSCĐ dùng<br>trong quản lý<br>VND | Cộng<br>VND           |
|---|----------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>   |                                  |   |                                   |                       |
| Số dư đầu năm   | 5.825.033.280                    | 2.428.680.000                             | 196.272.727                       | 8.449.986.007         |
| - Mua trong năm   | -                                | 4.679.045.000                             | 184.049.090                       | 4.863.094.090         |
| - Đầu tư xây dựng cơ<br>bản hoàn thành                            | 66.987.313.998                   | -   | -                                 | 66.987.313.998        |
| <b>Số dư cuối năm</b>   | <b>72.812.347.278</b>            | <b>7.107.725.000</b>                      | <b>380.321.817</b>                | <b>80.300.394.095</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                                     |                                  |   |                                   |                       |
| Số dư đầu năm   | 5.825.033.280                    | 1.769.411.330                             | 50.692.600                        | 7.645.137.210         |
| - Khấu hao trong năm  | 360.146.850                      | 600.596.877                               | 85.751.569                        | 1.046.495.296         |
| <b>Số dư cuối năm</b>   | <b>6.185.180.130</b>             | <b>2.370.008.207</b>                      | <b>136.444.169</b>                | <b>8.691.632.506</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>  |                                  |   |                                   |                       |
| Tại ngày đầu năm  | -                                | 659.268.670                               | 145.580.127                       | 804.848.797           |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>  | <b>66.627.167.148</b>            | <b>4.737.716.793</b>                      | <b>243.877.648</b>                | <b>71.608.761.589</b> |
| - Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: |                                  |   | 5.825.033.280                     | VND                   |

#### 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

|   | Nhà và Quyền<br>sử dụng đất<br>VND | Cộng<br>VND            |
|---|------------------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                                       |                                    |                        |
| Số dư đầu năm   | 683.731.470.394                    | 683.731.470.394        |
| - Đầu tư XDCB Trung tâm Thương mại - Tòa N01            | 4.196.063.683                      | 4.196.063.683          |
| - Đầu tư XDCB Trung tâm Thương mại - Tòa Gold Tower (*) | 59.405.649.254                     | 59.405.649.254         |
| - Đầu tư XDCB Tòa Grand Tower (*)                       | 21.134.255.671                     | 21.134.255.671         |
| - Bán bất động sản đầu tư (**)                          | (4.196.063.683)                    | (4.196.063.683)        |
| <b>Số dư cuối năm</b>                                   | <b>764.271.375.319</b>             | <b>764.271.375.319</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                           |                                    |                        |
| Số dư đầu năm   | 59.211.503.070                     | 59.211.503.070         |
| - Khấu hao trong năm                                    | 17.822.271.209                     | 17.822.271.209         |
| - Giảm khác   | (6.911.145)                        | (6.911.145)            |
| <b>Số dư cuối năm</b>                                   | <b>77.026.863.134</b>              | <b>77.026.863.134</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                  |                                    |                        |
| Tại ngày đầu năm  | 624.519.967.324                    | 624.519.967.324        |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>                                | <b>687.244.512.185</b>             | <b>687.244.512.185</b> |

(\*) Tòa nhà Gold Tower và Tòa Grand Tower đang trong quá trình quyết toán dự án hoàn thành. Giá trị Bất động sản đầu tư được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

(\*\*) Bất động sản bán trong năm là các gian hàng trung tâm thương mại đang được cho thuê nhưng đã bán lại cho khách hàng có nhu cầu mua thuộc trung tâm thương mại tòa N01 thuộc dự án Golden Land Building số 275 Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/04/2022 và ngày 31/03/2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày đầu kỳ, trong kỳ và ngày kết thúc năm tài chính. Công ty đánh giá nội dung này không trọng yếu.



