

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV
Cho kỳ kế toán Quý II năm tài chính 2023
và lũy kế từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023



NỘI DUNG

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành,
Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023.

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 số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu ngày 25 tháng 07 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Phạm Anh Tú	Trưởng ban
Ông: Vũ Văn Hoàng	Thành viên
Bà: Chu Thị Lụa	Thành viên

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành,
Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Cam kết khác

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Huyền
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2023	01/04/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.712.831.353.907	8.212.612.132.135
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	477.756.757.635	184.095.651.720
111	1. Tiền		125.100.757.635	184.095.651.720
112	2. Các khoản tương đương tiền		352.656.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	4.084.791.845.205	4.655.221.305.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		4.084.791.845.205	4.655.221.305.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		215.801.224.254	255.054.513.118
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	100.161.582.400	97.260.707.808
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	2.047.249.595	41.761.495.430
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	113.592.392.259	116.032.309.880
140	IV. Hàng tồn kho	08	3.722.691.793.223	2.936.125.253.926
141	1. Hàng tồn kho		3.722.691.793.223	2.936.125.253.926
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		211.789.733.590	182.115.408.371
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	179.834.568.516	173.731.985.151
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		31.840.961.368	8.326.321.367
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	114.203.706	57.101.853
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		969.828.055.255	943.330.237.850
220	I. Tài sản cố định		82.821.150.965	71.608.761.589
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	82.821.150.965	71.608.761.589
222	- Nguyên giá		93.088.177.769	80.300.394.095
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(10.267.026.804)	(8.691.632.506)
230	II. Bất động sản đầu tư	10	690.076.935.190	687.244.512.185
231	- Nguyên giá		776.610.300.841	764.271.375.319
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(86.533.365.651)	(77.026.863.134)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	16.000.000.000	-
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		16.000.000.000	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		180.929.969.100	184.476.964.076
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	18.719.358	19.806.182
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	29	21.867.877.107	16.317.652.416
269	3. Lợi thế thương mại	12	159.043.372.635	168.139.505.478
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.682.659.409.162	9.155.942.369.985

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2023 VND	01/04/2023 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.826.193.632.563	2.100.696.973.812
310	I. Nợ ngắn hạn		2.716.033.034.206	1.985.306.208.527
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	227.060.170.421	83.125.192.586
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	2.023.172.407.269	1.529.877.882.400
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	23.059.421.548	50.184.842.618
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	299.702.375.254	250.306.138.913
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	7.506.454.519	8.656.271.512
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	62.806.562.271	63.155.880.498
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	72.725.642.924	-
330	II. Nợ dài hạn		110.160.598.357	115.390.765.285
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	9.991.055.098	9.158.799.590
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29	100.169.543.259	106.231.965.695
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.856.465.776.599	7.055.245.396.173
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	6.856.465.776.599	7.055.245.396.173
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(1.357.800.000)	(1.357.800.000)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		133.379.997.198	332.157.060.593
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		19.669.860.962	10.240.360.849
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		113.710.136.236	321.916.699.744
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		277.179.401	279.735.580
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.682.659.409.162	9.155.942.369.985

Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/07/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	81.093.569.701	37.765.872.078	330.074.666.539	70.832.691.749
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		81.093.569.701	37.765.872.078	330.074.666.539	70.832.691.749
11	4. Giá vốn hàng bán	23	54.163.522.868	22.464.571.194	232.073.268.482	39.003.611.502
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		26.930.046.833	15.301.300.884	98.001.398.057	31.829.080.247
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	92.337.991.816	79.430.243.591	190.358.410.977	168.424.822.392
22	7. Chi phí tài chính		-	-	-	-
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		-	-	-	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	-
25	9. Chi phí bán hàng	25	3.241.522.008	1.210.097.901	15.546.783.159	2.897.355.510
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	9.099.233.025	6.797.998.876	18.496.720.151	11.825.923.012
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		106.927.283.616	86.723.447.698	254.316.305.724	185.530.624.117
31	12. Thu nhập khác	27	1.185.394.935	895.032.662	4.289.648.434	1.132.259.285
32	13. Chi phí khác	28	62.636.280	149.766.831	371.331.408	149.766.831
40	14. Lợi nhuận khác		1.122.758.655	745.265.831	3.918.317.026	982.492.454

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/07/2023	Từ 01/07/2022	Từ 01/04/2023	Từ 01/04/2022
			đến 30/09/2023	đến 30/09/2022	đến 30/09/2023	đến 30/09/2022
			VND	VND	VND	VND
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		108.050.042.271	87.468.713.529	258.234.622.750	186.513.116.571
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	23.326.502.146	32.400.274.023	67.736.104.279	52.422.290.603
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(756.207.374)	(13.674.745.074)	(14.177.845.955)	(13.674.745.074)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>85.479.747.499</u>	<u>68.743.184.580</u>	<u>204.676.364.426</u>	<u>147.765.571.042</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		85.477.188.486	68.743.184.580	204.672.920.605	147.764.575.914
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.559.013	775.502	3.443.821	995.128
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		127	102	304	220

Người lập biểu

Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2023

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2023	Từ 01/04/2022
			đến 30/09/2023	đến 30/09/2022
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		258.234.622.750	186.513.116.571
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(169.770.011.645)	(159.634.297.257)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		20.588.399.332	8.790.525.135
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(190.358.410.977)	(168.424.822.392)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		88.464.611.105	26.878.819.314
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		8.026.965.220	(39.653.964.061)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(803.864.852.343)	(516.930.335.951)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		681.786.934.000	555.360.691.261
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(6.101.496.541)	(61.893.721.903)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(88.701.321.235)	(55.482.848.329)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(120.389.159.794)	(91.721.359.669)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(5.096.646.949)	(150.454.545)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị		(4.023.515.845.205)	(3.921.068.399.654)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		4.577.945.305.000	4.412.993.930.501
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	48.702.830.979
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		195.447.793.939	179.508.614.416
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		744.780.606.785	719.986.521.697
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	130.488.600.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		92.725.642.924	-
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(20.000.000.000)	-
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(403.455.984.000)	(840.520.800.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(330.730.341.076)	(710.032.200.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2023	Từ 01/04/2022
			đến 30/09/2023	đến 30/09/2022
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		293.661.105.915	(81.767.037.972)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		184.095.651.720	388.525.268.096
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	477.756.757.635	306.758.230.124

Hà Nội, ngày 24 tháng 10 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu ngày 25 tháng 07 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, 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 của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 là: 106 người (tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 là: 106 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.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2023 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 giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023.

Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích 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, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5. Tiền

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

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

2.6. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 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 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 kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.10. Tài sản cố định

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

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

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

2.11. Bất động sản đầu tư

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

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

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 44 - 50 năm |
|--------------------------|-------------|

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

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.13. Thuê hoạt động

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

2.14. Chi phí trả trước

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.
- Chi phí liên quan đến hoạt động bán bất động sản như: Chi phí môi giới, chi phí khác,... được phân bổ theo tỷ lệ khi Công ty thực hiện bàn giao bất động sản cho khách hàng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 03 năm.

2.15. Các khoản nợ phải trả

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

2.16. Chi phí phải trả

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

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

2.17. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.18. Vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

2.19. Doanh thu

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.20. Giá vốn hàng bán

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

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

- 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 kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.21. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;

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

2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023, 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 kỳ.

2.24. Các bên liên quan

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

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

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

2.25. Thông tin bộ phận

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
Tiền mặt	2.216.543.744	3.435.851.838
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	122.884.213.891	180.659.799.882
Các khoản tương đương tiền (*)	352.656.000.000	-
	477.756.757.635	184.095.651.720

(*) Tại ngày 30/09/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có giá trị 352.656.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,4%/năm đến 4,45%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	4.084.791.845.205	-	4.655.221.305.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	4.084.791.845.205	-	4.655.221.305.000	-
Đầu tư dài hạn	16.000.000.000	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	16.000.000.000	-	-	-
	4.100.791.845.205	-	4.655.221.305.000	-

(*) Tại ngày 30/09/2023, các khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ trên 03 tháng đến 12 tháng với giá trị 4.084.791.845.205 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,5% đến 11%/năm.

(**) Tại ngày 30/09/2023, các khoản đầu tư dài hạn là tiền gửi có kỳ hạn trên 12 tháng với giá trị 16.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 9,5%/năm.

Các khoản tiền gửi được sử dụng làm tài sản thế chấp đảm bảo cho việc thực hiện dự án và đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng thương mại để thực hiện dự án có giá trị là 111.000.000.000 VND.

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	100.161.582.400	-	97.260.707.808	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	84.677.845.462	-	82.850.422.002	-
- Phải thu của khách hàng mua văn phòng, gian hàng thương mại	9.058.802.444	-	9.097.009.968	-
- Các khách hàng khác	6.424.934.494	-	5.313.275.838	-
	100.161.582.400	-	97.260.707.808	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	2.047.249.595	-	41.761.495.430	-
- Công ty TNHH Atta Việt Nam	398.391.180	-	398.391.180	-
- Công ty Cổ phần Kết cấu thép Quang Minh	657.657.537	-	657.657.537	-
- Công ty TNHH Liên Vượng	263.868.197	-	263.868.197	-
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	-	-	33.375.855.253	-
- Các khoản trả trước người bán khác	727.332.681	-	7.065.723.263	-
	2.047.249.595	-	41.761.495.430	-

7. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	110.458.843.172	-	115.548.226.134	-
- Phải thu người lao động	117.180.710	-	90.545.750	-
- Phải thu khác	3.016.368.377	-	393.537.996	-
	113.592.392.259	-	116.032.309.880	-

8. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2023		01/04/2023	
	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⁾	3.576.198.398.461	-	2.571.992.496.789	-
- Thành phẩm	145.328.072.630	-	362.967.435.005	-
+ Thành phẩm Tòa N01 ^(2.1)	39.754.696.714	-	52.792.952.142	-
+ Thành phẩm Tòa Gold Tower ^(2.2)	49.496.490.228	-	57.159.830.297	-
+ Thành phẩm Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu ^(2.3)	56.076.885.688	-	253.014.652.566	-
	3.722.691.793.223	-	2.936.125.253.926	-

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

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tòa nhà N02 (1.1)	30.428.088.229	-	30.121.878.113	-
Dự án Hoang Huy Commerce (1.2)	3.545.770.310.232	-	2.536.943.791.411	-
Công trình khác	-	-	4.926.827.265	-
	3.576.198.398.461	-	2.571.992.496.789	-

^(1.1) Tòa nhà N02: Nhà ở cao tầng bàn giao cho Thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận đầu tư dự án. Đến thời điểm 30/09/2023, dự án đang trong quá trình thực hiện thay đổi quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc và đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chấp thuận, đang chờ UBND Thành phố Hà Nội xem xét quyết định. Tại ngày 30/09/2023, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí tiền thuê đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng của tòa N02.

^(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 (Tòa H1) và Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (Tòa 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 26.308,5m²;
- 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 30/09/2023 cụ thể như sau:
 - + Đến thời điểm 30/09/2023, Tòa H1 đã hoàn thành phần nhà ở, phần để hiện đang thi công các hạng mục hoàn thiện.
 - + Tòa H2 chưa thi công và vẫn do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy làm chủ đầu tư 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 sản phẩm bất động sản chưa bán thuộc Dự án Hoàng Huy - Sờ Dầu đã hoàn thành. Dự án Hoàng Huy - Sờ Dầu hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	72.812.347.278	7.107.725.000	380.321.817	80.300.394.095
- Tăng khác	12.787.783.674	-	-	12.787.783.674
Số dư cuối kỳ	85.600.130.952	7.107.725.000	380.321.817	93.088.177.769
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	6.185.180.130	2.370.008.207	136.444.169	8.691.632.506
- Khấu hao trong kỳ	926.548.275	593.167.084	55.678.939	1.575.394.298
Số dư cuối kỳ	7.111.728.405	2.963.175.291	192.123.108	10.267.026.804
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	66.627.167.148	4.737.716.793	243.877.648	71.608.761.589
Tại ngày cuối kỳ	78.488.402.547	4.144.549.709	188.198.709	82.821.150.965

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

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	764.271.375.319	764.271.375.319
- Đầu tư XDCB Nhà Điều hành Trung tâm	7.828.396.150	7.828.396.150
- Đầu tư XDCB Trung tâm Thương mại - Tòa Gold Tower (*)	476.029.800	476.029.800
- Đầu tư XDCB Tòa Grand Tower	4.034.499.572	4.034.499.572
Số dư cuối kỳ	776.610.300.841	776.610.300.841
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	77.026.863.134	77.026.863.134
- Khấu hao trong kỳ	9.506.502.517	9.506.502.517
Số dư cuối kỳ	86.533.365.651	86.533.365.651
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	687.244.512.185	687.244.512.185
Tại ngày cuối kỳ	690.076.935.190	690.076.935.190

- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 29.450.468.703 VND (Kỳ từ 01/04/2022 đến 30/09/2022 là 26.768.262.911 VND).

- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 21.

(*) Nguyên giá tăng tương ứng với diện tích sàn thương mại tại tòa Gold Tower tạm cho thuê trong khi chờ bán. Tòa nhà Gold 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.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/04/2023 và ngày 30/09/2023. 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 kỳ kế toán.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng vay tiền mua căn hộ chưa bàn giao	3.576.345.927	3.006.702.226
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.349.171.999	295.580.477
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao	174.690.456.575	170.368.424.957
- Các khoản khác	218.594.015	61.277.491
	179.834.568.516	173.731.985.151
b) Dài hạn		
- Các khoản khác	18.719.358	19.806.182
	18.719.358	19.806.182

12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Đại Thịnh Vượng	Nhà Đại Lộc	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu kỳ	39.731.727.445	142.190.929.416	181.922.656.861
- Số dư cuối kỳ	39.731.727.445	142.190.929.416	181.922.656.861
Số phân bổ lũy kế			
- Số dư đầu kỳ	5.297.563.661	8.485.587.722	13.783.151.383
- Số phân bổ, tổn thất trong kỳ	1.986.586.372	7.109.546.471	9.096.132.843
- Số dư cuối kỳ	7.284.150.033	15.595.134.193	22.879.284.226
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu kỳ	34.434.163.784	133.705.341.694	168.139.505.478
- Số dư cuối kỳ	32.447.577.412	126.595.795.223	159.043.372.635

13. VAY NGẮN HẠN

	01/04/2023		Trong kỳ		30/09/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (1)	-	-	92.725.642.924	20.000.000.000	72.725.642.924	72.725.642.924
	-	-	92.725.642.924	20.000.000.000	72.725.642.924	72.725.642.924

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

(1) Hợp đồng tín dụng số HPG2023901528/HDTD2 ngày 15/03/2023 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 290.000.000.000 VND;
- + Giá trị khoản vay đã giảm ngân: 92.725.642.924 VND;
- + Mục đích vay: Phục vụ cho việc thi công dự án đầu tư xây dựng Hoang Huy Commerce tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, TP Hải Phòng của CTCP Phát triển Nhà Đại Lợi;
- + Thời hạn vay: 06 tháng;
- + Lãi suất cho vay: Áp dụng lãi suất thả nổi có điều chỉnh;
- + Phương thức bảo đảm: Đảm bảo bằng các hợp đồng cầm cố, tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi số HPG202306302299/TGKH/TCB số tiền 48.000.000.000 VND, và hợp đồng tiền gửi số HPG202306122299/TGKH/TCB số tiền 38.000.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2023 là 72.725.642.924 VND.



14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	227.060.170.421	227.060.170.421	83.125.192.586	83.125.192.586
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat	3.109.945.712	3.109.945.712	4.366.485.707	4.366.485.707
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	196.946.173.699	196.946.173.699	59.096.314.853	59.096.314.853
- Công ty Cổ phần Lumi Việt Nam	6.784.694.399	6.784.694.399	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	7.343.013.778	7.343.013.778	6.786.049.193	6.786.049.193
	227.060.170.421	227.060.170.421	83.125.192.586	83.125.192.586

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	2.023.172.407.269	1.529.877.882.400
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề	2.021.057.684.295	1.529.780.724.800
- Các khách hàng khác	2.114.722.974	97.157.600
	2.023.172.407.269	1.529.877.882.400

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	4.641.779.382	9.709.022.777	13.219.986.224	-	1.130.815.935
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	45.338.637.525	65.170.905.451	88.701.321.235	-	21.808.221.741
- Thuế thu nhập cá nhân	-	204.425.711	4.309.519.026	4.393.560.865	-	120.383.872
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	57.101.853	-	2.426.043.457	2.483.145.310	114.203.706	-
	57.101.853	50.184.842.618	81.615.490.711	108.798.013.634	114.203.706	23.059.421.548

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower	10.802.919.250	10.947.342.714
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoàng Huy - Sờ Dầu	1.913.347.513	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 (Tòa H1)	276.340.191.589	173.861.634.509
- Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	10.455.916.902	18.278.707.929
- Chi phí phải trả khác	190.000.000	588.610.708
	299.702.375.254	250.306.138.913

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	122.488.284	87.350.999
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.412.330.897	12.972.349.993
- Các khoản phải trả phải nộp khác	47.271.743.090	50.096.179.506
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building	9.749.910.018	10.053.366.226
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Hoàng Huy - Sờ Dầu	31.116.689.178	29.044.800.528
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	5.050.000.000	9.970.000.000
+ Phải trả khác	1.355.143.894	1.028.012.752
	62.806.562.271	63.155.880.498
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.991.055.098	9.158.799.590
	9.991.055.098	9.158.799.590

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	7.506.454.519	8.656.271.512
	7.506.454.519	8.656.271.512

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	6.592.320.000.000	-	909.747.391.618	23.332.867	7.502.090.724.485
Tăng vốn trong kỳ trước	131.846.400.000	(1.357.800.000)	-	-	130.488.600.000
Lãi trong kỳ trước	-	-	147.764.575.914	995.128	147.765.571.042
Tăng do hợp nhất công ty con	-	-	-	246.816.545	246.816.545
Phân phối lợi nhuận năm 2021	-	-	(840.520.800.000)	-	(840.520.800.000)
Số dư cuối kỳ trước	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	216.991.167.532	271.144.540	6.940.070.912.072
Số dư đầu kỳ này	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	332.157.060.593	279.735.580	7.055.245.396.173
Lãi trong kỳ trước	-	-	204.672.920.605	3.443.821	204.676.364.426
Phân phối lợi nhuận năm 2022 (*)	-	-	-	(6.000.000)	(6.000.000)
Tạm ứng lợi nhuận năm 2023 (*)	-	-	(403.449.984.000)	-	(403.449.984.000)
Số dư cuối kỳ này	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	133.379.997.198	277.179.401	6.856.465.776.599

(*) Theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/07/2023 của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết số 07/2023/NQ-HDQT ngày 25/07/2023 của Hội đồng Quản trị, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV công bố việc tạm ứng cổ tức năm 2023 và Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/06/2023, Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng công bố việc phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2022 như sau:

	Tại Công ty mẹ (1)	Các công ty con phân phối cho Công ty mẹ (2)	Cổ đông không kiểm soát	Cộng (3) = (1) + (2)	Trong đó đã tạm phân phối trong năm 2022
	VND	VND	VND	VND	VND
- Tạm ứng cổ tức 2023	403.449.984.000	-	-	-	-
- Chia cổ tức tại Đại Thịnh Vượng	-	319.434.000.000	6.000.000	319.440.000.000	-

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ %	Đầu kỳ VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.561.052.720.000	38,09%	2.561.052.720.000	38,09%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	2.364.706.800.000	35,17%	2.364.706.800.000	35,17%
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	565.702.200.000	8,41%	565.702.200.000	8,41%
Cổ đông khác	1.232.704.680.000	18,33%	1.232.704.680.000	18,33%
	6.724.166.400.000	100,00%	6.724.166.400.000	100,00%

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

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	6.724.166.400.000	6.592.320.000.000
- <i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>		- 131.846.400.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	403.449.984.000	840.520.800.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>		- 840.520.800.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này</i>	403.449.984.000	-
Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	403.449.984.000	840.520.800.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>		- 840.520.800.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này</i>	403.449.984.000	-
Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	-	-

d) Cổ phiếu

	30/09/2023	01/04/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	672.416.640	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	672.416.640	672.416.640
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	672.416.640	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	672.416.640	672.416.640
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	672.416.640	672.416.640
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	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 30/09/2023, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	56.504.437.896	61.139.460.902
- Trên 1 năm đến 5 năm	133.780.358.356	153.515.304.066
- Trên 5 năm	57.235.680.079	73.381.932.820

b) Tài sản thuê ngoài

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

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	30/09/2023	01/04/2023
Đô la Mỹ	USD	302.171,96	91.975,28

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nội thất Thủ Đô	2.038.005.705	2.038.005.705
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V.I.P Land	3.132.000.000	3.132.000.000
Các đối tượng khác	1.373.283.298	1.373.283.298
	6.543.289.003	6.543.289.003

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

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	55.473.252.718	38.417.015.891
Doanh thu bán bất động sản	274.601.413.821	32.415.675.858
	330.074.666.539	70.832.691.749

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	31.732.219.153	22.796.211.412
Giá vốn bán bất động sản	200.341.049.329	16.207.400.090
	232.073.268.482	39.003.611.502

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	190.358.410.977	168.424.822.392
	190.358.410.977	168.424.822.392

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	916.068.878	866.631.730
Chi phí khác bằng tiền	2.518.549.043	2.030.723.780
Chi phí bán hàng môi giới bán căn hộ	12.112.165.238	-
	15.546.783.159	2.897.355.510

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	5.628.055.214	4.661.381.387
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.667.632.349	236.220.812
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.494.913.112	2.268.399.095
Chi phí khác bằng tiền	9.706.119.476	4.659.921.718
	18.496.720.151	11.825.923.012

27. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ	2.327.933.513	-
Tiền phạt thu được	1.583.657.345	1.132.259.285
Thu nhập khác	378.057.576	-
	4.289.648.434	1.132.259.285

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	24.340.780.316	30.406.794.156
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	43.395.323.963	22.015.496.447
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vương	26.239.849.036	15.478.213.311
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	17.155.474.927	6.537.283.136
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	67.736.104.279	52.422.290.603

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1%	1%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	21.867.877.107	16.317.652.416
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	21.867.877.107	16.317.652.416

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2023	01/04/2023
	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	100.169.543.259	106.231.965.695
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	100.169.543.259	106.231.965.695



c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	14.177.845.955	13.674.745.074
	14.177.845.955	13.674.745.074

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	204.676.364.426	147.765.571.042
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	672.416.640	671.407.979
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	304	220

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	30.010.974	161.577.500
Chi phí nhân công	8.984.276.566	6.660.461.062
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.810.569.666	8.790.525.135
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.015.256.876.773	466.213.877.627
Chi phí khác bằng tiền	17.601.577.110	3.801.251.639
	1.052.683.311.089	485.627.692.963

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 và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/09/2023	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	477.756.757.635	-	-	477.756.757.635
Phải thu khách hàng, phải thu khác	213.753.974.659	-	-	213.753.974.659
Các khoản cho vay	4.084.791.845.205	16.000.000.000	-	4.100.791.845.205
	4.776.302.577.499	16.000.000.000	-	4.792.302.577.499
Tại ngày 01/04/2023				
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
	5.052.609.974.408	-	-	5.052.609.974.408

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. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/09/2023	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	72.725.642.924	-	-	72.725.642.924
Phải trả người bán, phải trả khác	289.866.732.692	9.991.055.098	-	299.857.787.790
Chi phí phải trả	299.702.375.254	-	-	299.702.375.254
	662.294.750.870	9.991.055.098	-	672.285.805.968
Tại ngày 01/04/2023				
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
	396.587.211.997	9.158.799.590	-	405.746.011.587

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.

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

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

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con cấp 2 của Công ty mẹ
Công ty TNHH Prukxa Việt Nam	Công ty con cấp 2 của Công ty mẹ

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 kỳ:

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ	916.657.200	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	916.657.200	-
Doanh thu tài chính	-	8.303.182.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	8.303.182.500
Thu hồi khoản vay	-	486.804.562.769
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	486.804.562.769
Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	2.388.098.083.570
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	2.388.098.083.570
Nhận vốn góp	-	107.675.720.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	50.216.720.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	-	46.366.800.000
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	-	11.092.200.000
Chi trả cổ tức	329.487.703.200	686.432.715.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	153.663.163.200	320.131.590.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	141.882.408.000	295.588.350.000
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	33.942.132.000	70.712.775.000
Nhận chuyển nhượng khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	-	536.693.485.590
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	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	Từ 01/04/2023	Từ 01/04/2022
		đến 30/09/2023	đến 30/09/2022
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	54.000.000	54.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	27.000.000	27.000.000
- Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	27.000.000	27.000.000
- Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	27.000.000	27.000.000
- Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	27.000.000	27.000.000
		162.000.000	162.000.000
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Phạm Anh Tú	Trưởng ban kiểm soát	21.600.000	18.900.000
- Chu Thị Lụa	Thành viên kiểm soát	16.200.000	8.100.000
- Vũ Văn Hoàng	Thành viên kiểm soát	16.200.000	16.200.000
		54.000.000	43.200.000
Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	344.910.522	320.158.016
- Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	248.926.560	236.474.249
- Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	165.253.998	167.070.133
		759.091.080	723.702.398

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 30/09/2022.

Người lập biểu



Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2023

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền