BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Cho kỳ kế toán Quý IV năm tài chính 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 hợp nhất	04 - 42
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06 - 07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 42

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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 của Ban Kiểm soát

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

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

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

- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Cam kết khác

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

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 HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2024 VND	01/04/2023 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**8.108.764.013.111**	**8.212.612.132.135**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**212.063.005.771**	**184.095.651.720**
111	1. Tiền		167.063.005.771	184.095.651.720
112	2. Các khoản tương đương tiền		45.000.000.000	-
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**530.019.000.000**	**4.655.221.305.000**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		530.019.000.000	4.655.221.305.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**271.545.508.749**	**255.054.513.118**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	253.735.472.142	97.260.707.808
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	4.881.674.499	41.761.495.430
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	07	12.928.362.108	116.032.309.880
140	**IV. Hàng tồn kho**	**08**	**6.997.622.547.638**	**2.936.125.253.926**
141	1. Hàng tồn kho		6.997.622.547.638	2.936.125.253.926
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**97.513.950.953**	**182.115.408.371**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	66.418.129.646	173.731.985.151
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		430.422.123	8.326.321.367
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	30.665.399.184	57.101.853
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.162.038.275.847**	**943.330.237.850**
220	**I. Tài sản cố định**		**168.261.960.581**	**71.608.761.589**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	168.261.960.581	71.608.761.589
222	*- Nguyên giá*		*178.750.361.138*	*80.300.394.095*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)*		*(10.488.400.557)*	*(8.691.632.506)*
230	**II. Bất động sản đầu tư**	**10**	**866.455.823.368**	**687.244.512.185**
231	- Nguyên giá		965.198.651.643	764.271.375.319
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(98.742.828.275)	(77.026.863.134)
260	**III. Tài sản dài hạn khác**		**127.320.491.898**	**184.476.964.076**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	438.619.053	19.806.182
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31	7.395.624.093	16.317.652.416
269	3. Lợi thế thương mại	12	119.486.248.752	168.139.505.478
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**9.270.802.288.958**	**9.155.942.369.985**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2024 VND	01/04/2023 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.818.790.727.136**	**2.100.696.973.812**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.752.132.394.514**	**1.985.306.208.527**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	219.017.271.149	83.125.192.586
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	650.989.171.831	1.529.877.882.400
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	140.936.925.578	50.184.842.618
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	282.837.400.013	250.306.138.913
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	8.847.198.879	8.656.271.512
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	99.854.427.064	63.155.880.498
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	349.650.000.000	-
330	**II. Nợ dài hạn**		**66.658.332.622**	**115.390.765.285**
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	8.700.760.063	9.158.799.590
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	1.000.000.000	-
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31	56.957.572.559	106.231.965.695
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**7.452.011.561.822**	**7.055.245.396.173**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**20**	**7.452.011.561.822**	**7.055.245.396.173**
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		728.907.998.464	332.157.060.593
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*250.539.815.405*	*10.240.360.849*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*478.368.183.059*	*321.916.699.744*
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		294.963.358	279.735.580
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**9.270.802.288.958**	**9.155.942.369.985**

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Thu Hường	Nguyễn Kim Quyên	Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Từ 01/04/2023 đến 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 01/04/2022 đến 31/03/2023
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22**	**1.468.374.237.407**	**517.008.302.079**	**3.255.055.259.952**	**1.254.412.149.338**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.468.374.237.407**	**517.008.302.079**	**3.255.055.259.952**	**1.254.412.149.338**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**23**	**927.274.918.785**	**388.505.120.385**	**2.085.622.614.975**	**935.831.195.646**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**541.099.318.622**	**128.503.181.694**	**1.169.432.644.977**	**318.580.953.692**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	20.554.957.775	87.941.951.114	278.283.435.655	325.164.423.471
22	7. Chi phí tài chính	25	3.219.967.546	2.576.180	8.800.324.139	2.576.180
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*3.107.140.530*	-	*8.687.497.123*	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	-
25	9. Chi phí bán hàng	26	115.246.469.636	24.643.016.062	226.964.057.241	60.838.709.284
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	42.019.829.509	9.192.099.487	69.602.909.557	32.702.858.859
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**401.168.009.706**	**182.607.441.079**	**1.142.348.789.695**	**550.201.232.840**
31	12. Thu nhập khác	28	592.353.694	808.437.994	7.500.162.994	2.228.179.453
32	13. Chi phí khác	29	42.103.044	723.457.044	418.594.452	873.223.875
40	**14. Lợi nhuận khác**		**550.250.650**	**84.980.950**	**7.081.568.542**	**1.354.955.578**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Từ 01/04/2023 đến 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 01/04/2022 đến 31/03/2023
			VND	VND	VND	VND
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**401.718.260.356**	**182.692.422.029**	**1.149.430.358.237**	**551.556.188.418**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	72.446.167.797	61.641.491.170	255.017.845.401	158.594.748.415
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31	(10.180.038.600)	(23.996.737.943)	(40.352.364.813)	(44.806.941.866)
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**339.452.131.159**	**145.047.668.802**	**934.764.877.649**	**437.768.381.869**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**339.423.142.017**	**145.043.272.574**	**934.684.249.871**	**437.758.795.375**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**28.989.142**	**4.396.228**	**80.627.778**	**9.586.494**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**		**505**	**216**	**1.390**	**652**

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Thu Hường	Nguyễn Kim Quyên	Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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***		***1.149.430.358.237***	***551.556.188.418***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***(176.945.541.774)***	***(306.299.991.931)***
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		92.478.712.057	18.861.855.360
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		25.122.022	2.576.180
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(278.136.872.976)	(325.164.423.471)
06	- Chi phí lãi vay		8.687.497.123	-
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***972.484.816.463***	***245.256.196.487***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(136.328.047.434)	(75.399.689.461)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(4.360.806.273.443)	(282.005.739.362)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(665.926.621.940)	570.047.581.874
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		106.895.042.634	(111.627.278.216)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(4.980.757.398)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(206.634.381.913)	(138.091.112.836)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(4.295.296.223.031)***	***208.179.958.486***
	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		(68.263.636)	(148.307.795.102)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị		(7.280.142.639.033)	(7.681.656.587.142)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		11.405.344.944.033	7.921.704.721.623
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		385.503.369.740	331.810.357.360
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***4.510.637.411.104***	***472.253.527.718***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ chủ sở hữu		-	130.488.600.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		3.296.424.270.374	-
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(2.945.774.270.374)	-
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(537.998.712.000)	(1.015.349.126.400)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(187.348.712.000)***	***(884.860.526.400)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**27.992.476.073**	**(204.427.040.196)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**184.095.651.720**	**388.525.268.096**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(25.122.022)	(2.576.180)
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**03**	**212.063.005.771**	**184.095.651.720**

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Thu Hường	Nguyễn Kim Quyên	Phạm Thị Thu Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 mẹ và các công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 là: 108 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 31/03/2024 bao gồm:**

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

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/04 và kết thúc vào ngày 31/03 năm tiếp theo.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 hàng năm.

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

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

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

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

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

2.4. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất bao gồm:
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và 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 hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng 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 năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra 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, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

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. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ 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 kỳ phát sinh.

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

2.9. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.10. 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 bình quân gia quyền.

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

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

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

2.11. 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 luỹ kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu
Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh.

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

2.12. 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.

2.13. Thuê hoạt động

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

2.14. Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng 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:

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

2.15. Các khoản nợ phải trả

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

2.16. 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.

2.17. 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.

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

2.19. 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 năm tài chính.

2.20. 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.

2.21. 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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

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 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.

2.22. 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 thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và 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:
- Chỉ 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;
- Chỉ 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).

2.23. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
- Chi phí đi vay vốn;

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

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành
Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024, 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.

2.25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm 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, Quỹ khen thưởng Ban điều hành và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

2.26. Các bên liên quan

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

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

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

2.27. 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

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
Tiền mặt	2.886.696.405	3.435.851.838
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	164.176.309.366	180.659.799.882
Các khoản tương đương tiền (*)	45.000.000.000	-
	212.063.005.771	**184.095.651.720**

(*) Tại ngày 31/03/2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 45.000.000.000 VND được gửi tại ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,1%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/03/2024		01/04/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**530.019.000.000**	**-**	**4.655.221.305.000**	**-**
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	530.019.000.000	-	4.655.221.305.000	-
	530.019.000.000	**-**	**4.655.221.305.000**	**-**

(*) Tại ngày 31/03/2024, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 530.019.000.000 VND, được gửi tại các Ngân hàng thương mại trong nước với lãi suất từ 3,8%/năm đến 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 33.150.000.000 VND.

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
Bên liên quan	***275.000.000***	**-**	**-**	**-**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	275.000.000	-	-	-
Bên khác	***253.460.472.142***	**-**	***97.260.707.808***	**-**
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	238.051.963.493	-	82.850.422.002	-
- Phải thu của khách hàng thuê, mua văn phòng, gian hàng thương mại	9.009.301.561	-	9.097.009.968	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	6.399.207.088	-	5.313.275.838	-
	253.735.472.142	**-**	**97.260.707.808**	**-**

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
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***4.881.674.499***	-	***41.761.495.430***	-
- Công ty TNHH Atta Việt Nam	-	-	398.391.180	-
- Công ty Cổ phần Kết cấu thép Quang Minh	657.657.537	-	657.657.537	-
- Công ty TNHH Liên Vượng	207.801.652	-	263.868.197	-
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	-	-	33.375.855.253	-
- Các khoản trả trước người bán khác	4.016.215.310	-	7.065.723.263	-
	4.881.674.499	-	**41.761.495.430**	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/03/2024		01/04/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.181.729.370	-	115.548.226.134	-
- Phải thu người lao động	73.396.129	-	90.545.750	-
- Ký cược, ký quỹ	176.789.213	-	-	-
- Tạm nộp kinh phí bảo trì	867.330.821	-	-	-
- Các khoản chi hộ cho chủ căn hộ về phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	943.527.273	-	-	-
- Phải thu khác	2.685.589.302	-	393.537.996	-
	12.928.362.108	-	**116.032.309.880**	-

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	4.967.173.310.877	-	2.571.992.496.789	-
+ *Tòa nhà N02* (1.1)	*30.121.878.113*	-	*30.121.878.113*	-
+ *Dự án Hoang Huy Commerce*	-	-	*2.536.943.791.411*	-
+ *Dự án Đỗ Mười* (1.2)	*4.936.992.663.228*	-	-	-
+ *Công trình khác*	*58.769.536*	-	*4.926.827.265*	-
- Thành phẩm	2.029.283.914.629	-	362.967.435.005	-
+ *Thành phẩm Tòa N01* (2.1)	*17.347.985.606*	-	*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)	*31.922.698.901*	-	*253.014.652.566*	-
+ *Thành phẩm Dự án Hoang Huy Commerce* (2.4)	*1.930.516.739.894*	-	-	-
	6.997.622.547.638	-	**2.936.125.253.926**	-

(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 Thuỷ 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 Thuỷ 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.

(2.1) 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 - Sở Dầu đã hoàn thành. Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

(2.4) Thành phẩm là các căn hộ và sàn thương mại chưa bán tại tòa H1 dự án Hoang Huy Commerce đã hoàn thành xây dựng. Giá trị Thành phẩm được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có 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 năm	72.812.347.278	7.107.725.000	380.321.817	80.300.394.095
- Mua trong năm	-	-	68.263.636	68.263.636
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	165.369.017.405	-	-	165.369.017.405
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(66.987.313.998)	-	-	(66.987.313.998)
Số dư cuối năm	**171.194.050.685**	**7.107.725.000**	**448.585.453**	**178.750.361.138**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	6.185.180.130	2.370.008.207	136.444.169	8.691.632.506
- Khấu hao trong năm	2.108.071.773	988.227.500	103.711.780	3.200.011.053
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(1.403.243.002)	-	-	(1.403.243.002)
Số dư cuối năm	**6.890.008.901**	**3.358.235.707**	**240.155.949**	**10.488.400.557**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	66.627.167.148	4.737.716.793	243.877.648	71.608.761.589
Tại ngày cuối năm	**164.304.041.784**	**3.749.489.293**	**208.429.504**	**168.261.960.581**

- 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	764.271.375.319	764.271.375.319
- BĐS cho thuê tại dự án Golden Land (*)	8.304.425.950	8.304.425.950
- BĐS cho thuê tại dự án Hoàng Huy - Sở Dầu (*)	88.116.585.511	88.116.585.511
- BĐS cho thuê tại dự án Hoang Huy Commerce (*)	104.506.264.863	104.506.264.863
Số dư cuối năm	**965.198.651.643**	**965.198.651.643**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	77.026.863.134	77.026.863.134
- Khấu hao trong năm	20.312.722.139	20.312.722.139
- Tăng do điều chuyển từ tài sản cố định	1.403.243.002	1.403.243.002
Số dư cuối năm	**98.742.828.275**	**98.742.828.275**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	687.244.512.185	687.244.512.185
Tại ngày cuối năm	**866.455.823.368**	**866.455.823.368**

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư dùng để đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 57.808.169.105 VND (Năm 2022 là 58.021.061.776 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 21.

(*) Tòa nhà Gold Tower thuộc Công ty mẹ, Tòa Grand Tower thuộc dự án Hoàng Huy - Sở Dầu của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng và Toà H1 thuộc dự án Hoang Huy Commerce của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc 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	18.243.417	295.580.477
- Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng vay tiền mua căn hộ chưa bàn giao	2.162.853.690	18.615.213.391
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao	62.322.133.447	154.759.913.792
- Chi phí thuê văn phòng	211.164.300	-
- Tiền thuê đất	1.666.666.667	-
- Các khoản khác	37.068.125	61.277.491
	66.418.129.646	**173.731.985.151**
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	188.293.635	-
- Chi phí bảo hiểm	234.728.284	-
- Các khoản khác	15.597.134	19.806.182
	438.619.053	**19.806.182**

12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	**Tổng cộng**
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu năm	39.731.727.445	142.190.929.416	181.922.656.861
- Số dư cuối năm	**39.731.727.445**	**142.190.929.416**	**181.922.656.861**
Số phân bổ lũy kế			
- Số dư đầu năm	5.297.563.661	8.485.587.722	13.783.151.383
- Số phân bổ trong năm	3.973.172.745	14.219.092.942	18.192.265.687
- Giảm do Công ty con giảm vốn	30.460.991.039	-	30.460.991.039
- Số dư cuối năm	**39.731.727.445**	**22.704.680.664**	**62.436.408.109**
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu năm	**34.434.163.784**	**133.705.341.694**	**168.139.505.478**
- Số dư cuối năm	**-**	**119.486.248.752**	**119.486.248.752**

13. 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	-	-	3.053.165.502.897	2.703.515.502.897	349.650.000.000	349.650.000.000
+ *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*	-	-	*161.001.232.523*	*161.001.232.523*	-	-
+ *Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng*	-	-	*1.092.578.642.924*	*1.059.428.642.924*	*33.150.000.000*	*33.150.000.000*
+ *Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền*	-	-	*1.123.447.627.450*	*1.123.447.627.450*	-	-
+ *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*
	-	**-**	**3.053.165.502.897**	**2.703.515.502.897**	**349.650.000.000**	**349.650.000.000**
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	-	-	260.000.000.000	259.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
+ *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*
	-	**-**	**260.000.000.000**	**259.000.000.000**	**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	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 liên quan								**316.500.000.000**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Hợp đồng vay tiền số 0812/2023/ HĐVV/CRV-TCH ngày 08/12/2023 và Hợp đồng vay tiền số 0202/2024/ HĐVV/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	-
Bên khác								**33.150.000.000**	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	Hợp đồng tín dụng số HPG202314899 78/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	-
								349.650.000.000	-

(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 đấu 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 Đỗ Mười 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 Đỗ Mười 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 Đỗ Mười và Thửa đất bao gồm cả tài sản hiện tại hoặc hình thành trong tương lai.

14. 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
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***219.017.271.149***	***219.017.271.149***	***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	192.710.965.317	192.710.965.317	59.096.314.853	59.096.314.853
- Phải trả các đối tượng khác	10.320.017.287	10.320.017.287	6.786.049.193	6.786.049.193
	219.017.271.149	**219.017.271.149**	**83.125.192.586**	**83.125.192.586**

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
Bên liên quan	-	-
Bên khác	***650.989.171.831***	***1.529.877.882.400***
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề	650.015.696.242	1.529.780.724.800
- Các khách hàng khác	973.475.589	97.157.600
	650.989.171.831	**1.529.877.882.400**

16. 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	-	4.641.779.382	75.016.549.924	63.114.823.038	-	16.543.506.268
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	45.338.637.525	255.021.215.110	206.634.381.913	30.551.195.478	124.276.666.200
- Thuế thu nhập cá nhân	-	204.425.711	6.279.121.931	6.366.794.532	-	116.753.110
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	57.101.853	-	4.863.603.566.755	4.863.660.668.608	114.203.706	-
- Các loại thuế khác	-	-	9.000.000	9.000.000	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	183.667	183.667	-	-
	57.101.853	**50.184.842.618**	**5.199.929.637.387**	**5.139.785.851.758**	**30.665.399.184**	**140.936.925.578**

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2024	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
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	993.979.820	46.629.843.053
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoang Huy Commerce (Tòa H1)	219.019.561.150	173.861.634.509
- Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	31.258.945.900	18.278.707.929
- Trích trước chi phí hoa hồng phải trả	19.845.778.854	-
- Chi phí phải trả khác	750.134.938	588.610.708
	282.837.400.013	**250.306.138.913**

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	147.952.443	87.350.999
- Bảo hiểm xã hội	900.000	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.199.895.685	12.972.349.993
- Các khoản phải trả phải nộp khác	84.505.678.936	50.096.179.506
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building	*9.759.361.042*	*10.053.366.226*
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	*5.569.701.055*	*29.044.800.528*
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Hoang Huy Commerce	*59.617.891.920*	*389.600.000*
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	*4.430.000.000*	*9.970.000.000*
+ Phải trả tiền lãi vay	*3.706.739.725*	-
+ Phải trả khác	*1.421.985.194*	*638.412.752*
	99.854.427.064	**63.155.880.498**
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	-
	3.706.739.725	**-**

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/03/2024	01/04/2023
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	8.847.198.879	8.656.271.512
	8.847.198.879	**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 năm trước	**6.592.320.000.000**	**-**	**909.747.391.618**	**23.332.867**	**7.502.090.724.485**
Tăng vốn trong năm trước (*)	131.846.400.000	(1.357.800.000)	-	-	130.488.600.000
Lãi trong năm trước	-	-	437.758.795.375	9.586.494	437.768.381.869
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)
Tăng do hợp nhất Công ty con	-	-	-	246.816.219	246.816.219
Số dư cuối năm trước	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**332.157.060.593**	**279.735.580**	**7.055.245.396.173**
Số dư đầu năm nay	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**332.157.060.593**	**279.735.580**	**7.055.245.396.173**
Lãi trong năm nay	-	-	934.684.249.871	80.627.778	934.764.877.649
Phân phối lợi nhuận năm 2022 (**)	-	-	-	(6.679.520)	(6.679.520)
Tạm ứng lợi nhuận năm 2023 (**)	-	-	(537.933.312.000)	(41.720.480)	(537.975.032.480)
Giảm vốn tại công ty con	-	-	-	(17.000.000)	(17.000.000)
Số dư cuối năm nay	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**728.907.998.464**	**294.963.358**	**7.452.011.561.822**

(*) 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 Vượng (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 Hoang Huy Commerce (tương 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 Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV công bố việc tạm ứng cổ tức năm 2023; và các Nghị quyết ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc công bố việc phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2022, tạm ứng cổ tức năm 2023 như sau:

Phân phối lợi nhuận	Tại Công ty mẹ (1)	Các công ty con phân phối cho		Cộng (3) = (1) + (2)	Trong đó đã tạm phân phối trong năm 2022
		Công ty mẹ (2)	Cổ đông không kiểm soát		
	VND	VND	VND	VND	VND
- Tạm ứng cổ tức năm 2023	537.933.312.000	-	-	-	-
- Chia cổ tức năm 2022 tại Đại Thịnh Vượng	-	355.610.954.874	6.679.520	355.617.634.394	-
- Tạm ứng cổ tức năm 2023 tại Đại Thịnh Vượng	-	91.596.645.126	1.720.480	91.598.365.606	-
- Tạm ứng cổ tức năm 2023 tại Nhà Đại Lộc	-	363.980.000.000	40.000.000	364.020.000.000	-

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
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%**

c) 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	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	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 giảm trong năm*	-	-
- *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

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2024, 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	*64.106.658.956*	*61.139.460.902*
- Trên 1 năm đến 5 năm	*157.427.026.042*	*153.515.304.066*
- Trên 5 năm	*109.021.942.877*	*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.

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.

Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc ký hợp đồng thuê văn phòng với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để thuê văn phòng tại số 116 đường Nguyễn Đức Cảnh, phường Cát Dài, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng, kỳ hạn thuê 01 năm. Theo các hợp đồng này, các công ty trên phải trả tiền thuê một lần cho cả kỳ hạn thuê khi ký hợp đồng.

Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng hiện đang quản lý và sử dụng khu đất tại số 02A Sở Dầu, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng với diện tích đất là 9.701,5 m2 để thực hiện dự án Hoàng Huy - Sở Dầu với tổng vốn đầu tư của dự án được phê duyệt theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án là 1.486.505.000.000 VND.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc hiện đang quản lý và sử dụng khu đất tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng với diện tích đất là 16.671,82 m2 để thực hiện xây dựng tòa H1 thuộc dự án Hoang Huy Commerce với tổng vốn đầu tư của dự án được phê duyệt theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án là 3.706.000.000.000 VND.

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/03/2024	01/04/2023
Đô la Mỹ	USD	164.725,41	91.975,28

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**

22. 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 bán bất động sản	3.145.233.173.944	1.168.030.250.243
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	106.292.962.153	86.381.899.095
Doanh thu khác	3.529.123.855	-
	3.255.055.259.952	**1.254.412.149.338**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	2.022.550.026.595	884.614.503.141
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	61.477.234.680	51.216.692.505
Giá vốn hoạt động khác	1.595.353.700	-
	2.085.622.614.975	**935.831.195.646**

24. 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	278.136.872.976	325.164.423.471
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	69.972.679	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	76.590.000	-
	278.283.435.655	**325.164.423.471**
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan	-	8.303.182.500

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

25. 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	8.687.497.123	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	39.545.284	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	25.122.022	2.576.180
Chi phí tài chính khác	48.159.710	-
	8.800.324.139	**2.576.180**
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan	4.804.493.150	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

26. 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	2.652.580.128	1.805.898.536
Chi phí hoa hồng bán căn hộ	162.920.612.128	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua căn hộ	36.608.275.980	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.252.512.783	59.032.810.748
Chi phí khác bằng tiền	20.530.076.222	-
	226.964.057.241	**60.838.709.284**

27. 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 nguyên liệu, vật liệu	130.184.699	-
Chi phí nhân công	12.378.594.828	10.043.896.632
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.913.522.438	1.160.120.326
Lợi thế thương mại phân bổ	48.653.256.726	12.458.760.467
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.220.569.704	2.643.707.525
Chi phí khác bằng tiền	3.306.781.162	6.396.373.909
	69.602.909.557	**32.702.858.859**

28. 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	2.072.070.145
Thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ	2.327.933.513	-
Tiền phạt thu được	3.130.461.823	-
Thu nhập khác	246.325.876	156.109.308
	7.500.162.994	**2.228.179.453**

29. 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	402.874.008	120.933.660
	418.594.452	**873.223.875**

30. 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
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	3.973.884.507	49.733.545.854
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	251.043.960.894	108.861.202.561
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	*31.462.832.637*	*86.728.799.475*
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	*219.581.128.257*	*22.132.403.086*
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**255.017.845.401**	**158.594.748.415**

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/03/2024	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	7.395.624.093	16.317.652.416
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**7.395.624.093**	**16.317.652.416**

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/03/2024	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	56.957.572.559	106.231.965.695
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**56.957.572.559**	**106.231.965.695**

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(40.352.364.813)	(44.806.941.866)
	(40.352.364.813)	**(44.806.941.866)**

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	934.684.249.871	437.758.795.375
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	934.684.249.871	437.758.795.375
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	672.416.640	671.730.316
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.390**	**652**

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	162.804.063	-
Chi phí nhân công	17.605.571.786	15.878.559.473
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.512.733.192	18.868.766.505
Chi phí dịch vụ mua ngoài	207.655.375.136	1.809.294.653.831
Chi phí khác bằng tiền	6.174.616.576.627	7.265.167.347
	6.423.553.060.804	**1.851.307.147.156**

34. 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 như: tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

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	209.176.309.366	-	-	209.176.309.366
Phải thu khách hàng, phải thu khác	266.663.834.250	-	-	266.663.834.250
Các khoản cho vay	530.019.000.000	-	-	530.019.000.000
	1.005.859.143.616	**-**	**-**	**1.005.859.143.616**
Tại ngày 01/04/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	180.659.799.882	-	-	180.659.799.882
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
	5.049.174.122.570	**-**	**-**	**5.049.174.122.570**

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 31/03/2024	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	349.650.000.000	1.000.000.000	-	350.650.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	318.871.698.213	8.700.760.063	-	327.572.458.276
Chi phí phải trả	282.837.400.013	-	-	282.837.400.013
	951.359.098.226	**9.700.760.063**	**-**	**961.059.858.289**
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.

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con của Công ty mẹ

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 năm và số dư tại ngày đầu năm, kết thúc năm 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
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**2.546.296.296**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy	2.546.296.296	-
Mua hàng hoá, dịch vụ	**58.181.126.906**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Thuê văn phòng	916.657.200	-
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	**-**	**8.303.182.500**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	8.303.182.500
Chi phí lãi vay	**4.804.493.150**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	4.804.493.150	-
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	-	**536.693.485.590**
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	-	536.693.485.590
(Giao dịch thực hiện trước khi trở thành công ty con)		

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		VND	VND
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 (Bổ 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.

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Thu Hường	Nguyễn Kim Quyên	Phạm Thị Thu Huyền