## 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|  | 31/03/2023             | 01/04/2022            |
|--|------------------------|-----------------------|
|  | VND                    | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                        |                       |
| - Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng vay tiền mua căn hộ chưa bàn giao | 3.006.702.226          | -                     |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng  | 295.580.477            | 149.145.176           |
| - Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao                                | 170.368.424.957        | 15.536.931.897        |
| - Các khoản khác   | 64.797.961             | -                     |
|  | <b>173.735.505.621</b> | <b>15.686.077.073</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>  |                        |                       |
| - Các khoản khác   | 16.285.712             | 100.225.609           |
|  | <b>16.285.712</b>      | <b>100.225.609</b>    |

## 13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

|   | Đại Thịnh<br>Vượng    | Nhà Đại Lộc            | Tổng cộng              |
|---|-----------------------|------------------------|------------------------|
|   | VND                   |                        |                        |
| <b>Nguyên giá</b>   |                       |                        |                        |
| - Số dư đầu năm   | 39.731.727.445        | -                      | 39.731.727.445         |
| - Giá trị lợi thế thương mại phát sinh trong năm (Thuyết minh số 3) | -                     | 142.190.929.416        | 142.190.929.416        |
| - Số dư cuối năm  | <b>39.731.727.445</b> | <b>142.190.929.416</b> | <b>181.922.656.861</b> |
| <b>Số phân bổ lũy kế</b>  |                       |                        |                        |
| - Số dư đầu năm   | 1.324.390.916         | -                      | 1.324.390.916          |
| - Số phân bổ, tổn thất trong năm                                    | 3.973.172.745         | 8.485.587.722          | 12.458.760.467         |
| - Số dư cuối năm  | <b>5.297.563.661</b>  | <b>8.485.587.722</b>   | <b>13.783.151.383</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>  |                       |                        |                        |
| - Số dư đầu năm   | <b>38.407.336.529</b> | -                      | <b>38.407.336.529</b>  |
| - Số dư cuối năm  | <b>34.434.163.784</b> | <b>133.705.341.694</b> | <b>168.139.505.478</b> |

## 14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|   | 31/03/2023            |                          | 01/04/2022            |                          |
|---|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
|   | Giá trị               | Số có khả<br>năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả<br>năng trả nợ |
|   | VND                   | VND                      | VND                   | VND                      |
| <b>Bên liên quan</b>                          | -                     | -                        | -                     | -                        |
| <b>Bên khác</b>                               | <b>83.125.192.586</b> | <b>24.028.877.733</b>    | <b>30.111.611.085</b> | <b>30.111.611.085</b>    |
| - Công ty Cổ phần CDC Hà Nội                  | -                     | -                        | 1.454.394.482         | 1.454.394.482            |
| - Công ty Cổ phần Xây Dựng Phục Hưng Holdings | 12.876.342.833        | 12.876.342.833           | 27.876.811.567        | 27.876.811.567           |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat            | 4.366.485.707         | 4.366.485.707            | -                     | -                        |
| - Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam              | 59.096.314.853        | -                        | -                     | -                        |
| - Phải trả các đối tượng khác                 | 6.786.049.193         | 6.786.049.193            | 780.405.036           | 780.405.036              |
|   | <b>83.125.192.586</b> | <b>24.028.877.733</b>    | <b>30.111.611.085</b> | <b>30.111.611.085</b>    |



15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

|   | <u>31/03/2023</u>               | <u>01/04/2022</u>             |
|---|---------------------------------|-------------------------------|
|   | VND                             | VND                           |
| <i>Bên liên quan</i>                                    | -                               | -                             |
| <i>Bên khác</i>   | <b>1.529.877.882.400</b>        | <b>585.043.167.477</b>        |
| - Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề | 1.529.780.724.800               | 584.674.387.907               |
| - Các khách hàng khác                                   | 97.157.600                      | 368.779.570                   |
|   | <b><u>1.529.877.882.400</u></b> | <b><u>585.043.167.477</u></b> |

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                                 | Số phải thu<br>đầu năm | Số phải nộp<br>đầu năm | Tăng do hợp nhất<br>công ty con | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã thực nộp<br>trong năm | Số phải thu<br>cuối năm | Số phải nộp<br>cuối năm |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                 | VND                    | VND                    | VND                             | VND                      | VND                         | VND                     | VND                     |
| - Thuế giá trị gia tăng         | -                      | 20.572.826.657         | -                               | 42.115.455.113           | 58.046.502.388              | -                       | 4.641.779.382           |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp    | 3.541.629.335          | 24.457.453.552         | 3.919.177.729                   | 156.142.382.660          | 138.091.112.836             | -                       | 42.886.271.770          |
| - Thuế thu nhập cá nhân         | -                      | 188.082.358            | 3.342.313                       | 10.685.828.962           | 10.672.827.922              | -                       | 204.425.711             |
| - Thuế nhà đất và tiền thuê đất | 57.101.853             | -                      | -                               | 6.647.094.110            | 6.647.094.110               | 57.101.853              | -                       |
| - Các loại thuế khác            | -                      | -                      | -                               | 6.000.000                | 6.000.000                   | -                       | -                       |
|                                 | <b>3.598.731.188</b>   | <b>45.218.362.567</b>  | <b>3.922.520.042</b>            | <b>215.596.760.845</b>   | <b>213.463.537.256</b>      | <b>57.101.853</b>       | <b>47.732.476.863</b>   |

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

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|   | 31/03/2023             | 01/04/2022            |
|---|------------------------|-----------------------|
|   | VND                    | VND                   |
| - Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower       | 10.947.342.714         | 10.802.919.250        |
| - Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoàng Huy - Sở Dầu | 46.629.843.053         | -                     |
| - Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoàng Huy Commerce | 173.861.634.509        | -                     |
| - Trích trước chi phí dịch vụ môi giới căn hộ   | 18.278.707.929         | -                     |
| - Chi phí phải trả khác   | 588.610.708            | -                     |
|   | <b>250.306.138.913</b> | <b>10.802.919.250</b> |

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | 31/03/2023            | 01/04/2022             |
|--|-----------------------|------------------------|
|  | VND                   | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                       |                        |
| - Kinh phí công đoàn   | 87.350.999            | 56.528.680             |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn  | 12.972.349.993        | 8.052.076.535          |
| - Các khoản phải trả phải nộp khác   | 50.096.179.506        | 218.294.313.603        |
| + <i>Phải trả Ban quản lý Chung cư tiền phí bảo trì</i>                                      | 39.098.166.754        | 22.511.070.133         |
| + <i>Phải trả bổ sung tiền đất Dự án Golden Land Building do thay đổi quy hoạch chi tiết</i> | -                     | 63.766.141.913         |
| + <i>Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng</i>                              | 9.970.000.000         | 80.000.000             |
| + <i>Phải trả tiền mua cổ phiếu phát hành của cổ đông</i>                                    | -                     | 131.846.400.000        |
| + <i>Phải trả khác</i>   | 1.028.012.752         | 90.701.557             |
|  | <b>63.155.880.498</b> | <b>226.402.918.818</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>  |                       |                        |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn   | 9.158.799.590         | 8.983.415.930          |
|  | <b>9.158.799.590</b>  | <b>8.983.415.930</b>   |

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

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

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|                                      | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Lợi nhuận<br>chưa phân phối | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | Cộng                     |
|--------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|                                      | VND                          | VND                     | VND                         | VND                                | VND                      |
| Số dư đầu năm trước                  | 6.592.320.000.000            | -                       | 477.230.190.061             | -                                  | 7.069.550.190.061        |
| Lãi trong năm trước                  | -                            | -                       | 432.517.201.557             | 217.223                            | 432.517.418.780          |
| Tăng do hợp nhất Công<br>ty con      | -                            | -                       | -                           | 23.115.644                         | 23.115.644               |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>          | <b>6.592.320.000.000</b>     | <b>-</b>                | <b>909.747.391.618</b>      | <b>23.332.867</b>                  | <b>7.502.090.724.485</b> |
| Số dư đầu năm nay                    | 6.592.320.000.000            | -                       | 909.747.391.618             | 23.332.867                         | 7.502.090.724.485        |
| Tăng vốn trong kỳ này<br>(* )        | 131.846.400.000              | (1.357.800.000)         | -                           | -                                  | 130.488.600.000          |
| Lãi trong năm trước                  | -                            | -                       | 437.385.481.930             | 9.586.494                          | 437.395.068.424          |
| Phân phối lợi nhuận<br>năm 2021 (**) | -                            | -                       | (840.520.800.000)           | -                                  | (840.520.800.000)        |
| Tạm ứng lợi nhuận năm<br>2022 (**)   | -                            | -                       | (174.828.326.400)           | -                                  | (174.828.326.400)        |
| Tăng do hợp nhất Công<br>ty con      | -                            | -                       | -                           | 246.816.219                        | 246.816.219              |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>            | <b>6.724.166.400.000</b>     | <b>(1.357.800.000)</b>  | <b>331.783.747.148</b>      | <b>279.735.580</b>                 | <b>7.054.872.082.728</b> |

(\* ) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/07/2021 và Thông báo Chào bán cổ phiếu ra công chúng số 28/2022/CRV-TB ngày 28/02/2022, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV công bố Phương án chào bán cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu như sau:

- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 13.184.640 cổ phần, tương ứng vốn điều lệ tăng thêm là 131.846.400.000 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<br>% | Số tiền<br>VND  |
|--|------------|-----------------|
| Chi trả cổ tức năm 2021<br>(tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.250 đồng) | 12,5%      | 840.520.800.000 |
| Tạm ứng cổ tức năm 2022<br>(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 năm<br>VND          | Tỷ lệ<br>%  | Đầu kỳ<br>VND            | Tỷ lệ<br>%  |
|--|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | 2.561.052.720.000        | 38,09%      | 2.510.836.000.000        | 38,09%      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy           | 2.364.706.800.000        | 35,17%      | 2.318.340.000.000        | 35,17%      |
| Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang     | 565.702.200.000          | 8,41%       | 554.610.000.000          | 8,41%       |
| Cổ đông khác                                       | 1.232.704.680.000        | 18,33%      | 1.208.534.000.000        | 18,33%      |
|  | <b>6.724.166.400.000</b> | <b>100%</b> | <b>6.592.320.000.000</b> | <b>100%</b> |

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

|   | Năm 2022<br>VND   | Năm 2021<br>VND   |
|---|-------------------|-------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                           |                   |                   |
| - Vốn góp đầu năm                                   | 6.592.320.000.000 | 6.592.320.000.000 |
| - Vốn góp tăng trong năm                            | 131.846.400.000   | -                 |
| - Vốn góp cuối năm                                  | 6.724.166.400.000 | 6.592.320.000.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia                           |                   |                   |
| - Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước   | 899.507.031.095   | -                 |
| - Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay | 115.842.095.305   | -                 |

**d) Cổ phiếu**

|  | 31/03/2023  | 01/04/2022  |
|--|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành              | 672.416.640 | 659.232.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 672.416.640 | 659.232.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 672.416.640 | 659.232.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                  | 672.416.640 | 659.232.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 672.416.640 | 659.232.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:                 | 10,000      | 10.000      |

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

### a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2023, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

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

### b) Tài sản thuê ngoài

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

### c) Ngoại tệ các loại

|          | Đơn vị tính | 31/03/2023 | 01/04/2022 |
|----------|-------------|------------|------------|
| Đô la Mỹ | USD         | 91.975,28  | 1.000,11   |

### d) Nợ khó đòi đã xử lý

|  | 31/03/2023           | 01/04/2022           |
|--|----------------------|----------------------|
|  | VND                  | VND                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nội thất Thủ Đô | 2.038.005.705        | 2.038.005.705        |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V.I.P Land           | 3.132.000.000        | 3.132.000.000        |
| Các đối tượng khác                                 | 1.296.130.207        | 1.296.130.207        |
|  | <b>6.466.135.912</b> | <b>6.466.135.912</b> |

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

|  | Năm 2022                 | Năm 2021               |
|--|--------------------------|------------------------|
|  | VND                      | VND                    |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản                          | 1.168.030.250.243        | 326.678.526.613        |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ | 86.381.899.095           | 83.678.002.058         |
|  | <b>1.254.412.149.338</b> | <b>410.356.528.671</b> |

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|  | Năm 2022                      | Năm 2021                      |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | VND                           | VND                           |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản                          | 878.436.485.129               | 129.601.587.793               |
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ | 57.861.352.323                | 38.837.584.820                |
|  | <b><u>936.297.837.452</u></b> | <b><u>168.439.172.613</u></b> |

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                            | Năm 2022                      | Năm 2021                      |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                            | VND                           | VND                           |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 325.164.423.471               | 333.726.730.161               |
|                            | <b><u>325.164.423.471</u></b> | <b><u>333.726.730.161</u></b> |

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|   | Năm 2022                | Năm 2021        |
|---|-------------------------|-----------------|
|   | VND                     | VND             |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | 2.576.180               | -               |
|   | <b><u>2.576.180</u></b> | <b><u>-</u></b> |

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                                  | Năm 2022                     | Năm 2021                    |
|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                                  | VND                          | VND                         |
| Chi phí nhân công                | 1.805.898.536                | 1.097.325.288               |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | -                            | 2.912.516.640               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 59.032.810.748               | 5.096.134.230               |
| Chi phí khác bằng tiền           | -                            | 444.258.648                 |
|                                  | <b><u>60.838.709.284</u></b> | <b><u>9.550.234.806</u></b> |

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                  | Năm 2022                     | Năm 2021                     |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                  | VND                          | VND                          |
| Chi phí nhân công                | 10.043.896.632               | 8.487.598.527                |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.160.120.326                | 2.470.738.463                |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 2.643.707.525                | 1.827.374.353                |
| Chi phí khác bằng tiền           | 18.855.134.376               | 7.530.288.479                |
|                                  | <b><u>32.702.858.859</u></b> | <b><u>20.315.999.822</u></b> |

**28. THU NHẬP KHÁC**

|  | Năm 2022             | Năm 2021           |
|--|----------------------|--------------------|
|  | VND                  | VND                |
| Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định | -                    | 18.181.818         |
| Thu nhập từ khách hàng bỏ cọc                    | 2.072.070.145        | 150.000.000        |
| Thu nhập khác                                    | 156.109.308          | 329.564.332        |
|  | <b>2.228.179.453</b> | <b>497.746.150</b> |

**29. CHI PHÍ KHÁC**

|  | Năm 2022           | Năm 2021             |
|--|--------------------|----------------------|
|  | VND                | VND                  |
| Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định | -                  | 161.212.344          |
| Thuế phải nộp tăng thêm theo biên bản kiểm tra thuế                | 525.576.074        | -                    |
| Xử lý công nợ tồn đọng   | 77.153.091         | 4.428.130.207        |
| Các khoản bị phạt  | 149.561.050        | 45.000.000           |
| Chi phí khác   | 120.933.660        | 26.001.491           |
|  | <b>873.223.875</b> | <b>4.660.344.042</b> |

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

|   | Năm 2022               | Năm 2021               |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ      | 49.733.545.854         | 107.532.281.241        |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con | 106.408.836.806        | 1.565.553.678          |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng      | 84.276.433.720         | 1.565.553.678          |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc        | 22.132.403.086         | -                      |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>         | <b>156.142.382.660</b> | <b>109.097.834.919</b> |

**31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI**

**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

|  | 31/03/2023            | 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 | 13.865.286.661        | -          |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>  | <b>13.865.286.661</b> | <b>-</b>   |



**b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

|  | 31/03/2023             | 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 | 106.138.637.334        | 39.732.473.734        |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>   | <b>106.138.637.334</b> | <b>39.732.473.734</b> |

**c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

|   | Năm 2022                | Năm 2021 |
|---|-------------------------|----------|
|   | VND                     | VND      |
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế | (42.447.904.472)        | -        |
|   | <b>(42.447.904.472)</b> | <b>-</b> |

**32. 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:

|  | Năm 2022        | Năm 2021        |
|--|-----------------|-----------------|
|  | VND             | VND             |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                             | 437.395.068.424 | 432.517.418.780 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông             | 437.395.068.424 | 432.517.418.780 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 671.730.316     | 659.232.000     |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                      | <b>651</b>      | <b>656</b>      |

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                  | Năm 2022                 | Năm 2021              |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                  | VND                      | VND                   |
| Chi phí nhân công                | 15.878.559.473           | 9.584.923.815         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 18.868.766.505           | 24.527.444.694        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 1.815.939.313.649        | 51.056.186.698        |
| Chi phí khác bằng tiền           | 6.798.525.541            | 7.768.030.841         |
|                                  | <b>1.857.485.165.168</b> | <b>92.936.586.048</b> |

### 34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

|                                    | Giá trị sổ kế toán       |          |                          |          |
|------------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                                    | 31/03/2023               |          | 01/04/2022               |          |
|                                    | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                  | Dự phòng |
| <b>Tài sản tài chính</b>           | VND                      | VND      | VND                      | VND      |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 184.095.651.720          | -        | 388.525.268.096          | -        |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 213.293.017.688          | -        | 155.480.522.454          | -        |
| Các khoản cho vay                  | 4.655.221.305.000        | -        | 6.298.078.562.769        | -        |
|                                    | <b>5.052.609.974.408</b> | <b>-</b> | <b>6.842.084.353.319</b> | <b>-</b> |

|                                   | Giá trị sổ kế toán     |                        |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                   | 31/03/2023             | 01/04/2022             |
|                                   | VND                    | VND                    |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>      |                        |                        |
| Vay và nợ                         | -                      | -                      |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 155.439.872.674        | 265.497.945.833        |
| Chi phí phải trả                  | 250.306.138.913        | 10.802.919.250         |
|                                   | <b>405.746.011.587</b> | <b>276.300.865.083</b> |

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính 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 và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

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

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

#### Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, 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<br>xuống    | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                     |
|------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------|--------------------------|
|                                    | VND                      | VND                     | VND        | VND                      |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b>         |                          |                         |            |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 184.095.651.720          | -                       | -          | 184.095.651.720          |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 213.293.017.688          | -                       | -          | 213.293.017.688          |
| Các khoản cho vay                  | 4.655.221.305.000        | -                       | -          | 4.655.221.305.000        |
|                                    | <b>5.052.609.974.408</b> | -                       | -          | <b>5.052.609.974.408</b> |
| <b>Tại ngày 01/04/2022</b>         |                          |                         |            |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 388.525.268.096          | -                       | -          | 388.525.268.096          |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 155.480.522.454          | -                       | -          | 155.480.522.454          |
| Các khoản cho vay                  | 6.298.078.562.769        | -                       | -          | 6.298.078.562.769        |
|                                    | <b>6.842.084.353.319</b> | -                       | -          | <b>6.842.084.353.319</b> |

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

|                                   | Từ 1 năm trở<br>xuống  | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                   |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------------|------------|------------------------|
|                                   | VND                    | VND                     | VND        | VND                    |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b>        |                        |                         |            |                        |
| Vay và nợ                         | -                      | -                       | -          | -                      |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 146.281.073.084        | 9.158.799.590           | -          | 155.439.872.674        |
| Chi phí phải trả                  | 250.306.138.913        | -                       | -          | 250.306.138.913        |
|                                   | <b>396.587.211.997</b> | <b>9.158.799.590</b>    | -          | <b>405.746.011.587</b> |
| <b>Tại ngày 01/04/2022</b>        |                        |                         |            |                        |
| Vay và nợ                         | -                      | -                       | -          | -                      |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 256.514.529.903        | 8.983.415.930           | -          | 265.497.945.833        |
| Chi phí phải trả                  | 10.802.919.250         | -                       | -          | 10.802.919.250         |
|                                   | <b>267.317.449.153</b> | <b>8.983.415.930</b>    | -          | <b>276.300.865.083</b> |

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



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

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

| <b>Bên liên quan</b>                               | <b>Mối quan hệ</b>         |
|--|----------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | Cổ đông lớn                |
| 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                |

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

|   | Năm 2022                 | Năm 2021                 |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | VND                      | VND                      |
| <b>Doanh thu tài chính</b>                            | <b>8.303.182.500</b>     | <b>99.508.265.514</b>    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy    | 8.303.182.500            | 99.508.265.514           |
| <b>Cho vay</b>  | <b>-</b>                 | <b>46.680.000.000</b>    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy    | -                        | 46.680.000.000           |
| <b>Thu hồi khoản vay</b>                              | <b>486.804.562.769</b>   | <b>2.419.729.437.231</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy    | 486.804.562.769          | 2.419.729.437.231        |
| <b>Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Nhà Đại Lộc</b> | <b>2.388.098.083.570</b> | <b>-</b>                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy    | 2.388.098.083.570        | -                        |
| <b>Nhận chuyển nhượng cổ phần của Đại Thịnh Vương</b> | <b>-</b>                 | <b>1.270.385.437.231</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy    | -                        | 1.270.385.437.231        |
| <b>Nhận vốn góp</b>                                   | <b>107.675.720.000</b>   | <b>-</b>                 |
| 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           | -                        |
| <b>Chia cổ tức</b>                                    | <b>829.210.719.720</b>   | <b>-</b>                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy    | 386.718.960.720          | -                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy              | 357.070.726.800          | -                        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang        | 85.421.032.200           | -                        |
| <b>Ứng trước tiền mua hàng trong kỳ</b>               | <b>38.200.765.000</b>    | <b>-</b>                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy              | 38.200.765.000           | -                        |
| <b>Nhận lại tiền ứng trước mua hàng trong kỳ</b>      | <b>38.200.765.000</b>    | <b>-</b>                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy              | 38.200.765.000           | -                        |

|  |                        |   |
|--|------------------------|---|
| <b>Nhận chuyển nhượng khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn</b> | <b>536.693.485.590</b> | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc                       | 536.693.485.590        | - |
| <i>(Giao dịch thực hiện trước khi trở thành công ty con)</i> |                        |   |

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

|   | Chức vụ  | Năm 2022<br>VND      | Năm 2021<br>VND    |
|---|--|----------------------|--------------------|
| <b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>  |  |                      |                    |
| <b>Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị</b>   |  |                      |                    |
| - Đỗ Hữu Hạ   | Chủ tịch HĐQT  | 108.000.000          | 72.000.000         |
| - Đỗ Hữu Hậu  | Thành viên HĐQT                                      | 54.000.000           | 36.000.000         |
| - Nguyễn Văn Thu  | Thành viên HĐQT độc lập                              | 54.000.000           | 36.000.000         |
| - Đặng Tuấn Vũ  | Thành viên HĐQT độc lập                              | 54.000.000           | 36.000.000         |
| - Lê Duy Phi  | Thành viên HĐQT độc lập                              | 54.000.000           | 36.000.000         |
|   |  | <b>324.000.000</b>   | <b>216.000.000</b> |
| <b>Thù lao thành viên Ban kiểm soát</b>   |  |                      |                    |
| - Phạm Anh Tú   | Trưởng ban kiểm soát<br>(Bổ nhiệm ngày 02/07/2022)   | 40.500.000           | 21.600.000         |
| - Trần Quang Tuyền  | Trưởng ban kiểm soát<br>(Miễn nhiệm ngày 02/07/2022) | 10.800.000           | 28.800.000         |
| - Chu Thị Lụa   | Thành viên kiểm soát                                 | 32.400.000           | 21.600.000         |
| - Vũ Văn Hoàng  | Thành viên kiểm soát<br>(Bổ nhiệm ngày 02/07/2022)   | 24.300.000           | -                  |
|   |  | <b>108.000.000</b>   | <b>72.000.000</b>  |
| <b>Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b> |  |                      |                    |
| - Phạm Thị Thu Huyền  | Tổng Giám đốc  | 640.185.811          | 562.179.940        |
| - Trần Ngọc Bình  | Phó Tổng Giám đốc                                    | 463.907.700          | 410.129.869        |
| - Nguyễn Kim Quyên  | Kế toán trưởng                                       | 326.191.571          | -                  |
|   |  | <b>1.430.285.082</b> | <b>972.309.809</b> |

### 37. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Người lập biểu

**Đỗ Thu Hoàng**

Kế toán trưởng

**Nguyễn Kim Quyên**

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc



**Phạm Thị Thu Huyền**