

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Cho kỳ kế toán Quý IV năm tài chính 2023
và lũy kế từ ngày 01/04/2023 đến ngày 31/03/2024



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính riêng	04 - 38
Bảng cân đối kế toán riêng	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	06 - 07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024.

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 BAO GỒM:

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 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 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	
Bà: Nguyễn Thị Thuỳ Dương	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2023)

Các thành viên 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 RIÊNG

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/03/2024, 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.

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 26 tháng 04 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2024	01/04/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.203.218.319.182	2.582.187.119.201
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	72.310.063.973	81.284.567.568
111	1. Tiền		72.310.063.973	81.284.567.568
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	33.150.000.000	2.254.132.305.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		33.150.000.000	2.254.132.305.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		29.978.091.932	97.247.641.311
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	23.629.436.215	35.892.295.991
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	3.940.404.197	1.637.430.241
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	2.408.251.520	59.717.915.079
140	IV. Hàng tồn kho	08	5.035.124.339.307	146.166.809.949
141	1. Hàng tồn kho		5.035.124.339.307	146.166.809.949
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		32.655.823.970	3.355.795.373
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	1.990.424.786	3.298.693.520
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	30.665.399.184	57.101.853
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.191.709.409.957	4.329.705.282.498
220	I. Tài sản cố định		3.929.448.809	4.981.594.441
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	3.929.448.809	4.981.594.441
222	- Nguyên giá		13.350.980.097	13.313.080.097
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.421.531.288)	(8.331.485.656)
230	II. Bất động sản đầu tư	10	656.025.128.275	666.223.881.544
231	- Nguyên giá		751.441.545.598	743.137.119.648
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(95.416.417.323)	(76.913.238.104)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	2.531.520.104.589	3.658.483.520.801
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.531.520.104.589	3.658.483.520.801
260	IV. Tài sản dài hạn khác		234.728.284	16.285.712
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	234.728.284	16.285.712
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.394.927.729.139	6.911.892.401.699

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2024	01/04/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.398.496.146.929	107.466.556.511
310	I. Nợ ngắn hạn		1.388.795.386.866	98.307.756.921
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	14.961.830.283	16.436.112.783
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	5.025.038.895	38.199.392.066
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.894.350.755	7.891.061.785
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	10.968.999.351	10.947.342.714
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	7.206.516.807	8.656.271.512
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	44.639.650.775	16.177.576.061
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12	1.304.099.000.000	-
330	II. Nợ dài hạn		9.700.760.063	9.158.799.590
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	8.700.760.063	9.158.799.590
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12	1.000.000.000	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.996.431.582.210	6.804.425.845.188
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	6.996.431.582.210	6.804.425.845.188
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		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		273.622.982.210	81.617.245.188
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		273.622.982.210	81.617.245.188
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.394.927.729.139	6.911.892.401.699

Người lập biểu

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 31/03/2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2023
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	41.324.337.734	32.591.564.834	169.727.077.423	140.011.957.519
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		41.324.337.734	32.591.564.834	169.727.077.423	140.011.957.519
11	4. Giá vốn hàng bán	22	20.705.097.613	21.008.818.995	94.893.587.278	79.514.909.343
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20.619.240.121	11.582.745.839	74.833.490.145	60.497.048.176
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	264.365.838.228	42.482.850.089	897.103.285.165	210.637.793.495
22	7. Chi phí tài chính	24	203.603.517.991	-	217.983.437.057	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		34.743.676.658	-	49.123.595.724	-
25	8. Chi phí bán hàng	25	1.142.415.599	1.188.271.204	6.125.606.110	5.882.514.660
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.133.357.666	3.493.097.210	15.369.618.740	17.925.685.708
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		75.105.787.093	49.384.227.514	732.458.113.403	247.326.641.303
31	11. Thu nhập khác	27	144.185.527	9.904.107	1.843.359.984	739.468.919
32	12. Chi phí khác	28	12.103.044	723.457.044	388.539.858	873.223.875
40	13. Lợi nhuận khác		132.082.483	(713.552.937)	1.454.820.126	(133.754.956)



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 31/03/2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 VND	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2023 VND
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		75.237.869.576	48.670.674.577	733.912.933.529	247.192.886.347
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	(27.216.997.468)	9.930.790.452	3.973.884.507	49.733.545.854
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>102.454.867.044</u>	<u>38.739.884.125</u>	<u>729.939.049.022</u>	<u>197.459.340.493</u>

Người lập biểu

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		733.912.933.529	247.192.886.347
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(708.573.628.981)	(192.249.710.015)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		19.593.224.851	18.388.083.480
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(728.166.853.832)	(210.637.793.495)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		25.339.304.548	54.943.176.332
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		7.978.616.519	19.161.144.218
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(4.897.261.955.308)	20.552.900.863
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(7.472.811.985)	(256.008.559.252)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.089.826.162	1.406.389.410
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(41.121.677.582)	(67.597.771.518)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(4.911.448.697.646)	(227.542.719.947)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(37.900.000)	(4.863.094.090)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.641.147.639.033)	(4.603.459.705.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		6.862.129.944.033	5.559.152.615.156
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(262.973.735.957)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		958.103.574.879	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		756.071.526.172	244.167.868.973
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		3.935.119.506.051	932.023.949.082

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2023	Từ 01/04/2022
			đến 31/03/2024	đến 31/03/2023
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	130.488.600.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		4.383.089.000.000	-
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(2.877.801.000.000)	-
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(537.933.312.000)	(1.015.349.126.400)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		967.354.688.000	(884.860.526.400)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(8.974.503.595)	(180.379.297.265)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		81.284.567.568	261.663.864.833
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	72.310.063.973	81.284.567.568

Người lập biểu

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024

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 Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 là: 49 người (tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 là: 49 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.

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Tập đoàn.

2.4. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính [riêng] bao gồm:

- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định, bất động sản đầu tư;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5. 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.

2.6. 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.

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: Căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- 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 riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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

2.9. 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 thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối 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

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

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

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 25 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 05 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 |
| - Quyền sử dụng đất | 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 năm 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. 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 năm tài chính sau.

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

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

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

2.14. Các khoản nợ phải trả

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

2.15. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17. 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 được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được 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.

2.18. 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.

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 năm tài chính.

2.19. 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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.20. 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 bán hàng

- 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 cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.21. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp cho khách hàng 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).

2.22. Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...;

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

2.23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

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

3. TIỀN

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
Tiền mặt	527.045.193	1.456.417.460
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	71.783.018.780	79.828.150.108
	72.310.063.973	81.284.567.568

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2024		01/04/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	33.150.000.000	-	2.254.132.305.000	-
	33.150.000.000	-	2.254.132.305.000	-

(*) Tại ngày 31/03/2024, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có giá trị 33.150.000.000 VND, được gửi tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long với lãi suất 5,0%/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 33.150.000.000 VND.

b) Đầu tư vào công ty con

	31/03/2024		01/04/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng (*)	189.515.795.529	-	1.270.385.437.231	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc (**)	2.342.004.309.060	-	2.388.098.083.570	-
	2.531.520.104.589	-	3.658.483.520.801	-

(*) Theo Nghị quyết số 05/2024/NQ-HĐQT ngày 11/03/2024 của Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc giảm vốn điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng để hoàn trả 85% vốn điều lệ cho cổ đông, tương ứng với 905.063.000.000 đồng.

(**) Trong năm, Công ty điều chỉnh giảm giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc tương ứng với cổ tức được nhận từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc từ thời điểm thành lập đến thời điểm trở thành Công ty con.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con tại ngày 31/03/2024:

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

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/03/2024		01/04/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	23.629.436.215	-	35.892.295.991	-
- Công ty TNHH Thể thao Kickfit Sports	-	-	83.495.300	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	8.220.927.566	-	21.482.010.185	-
- Phải thu của khách hàng mua văn phòng, gian hàng thương mại	9.009.301.561	-	9.097.009.968	-
- Công ty TNHH G Investment	2.906.225.000	-	2.960.467.374	-
- Các khách hàng khác	3.492.982.088	-	2.269.313.164	-
	23.629.436.215	-	35.892.295.991	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2024		01/04/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	3.940.404.197	-	1.637.430.241	-
- Công ty TNHH Liên Vượng	207.801.652	-	263.868.197	-
- Công ty Cổ phần Kết cấu thép Quang Minh	657.657.537	-	657.657.537	-
- Các khoản trả trước người bán khác	3.074.945.008	-	715.904.507	-
	3.940.404.197	-	1.637.430.241	-

7. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	31/03/2024		01/04/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	-	-	59.233.831.007	-
- Phải thu người lao động	73.396.129	-	90.545.750	-
- Phải thu khác	2.334.855.391	-	393.538.322	-
	2.408.251.520	-	59.717.915.079	-

8. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2024		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⁾	4.967.114.541.341	-	35.048.705.378	-
- Thành phẩm	66.844.475.834	-	109.952.782.439	-
+ Thành phẩm tòa N01 ⁽²⁾	17.347.985.606	-	52.792.952.142	-
+ Thành phẩm tòa Gold Tower ⁽³⁾	49.496.490.228	-	57.159.830.297	-
	5.035.124.339.307	-	146.166.809.949	-

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/03/2024		01/04/2023	
	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 Đỗ Mười ^(1.2)	4.936.992.663.228	-	-	-
Công trình khác	-	-	4.926.827.265	-
	4.967.114.541.341	-	35.048.705.378	-

Tên Dự án:

^(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 31/03/2024, dự án đang trong quá trình thực hiện thay đổi quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc và đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chấp thuận, đang chờ UBND Thành phố Hà Nội xem xét quyết định.

Tại ngày 31/03/2024, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng của tòa N02.

(1.2) Chi phí sản xuất kinh doanh của Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quang huyện Thủy Nguyên, gồm các thông tin cơ bản sau:

- Tên dự án: Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận;
- Địa điểm thực hiện dự án: các xã Tân Dương, Dương Quang huyện Thủy Nguyên;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận;
- 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: Xây dựng khu chung cư Nhà ở xã hội, Khu nhà ở thấp tầng và cao tầng bao gồm chung cư và thương mại dịch vụ;
- Tại ngày 31/03/2024, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí bảo vệ, phát triển đất trồng lúa và các chi phí khác.

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

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

9. TÀI SẢN CÓ 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 năm	5.825.033.280	7.107.725.000	380.321.817	13.313.080.097
- Mua trong năm	-	-	37.900.000	37.900.000
Số dư cuối năm	5.825.033.280	7.107.725.000	418.221.817	13.350.980.097
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	5.825.033.280	2.370.008.207	136.444.169	8.331.485.656
- Khấu hao trong năm	-	988.227.500	101.818.132	1.090.045.632
Số dư cuối năm	5.825.033.280	3.358.235.707	238.262.301	9.421.531.288
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	4.737.716.793	243.877.648	4.981.594.441
Tại ngày cuối năm	-	3.749.489.293	179.959.516	3.929.448.809

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.268.586.007 VND

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và Quyền sử dụng đất		Cộng
	VND		VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	743.137.119.648	743.137.119.648	
- BĐS tạm cho thuê trong kỳ (*)	8.304.425.950	8.304.425.950	
Số dư cuối năm	751.441.545.598	751.441.545.598	
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	76.913.238.104	76.913.238.104	
- Khấu hao trong năm	18.503.179.219	18.503.179.219	
Số dư cuối năm	95.416.417.323	95.416.417.323	
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	666.223.881.544	666.223.881.544	
Tại ngày cuối năm	656.025.128.275	656.025.128.275	

Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 56.825.341.546 VND (Năm 2022 là 58.021.061.776 VND).

(*) 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 31/03/2024. 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.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	291.991.294
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao	148.593.819	3.006.702.226
- Chi phí thuê văn phòng	175.164.300	-
- Tiền thuê đất	1.666.666.667	-
	1.990.424.786	3.298.693.520
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	234.728.284	-
- Các khoản khác	-	16.285.712
	234.728.284	16.285.712

12. VAY

	01/04/2023		Trong năm		31/03/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	-	- 4.123.089.000.000	2.818.990.000.000	1.304.099.000.000	1.304.099.000.000	1.304.099.000.000
+ Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Phòng	-	- 211.638.000.000	211.638.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh Hải Phòng	-	- 144.260.000.000	144.260.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	-	- 999.853.000.000	966.703.000.000	33.150.000.000	33.150.000.000	33.150.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	- 464.500.000.000	148.000.000.000	316.500.000.000	316.500.000.000	316.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	-	- 1.492.638.000.000	538.189.000.000	954.449.000.000	954.449.000.000	954.449.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	-	- 810.200.000.000	810.200.000.000	-	-	-
	-	- 4.123.089.000.000	2.818.990.000.000	1.304.099.000.000	1.304.099.000.000	1.304.099.000.000
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	-	- 260.000.000.000	259.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	-	- 260.000.000.000	259.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
	-	- 260.000.000.000	259.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	-	-			1.000.000.000	1.000.000.000

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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác của Công ty như sau:

	Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/03/2024 VND	01/04/2023 VND
Bên liên quan								1.270.949.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Hợp đồng vay tiền số 0812/2023/HĐV V/CRV-TCH ngày 08/12/2023 và Hợp đồng vay tiền số 0202/2024/HĐV V/CRV-TCH ngày 02/02/2024	VND	Thả nổi theo từng thời điểm	12 tháng	Theo từng hợp đồng vay	Bổ sung vốn lưu động	Không có tài sản đảm bảo	316.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Các hợp đồng vay tiền năm 2023 và 2024	VND	Thả nổi theo từng thời điểm	12 tháng	Theo từng hợp đồng vay	Bổ sung vốn lưu động	Không có tài sản đảm bảo	954.449.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Hợp đồng vay tiền số 0201/2024/HĐV V/CRV-ĐTV ngày 02/01/2024 và Hợp đồng vay tiền số 0503/2024/HĐV V/CRV-ĐTV ngày 05/03/2024	VND	Thả nổi theo từng thời điểm	12 tháng	Theo từng hợp đồng vay	Bổ sung vốn lưu động	Không có tài sản đảm bảo	-	-

	Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/03/2024	01/04/2023
								VND	VND
Bên khác								33.150.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	Hợp đồng tín dụng số HPG2023148997 8/HDTD ngày 07/12/2023	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	12 tháng	1.000.000.000.000	Phục vụ hoạt động kinh doanh	(i)	33.150.000.000	-
								1.304.099.000.000	-

(i) Các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng được đảm bảo bởi các tài sản của bên vay gồm:

- Các hợp đồng tiền gửi do Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam hoặc tổ chức tín dụng khác được Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam chấp nhận phát hành và toàn bộ các quyền, lợi ích, các khoản bồi thường, đền bù, hoa lợi, lợi tức và các khoản thanh toán khác phát sinh liên quan, giá trị của mỗi hợp đồng tiền gửi tương ứng với số tiền nhận nợ theo từng Khế ước nhận nợ.
- Khoản vay còn số dư tại ngày 31/03/2024 được thế chấp bằng Hợp đồng tiền gửi số HDTG/30092023/011/0009888803Q do Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long phát hành ngày 30/09/2023, trị giá 33.150.000.000 VND; và toàn bộ các quyền, lợi ích, các khoản bồi thường, đền bù, hoa lợi, lợi tức và các khoản thanh toán khác phát sinh từ hoặc có liên quan đến tài sản thế chấp mà bên thế chấp có thể nhận được.

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

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/03/2024	01/04/2023
								VND	VND
Bên khác								1.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	Hợp đồng cho vay số 450/2023/HDTD /PHG ngày 25/12/2023	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	48 tháng	600.000.000.000	Thanh toán, bù đắp tiền đầu giá quyền sử dụng đất Dự án Đỗ Mười	(ii)	1.000.000.000	-
								1.000.000.000	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng								1.000.000.000	-

- (ii) Các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long được đảm bảo bởi các tài sản của bên vay gồm:
- Quyền sử dụng đất thực hiện Dự án Đổ Mùoi cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất.
 - Quyền khai thác, phát triển Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đổ Mùoi cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ Dự án và thửa đất thuộc quyền sở hữu, sở hữu hợp pháp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.
 - Tất cả các tài sản vô hình, hữu hình gắn liền với Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đổ Mùoi và Thửa đất bao gồm cả tài sản hiện tại hoặc hình thành trong tương lai.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2024		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>	14.961.830.283	14.961.830.283	16.436.112.783	16.436.112.783
- 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
- Phải trả các đối tượng khác	2.085.487.450	2.085.487.450	3.559.769.950	3.559.769.950
	14.961.830.283	14.961.830.283	16.436.112.783	16.436.112.783

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	5.025.038.895	38.199.392.066
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, gian hàng thương mại	4.983.097.281	38.102.234.466
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	41.941.614	97.157.600
	5.025.038.895	38.199.392.066

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	1.130.601.166	9.075.909.075	8.361.881.646	-	1.844.628.595
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	6.593.227.888	3.977.254.216	41.121.677.582	30.551.195.478	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	167.232.731	5.484.190.596	5.601.701.167	-	49.722.160
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	57.101.853	-	4.863.451.169.648	4.863.508.271.501	114.203.706	-
- Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	183.667	183.667	-	-
	57.101.853	7.891.061.785	4.881.991.707.202	4.918.596.715.563	30.665.399.184	1.894.350.755

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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/03/2024	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	10.968.999.351	10.947.342.714
	10.968.999.351	10.947.342.714

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	83.290.983	75.382.799
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.951.556.031	5.260.414.284
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	39.604.803.761	10.841.778.978
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building	9.759.361.042	10.053.366.226
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	90.000.000	150.000.000
+ Phải trả tiền lãi vay	28.651.091.615	-
+ Phải trả khác	1.104.351.104	638.412.752
	44.639.650.775	16.177.576.061
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.700.760.063	9.158.799.590
	8.700.760.063	9.158.799.590
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Tiền lãi vay	3.706.739.725	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Tiền lãi vay	24.944.351.890	-
	28.651.091.615	-

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	7.206.516.807	8.656.271.512
	7.206.516.807	8.656.271.512

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	6.592.320.000.000	-	899.507.031.095	7.491.827.031.095	
Tăng vốn trong năm trước (*)	131.846.400.000	(1.357.800.000)	-	130.488.600.000	
Lãi trong năm trước	-	-	197.459.340.493	197.459.340.493	
Phân phối lợi nhuận năm 2021	-	-	(840.520.800.000)	(840.520.800.000)	
Tạm ứng lợi nhuận năm 2022	-	-	(174.828.326.400)	(174.828.326.400)	
Số dư cuối năm trước	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	81.617.245.188	6.804.425.845.188	
Số dư đầu năm nay	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	81.617.245.188	6.804.425.845.188	
Lãi trong năm nay	-	-	729.939.049.022	729.939.049.022	
Tạm ứng lợi nhuận năm 2023 (**)	-	-	(537.933.312.000)	(537.933.312.000)	
Số dư cuối năm nay	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	273.622.982.210	6.996.431.582.210	

(*) Ngày 27/12/2023, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 02/2023/NQ-ĐHĐCĐ về việc thay đổi mục đích sử dụng vốn huy động qua các đợt tăng vốn năm 2020 và vốn huy động thông qua hình thức phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022, cụ thể như sau:

Tình hình sử dụng vốn đã huy động qua các đợt tăng vốn năm 2020 tính đến ngày 31/03/2024 như sau:

- Tổng thu từ phát hành cổ phiếu	5.592.320.000.000
- Tổng số vốn đã sử dụng:	5.592.320.000.000
+ Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vương (Chủ đầu tư sở hữu dự án Hoàng Huy - Sở Dầu)	1.270.385.437.231
+ Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc (Chủ đầu tư sở hữu một phần dự án Hoàng Huy Commerce (trương ứng với lô đất tòa H1))	2.388.098.083.570
+ Đầu tư cho Dự án Đỗ Mười	1.933.836.479.199
- Tổng số vốn chưa sử dụng	0

Như vậy, toàn bộ số tiền huy động từ các đợt tăng vốn năm 2020 đã được Công ty sử dụng hết.

Tình hình sử dụng vốn đã huy động thông qua hình thức phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 tính đến ngày 31/03/2024 như sau:

- Tổng thu từ phát hành cổ phiếu	131.846.400.000
- Tổng số vốn đã sử dụng:	131.846.400.000
+ Chi phí phát hành	1.357.800.000
+ Đầu tư cho Dự án Đỗ Mười	130.488.600.000
- Tổng số vốn chưa sử dụng	0

Như vậy, toàn bộ số tiền huy động thông qua hình thức phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2022 đã được Công ty sử dụng hết.

(**) Theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/07/2023 của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết số 07/2023/NQ-HĐQT ngày 25/07/2023, Nghị quyết số 10/2023/NQ-HĐQT ngày 15/11/2023 và Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 28/02/2024 của Hội đồng Quản trị, Công ty công bố việc tạm ứng cổ tức năm 2023 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Tạm ứng cổ tức (tương ứng mỗi cổ phần nhận 800 VND)	8%	537.933.312.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm 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%	6.724.166.400.000	100%

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

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024 VND	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	6.724.166.400.000	6.592.320.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	131.846.400.000
- Vốn góp cuối năm	6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	537.933.312.000	1.015.349.126.400
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	81.617.245.188	899.507.031.095
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	456.316.066.812	115.842.095.305
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	537.933.312.000	1.015.349.126.400
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	81.617.245.188	899.507.031.095
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	456.316.066.812	115.842.095.305
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	-	-

d) Cổ phiếu

	31/03/2024	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
- Cổ phiếu phổ thông	672.416.640	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	672.416.640	672.416.640
- Cổ phiếu phổ thông	672.416.640	672.416.640
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2024, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	55.710.227.429	59.666.741.282
- Trên 1 năm đến 5 năm	124.210.529.238	147.624.425.586
- Trên 5 năm	53.961.600.819	66.018.334.720

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.

Công ty ký hợp đồng thuê văn phòng số 250723/TCH-CRV với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để thuê văn phòng tại tầng 4, số 183 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội với diện tích 202 m2 với kỳ hạn thuê từ 25/07/2023 đến 25/07/2024. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê một lần cho cả kỳ hạn thuê khi ký hợp đồng.

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/03/2024	01/04/2023
- Đô la Mỹ	USD	737,28	69.737,28

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/03/2024	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

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

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	98.242.752.976	84.661.173.276
Doanh thu bán bất động sản	71.484.324.447	55.350.784.243
	169.727.077.423	140.011.957.519

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	52.261.310.473	48.885.490.828
Giá vốn bán bất động sản	42.632.276.805	30.629.418.515
	94.893.587.278	79.514.909.343

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	138.879.670.044	210.637.793.495
Cổ tức, lợi nhuận được chia	758.147.025.121	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	76.590.000	-
	897.103.285.165	210.637.793.495
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)	758.147.025.121	8.303.182.500

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	49.123.595.724	-
Lỗ do giảm vốn điều lệ Công ty con	168.859.841.333	-
	217.983.437.057	-
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)	49.123.595.724	-

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.873.093.327	1.805.898.536
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.252.512.783	4.076.616.124
	6.125.606.110	5.882.514.660

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	9.599.905.192	8.754.759.582
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.090.045.632	686.348.446
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.584.111.533	2.461.675.592
Chi phí khác bằng tiền	3.095.556.383	6.022.902.088
	15.369.618.740	17.925.685.708

27. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Thu nhập tiền khách hàng mua bỏ cọc	1.795.441.782	583.359.611
Thu nhập khác	47.918.202	156.109.308
	1.843.359.984	739.468.919

28. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Thuế TNDN, GTGT phải nộp bổ sung năm 2020 - 2021 và phạt vi phạm hành chính theo biên bản kiểm tra thuế	-	525.576.074
Xử lý công nợ tồn đọng	-	77.153.091
Các khoản bị phạt	15.720.444	149.561.050
Chi phí khác	372.819.414	120.933.660
	388.539.858	873.223.875

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	714.043.510.994	231.986.302.428
Các khoản điều chỉnh tăng	824.293.691	1.474.842.925
- Chi phí không hợp lệ	824.293.691	1.474.842.925
Các khoản điều chỉnh giảm	(758.147.025.121)	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(758.147.025.121)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	(43.279.220.436)	233.461.145.353
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	46.692.229.070
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	46.692.229.070
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp năm nay	3.369.709	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	6.593.227.888	24.457.453.552
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(37.147.793.075)	(64.556.454.734)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	(30.551.195.478)	6.593.227.888
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	19.869.422.535	15.206.583.919
Thu nhập chịu thuế TNDN	19.869.422.535	15.206.583.919
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	3.973.884.507	3.041.316.784
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(3.973.884.507)	(3.041.316.784)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	-	-
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.973.884.507	49.733.545.854
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	(30.551.195.478)	6.593.227.888

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	32.619.364	-
Chi phí nhân công	11.472.998.519	10.560.658.118
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.593.224.851	18.394.994.625
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.602.370.878	42.592.228.630
Chi phí khác bằng tiền	4.912.465.858.648	6.022.902.088
	4.985.167.072.260	77.570.783.461

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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 về lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/03/2024	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	71.783.018.780	-	-	71.783.018.780
Phải thu khách hàng, phải thu khác	26.037.687.735	-	-	26.037.687.735
Các khoản cho vay	33.150.000.000	-	-	33.150.000.000
	130.970.706.515	-	-	130.970.706.515
Tại ngày 01/04/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	79.828.150.108	-	-	79.828.150.108
Phải thu khách hàng, phải thu khác	95.610.211.070	-	-	95.610.211.070
Các khoản cho vay	2.254.132.305.000	-	-	2.254.132.305.000
	2.429.570.666.178	-	-	2.429.570.666.178

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 xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/03/2024	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	1.304.099.000.000	1.000.000.000	-	1.305.099.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	59.601.481.058	8.700.760.063	-	68.302.241.121
Chi phí phải trả	10.968.999.351	-	-	10.968.999.351
	1.374.669.480.409	9.700.760.063	-	1.384.370.240.472
Tại ngày 01/04/2023				
Phải trả người bán, phải trả khác	32.613.688.844	9.158.799.590	-	41.772.488.434
Chi phí phải trả	10.947.342.714	-	-	10.947.342.714
	43.561.031.558	9.158.799.590	-	52.719.831.148

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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.

32. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Mua doanh nghiệp và thanh toán bù trừ bằng các khoản cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	-	2.125.124.347.613

33. 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 riêng 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 Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	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:

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Mua hàng hoá, dịch vụ	57.965.126.906	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Thuê văn phòng	700.657.200	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Trả tiền hạ tầng dự án Đỗ Mười	57.264.469.706	-
Doanh thu tài chính	758.147.025.121	8.303.182.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	8.303.182.500
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng - Cổ tức	440.260.799.631	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Cổ tức	317.886.225.490	-
Giảm giá phí khoản đầu tư	53.040.574.879	-
Cổ tức từ Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng trước thời điểm trở thành Công ty con	6.946.800.369	-
Cổ tức từ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc trước thời điểm trở thành Công ty con	46.093.774.510	-
Chi phí lãi vay	49.123.595.724	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	4.804.493.150	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	7.415.846.574	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	36.903.256.000	-
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 Công ty Nhà Đại Lộc	-	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
Chia cổ tức	439.316.937.600	829.210.719.720
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	204.884.217.600	386.718.960.720
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	189.176.544.000	357.070.726.800
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	45.256.176.000	85.421.032.200
Nhận chuyển nhượng khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	53.563.530.400	536.693.485.590
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>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	53.563.530.400	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Từ 01/04/2023	Từ 01/04/2022
		đến 31/03/2024	đến 31/03/2023
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	108.000.000	108.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	54.000.000	54.000.000
- Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	54.000.000	54.000.000
- Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	54.000.000	54.000.000
- Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	54.000.000	54.000.000
		324.000.000	324.000.000
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Phạm Anh Tú	Trưởng ban kiểm soát	43.200.000	40.500.000
- Vũ Văn Hoàng	Thành viên kiểm soát	32.400.000	24.300.000
- Chu Thị Lụa	Thành viên kiểm soát	32.400.000	32.400.000
		108.000.000	97.200.000
Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	730.329.152	685.185.811
- Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	521.937.990	498.907.700
- Nguyễn Thị Thuỳ Dương	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 22/12/2023)	104.553.366	-
- Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	360.455.809	354.191.571
		1.717.276.317	1.538.285.082

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

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu



Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền