BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Cho kỳ kế toán Quý I năm tài chính 2024

Từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/06/2024

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính riêng	04 - 34
Bảng cân đối kế toán riêng	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	06
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	07 - 08
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	09 - 34

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 kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/06/2024.

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 kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

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

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

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 kỳ. 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 giữa niên độ;
- 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 30/06/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 03 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Huyền
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2024 VND	01/04/2024 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**5.136.948.895.169**	**5.203.218.319.182**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**22.589.405.046**	**72.310.063.973**
111	1. Tiền		22.589.405.046	72.310.063.973
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**-**	**33.150.000.000**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	33.150.000.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**27.999.904.330**	**34.219.904.503**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	21.302.693.140	23.629.436.215
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	3.965.371.943	3.940.404.197
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	2.731.839.247	6.650.064.091
140	**IV. Hàng tồn kho**	**08**	**5.049.092.520.466**	**5.030.882.526.736**
141	1. Hàng tồn kho		5.049.092.520.466	5.030.882.526.736
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**37.267.065.327**	**32.655.823.970**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	2.797.682.692	1.990.424.786
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.114.707.674	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	30.354.674.961	30.665.399.184
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.192.202.115.281**	**3.191.709.409.957**
220	**I. Tài sản cố định**		**9.299.745.721**	**3.929.448.809**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	9.299.745.721	3.929.448.809
222	*- Nguyên giá*		*16.583.172.824*	*13.350.980.097*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(7.283.427.103)*	*(9.421.531.288)*
230	**II. Bất động sản đầu tư**	**10**	**651.380.628.607**	**656.025.128.275**
231	*- Nguyên giá*		*751.441.545.598*	*751.441.545.598*
232	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(100.060.916.991)*	*(95.416.417.323)*
250	**III. Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**2.531.520.104.589**	**2.531.520.104.589**
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.531.520.104.589	2.531.520.104.589
260	**IV. Tài sản dài hạn khác**		**1.636.364**	**234.728.284**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.636.364	234.728.284
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**8.329.151.010.450**	**8.394.927.729.139**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2024 VND	01/04/2024 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.169.268.741.304**	**1.398.496.146.929**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.160.567.981.241**	**1.388.795.386.866**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	18.152.085.071	14.961.830.283
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	2.621.072.774	5.025.038.895
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	6.619.645	1.894.350.755
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	10.983.114.724	10.968.999.351
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	7.730.798.982	7.206.516.807
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	16.125.290.045	44.639.650.775
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12	1.104.949.000.000	1.304.099.000.000
330	**II. Nợ dài hạn**		**8.700.760.063**	**9.700.760.063**
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	8.700.760.063	8.700.760.063
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12	-	1.000.000.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**7.159.882.269.146**	**6.996.431.582.210**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**19**	**7.159.882.269.146**	**6.996.431.582.210**
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		437.073.669.146	273.622.982.210
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*273.622.982.210*	-
421b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*163.450.686.936*	*273.622.982.210*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**8.329.151.010.450**	**8.394.927.729.139**

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 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 RIÊNG

Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/06/2023
			VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**21**	**28.027.689.175**	**36.434.488.590**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**28.027.689.175**	**36.434.488.590**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**22**	**15.004.323.980**	**19.855.696.185**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**13.023.365.195**	**16.578.792.405**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	182.920.184.878	360.622.743.020
22	7. Chi phí tài chính	24	26.860.922.548	-
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*26.860.922.548*	-
25	8. Chi phí bán hàng	25	741.816.709	1.665.219.021
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.210.470.161	3.520.155.453
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**163.130.340.655**	**372.016.160.951**
31	11. Thu nhập khác	27	639.193.805	87.377.441
32	12. Chi phí khác	28	8.123.301	308.640.534
40	**13. Lợi nhuận khác**		**631.070.504**	**(221.263.093)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**163.761.411.159**	**371.794.897.858**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	310.724.223	11.902.962.900
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**163.450.686.936**	**359.891.934.958**

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 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 RIÊNG

Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/04/2023 đến 30/06/2023 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***163.761.411.159***	***371.794.897.858***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***(151.739.223.211)***	***(355.707.750.732)***
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		4.883.675.483	4.914.992.288
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(183.483.821.242)	(360.622.743.020)
06	- Chi phí lãi vay		26.860.922.548	-
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***12.022.187.948***	***16.087.147.126***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		2.105.292.499	(590.508.543)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(18.209.993.730)	5.253.358.110
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(426.314.010)	(9.814.385.569)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(574.165.986)	942.948.298
14	- Tiền lãi vay đã trả		(55.512.014.163)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(9.930.795.607)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(60.595.007.442)***	***1.947.763.815***
	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		(5.609.472.727)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		563.636.364	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(1.750.448.845.205)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		33.150.000.000	1.309.648.305.000
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	6.946.800.369
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		32.920.184.878	372.708.084.705
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***61.024.348.515***	***(61.145.655.131)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/04/2023 đến 30/06/2023 VND
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		(50.150.000.000)	-
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(50.150.000.000)***	-
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(49.720.658.927)**	**(59.197.891.316)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**72.310.063.973**	**81.284.567.568**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**03**	**22.589.405.046**	**22.086.676.252**

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 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 RIÊNG

Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024

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 VND; tương đương 672.416.640 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là: 49 người (tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 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.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Đối với hoạt động dịch vụ là dưới 12 tháng và đối với hoạt động bất động sản phụ thuộc vào tiến độ thực hiện từng dự án.

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 kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/06/2024 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 riêng 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 kỳ kế toán 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;
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian phân bổ chi phí trả trước;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính.

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 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, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. 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 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

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

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 kỳ cụ thể như sau:
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích 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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9. Hàng tồn kho

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

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

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

2.10. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy 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 riêng trong kỳ 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 - 10 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 và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.13. Thuê hoạt động

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

2.14. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều 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 riêng 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 riêng 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 kỳ 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 năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

2.19. 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 năm tài chính 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.

2.20. 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, 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.

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

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

2.23. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/06/2024, 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.

2.25. 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.

2.26. 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

	30/06/2024	01/04/2024
	VND	VND
Tiền mặt	1.235.267.773	527.045.193
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.354.137.273	71.783.018.780
	22.589.405.046	**72.310.063.973**

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	30/06/2024		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	33.150.000.000	-
	-	**-**	**33.150.000.000**	**-**

b) Đầu tư vào công ty con

	30/06/2024		01/04/2024	
	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	-	189.515.795.529	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	2.342.004.309.060	-	2.342.004.309.060	-
	2.531.520.104.589	**-**	**2.531.520.104.589**	**-**

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con tại ngày 30/06/2024:

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

	30/06/2024		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	**-**	**-**	**-**	**-**
Bên khác	***21.302.693.140***	**-**	***23.629.436.215***	**-**
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	7.236.862.581	-	8.220.927.566	-
- Phải thu của khách hàng mua văn phòng, gian hàng thương mại	9.256.963.938	-	9.009.301.561	-
- Công ty TNHH G Investment	2.906.225.000	-	2.906.225.000	-
- Các khách hàng khác	1.902.641.621	-	3.492.982.088	-
	21.302.693.140	**-**	**23.629.436.215**	**-**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***3.965.371.943***	-	***3.940.404.197***	-
- Công ty TNHH Liên Vượng	142.183.652	-	207.801.652	-
- Công ty Cổ phần Kết cấu thép Quang Minh	657.657.537	-	657.657.537	-
- Công ty TNHH Kiến trúc Hải Phòng	1.083.333.333	-	1.083.333.333	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây lắp Bình Minh	-	-	1.011.111.111	-
- Các khoản trả trước người bán khác	2.082.197.421	-	980.500.564	-
	3.965.371.943	-	**3.940.404.197**	-

7. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu người lao động	71.061.849	-	73.396.129	-
- Thuế GTGT chưa kê khai	-	-	4.335.866.416	-
- Phải thu khác	2.660.777.398	-	2.240.801.546	-
	2.731.839.247	-	**6.650.064.091**	-

8. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2024		01/04/2024	
	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)]	4.983.246.250.234	-	4.962.872.728.770	-
+ *Tòa nhà N02* [(1.1)]	*30.121.878.113*	-	*30.121.878.113*	-
+ *Dự án Đỗ Mười* [(1.2)]	*4.953.124.372.121*	-	*4.932.750.850.657*	-
- Thành phẩm [(2)]	64.680.948.100	-	66.844.475.834	-
+ *Thành phẩm tòa N01* [(2.1)]	*15.184.457.872*	-	*17.347.985.606*	-
+ *Thành phẩm tòa Gold Tower* [(2.2)]	*49.496.490.228*	-	*49.496.490.228*	-
	5.049.092.520.466	-	**5.030.882.526.736**	-

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 30/06/2024, 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.

(1.2) 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 và Dương Quan thuộc huyện Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng. Dự án gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 30/06/2024, chi phí dở dang bao gồm: Tiền sử dụng đất và một số chi phí ban đầu khác.

(2.1) Thành phẩm là các căn hộ và trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà N01 đã hoàn thành.

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	**Cộng**
	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	5.825.033.280	7.107.725.000	418.221.817	13.350.980.097
- Mua trong kỳ	-	5.609.472.727	-	5.609.472.727
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.377.280.000)	-	(2.377.280.000)
Số dư cuối kỳ	**5.825.033.280**	**10.339.917.727**	**418.221.817**	**16.583.172.824**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	5.825.033.280	3.358.235.707	238.262.301	9.421.531.288
- Khấu hao trong kỳ	-	211.610.056	27.565.759	239.175.815
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.377.280.000)	-	(2.377.280.000)
Số dư cuối kỳ	**5.825.033.280**	**1.192.565.763**	**265.828.060**	**7.283.427.103**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	-	3.749.489.293	179.959.516	3.929.448.809
Tại ngày cuối kỳ	**-**	**9.147.351.964**	**152.393.757**	**9.299.745.721**

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.891.306.007 VND.

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	751.441.545.598	751.441.545.598
Số dư cuối kỳ	**751.441.545.598**	**751.441.545.598**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư đầu kỳ	95.416.417.323	95.416.417.323
- Khấu hao trong kỳ	4.644.499.668	4.644.499.668
Số dư cuối kỳ	**100.060.916.991**	**100.060.916.991**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	656.025.128.275	656.025.128.275
Tại ngày cuối kỳ	**651.380.628.607**	**651.380.628.607**

(*) 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 01/04/2024 và ngày 30/06/2024. 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 năm, trong năm và ngày kết thúc kỳ kế toán.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2024	01/04/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao	148.593.819	148.593.819
- Chi phí thuê văn phòng	-	175.164.300
- Tiền thuê đất và tiền thuế phí phi nông nghiệp	2.389.102.599	1.666.666.667
- Chi phí trả trước khác	259.986.274	-
	2.797.682.692	**1.990.424.786**
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.636.364	234.728.284
	1.636.364	**234.728.284**

12. VAY

	01/04/2024		Trong kỳ		30/06/2024	
	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	1.304.099.000.000	1.304.099.000.000	-	199.150.000.000	1.104.949.000.000	1.104.949.000.000
+ *Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng*	*33.150.000.000*	*33.150.000.000*	-	*33.150.000.000*	-	-
+ *Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy*	*316.500.000.000*	*316.500.000.000*	-	-	*316.500.000.000*	*316.500.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc*	*954.449.000.000*	*954.449.000.000*	-	*166.000.000.000*	*788.449.000.000*	*788.449.000.000*
	1.304.099.000.000	**1.304.099.000.000**	**-**	**199.150.000.000**	**1.104.949.000.000**	**1.104.949.000.000**
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**	**-**	**1.000.000.000**	**-**	**-**
+ *Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long*	*1.000.000.000*	*1.000.000.000*	-	*1.000.000.000*	-	-
	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	30/06/2024	01/04/2024
					VND			VND	VND
Bên liên quan								**1.104.949.000.000**	**1.270.949.000.000**
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	Theo từng hợp đồng vay	12 tháng	Theo từng hợp đồng vay	Bổ sung vốn lưu động	Không có tài sản đảm bảo	316.500.000.000	316.500.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Các hợp đồng vay tiền năm 2023 và 2024	VND	Theo từng hợp đồng vay	12 tháng	Theo từng hợp đồng vay	Bổ sung vốn lưu động	Không có tài sản đảm bảo	788.449.000.000	954.449.000.000
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		-	33.150.000.000
								1.104.949.000.000	**1.304.099.000.000**

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/04/2024	
	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	***18.152.085.071***	***18.152.085.071***	***14.961.830.283***	***14.961.830.283***
- 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 TNHH Phát triển Dịch vụ Tâm An	2.847.763.600	2.847.763.600	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	2.427.978.638	2.427.978.638	2.085.487.450	2.085.487.450
	18.152.085.071	**18.152.085.071**	**14.961.830.283**	**14.961.830.283**

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2024	01/04/2024
	VND	VND
Bên liên quan	-	-
Bên khác	***2.621.072.774***	***5.025.038.895***
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, gian hàng thương mại	2.515.099.897	4.983.097.281
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	105.972.877	41.941.614
	2.621.072.774	**5.025.038.895**

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	1.844.628.595	-	1.844.628.595	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.551.195.478	-	310.724.223	-	30.240.471.255	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	49.722.160	126.139.247	169.241.762	-	6.619.645
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	114.203.706	-	2.179.500.076	2.179.500.076	114.203.706	-
	30.665.399.184	**1.894.350.755**	**2.616.363.546**	**4.193.370.433**	**30.354.674.961**	**6.619.645**

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

	30/06/2024 VND	01/04/2024 VND
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower	10.983.114.724	10.968.999.351
	10.983.114.724	**10.968.999.351**

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2024 VND	01/04/2024 VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	103.709.883	83.290.983
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.162.103.771	4.951.556.031
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.859.476.391	39.604.803.761
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building	*9.492.977.067*	*9.759.361.042*
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	*120.000.000*	*90.000.000*
+ Phải trả tiền lãi vay	-	*28.651.091.615*
+ Phải trả khác	*1.246.499.324*	*1.104.351.104*
	16.125.290.045	**44.639.650.775**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.700.760.063	8.700.760.063
	8.700.760.063	**8.700.760.063**
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

	30/06/2024 VND	01/04/2024 VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	7.730.798.982	7.206.516.807
	7.730.798.982	**7.206.516.807**

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
Số dư đầu kỳ trước	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**81.617.245.188**	**6.804.425.845.188**
Lãi trong kỳ trước	-	-	359.891.934.958	359.891.934.958
Số dư cuối kỳ trước	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**441.509.180.146**	**7.164.317.780.146**
Số dư đầu kỳ này	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**273.622.982.210**	**6.996.431.582.210**
Lãi trong kỳ này	-	-	163.450.686.936	163.450.686.936
Số dư cuối kỳ này	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**437.073.669.146**	**7.159.882.269.146**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND		VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.561.052.720.000	38,09%	2.561.052.720.000	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 01/04/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu kỳ*	*6.724.166.400.000*	*6.724.166.400.000*
- *Vốn góp cuối kỳ*	*6.724.166.400.000*	*6.724.166.400.000*

d) Cổ phiếu

	30/06/2024	01/04/2024
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 30/06/2024, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/06/2024	01/04/2024
	VND	VND
- *Từ 1 năm trở xuống*	*54.754.769.710*	*55.710.227.429*
- *Trên 1 năm đến 5 năm*	*118.043.765.935*	*124.210.529.238*
- *Trên 5 năm*	*43.422.252.946*	*53.961.600.819*

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.

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, tự động gia hạn nếu không có thỏa thuận nào khác và trả tiền thuê một lần cho cả kỳ hạn thuê.

Công ty ký hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm số 06/HĐ-TĐ ngày 31/01/2024 với Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng để thuê đất thương mại dịch vụ trong phạm vi của dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương, Dương Quan, huyện Thủy Nguyên với diện tích đất 26.664,2 m2 với thời hạn thuê đất đến ngày 29/11/2073.

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	30/06/2024	01/04/2024
- Đô la Mỹ	USD	737,28	737,28

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/06/2024	01/04/2024
	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 01/04/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	23.308.269.292	25.458.084.734
Doanh thu bán bất động sản	4.719.419.883	10.976.403.856
	28.027.689.175	**36.434.488.590**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	12.840.796.246	13.221.258.712
Giá vốn bán bất động sản	2.163.527.734	6.634.437.473
	15.004.323.980	**19.855.696.185**

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi	930.184.878	48.135.543.389
Cổ tức, lợi nhuận được chia	181.990.000.000	312.487.199.631
	182.920.184.878	**360.622.743.020**
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan *(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)*	181.990.000.000	312.487.199.631

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	26.860.922.548	-
	26.860.922.548	**-**
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan *(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)*	26.860.922.548	-

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	449.324.598	464.922.462
Chi phí dịch vụ mua ngoài	292.492.111	1.200.296.559
	741.816.709	**1.665.219.021**

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.430.788.339	2.353.795.126
Chi phí khấu hao tài sản cố định	239.175.815	326.743.238
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.526.430.528	715.886.961
Chi phí khác bằng tiền	14.075.479	123.730.128
	5.210.470.161	**3.520.155.453**

27. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	563.636.364	-
Thu nhập tiền khách hàng mua bỏ cọc	-	87.369.408
Thu nhập khác	75.557.441	8.033
	639.193.805	**87.377.441**

28. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Xử lý công nợ tồn đọng	-	301.449.934
Các khoản bị phạt	-	5.811.196
Chi phí khác	8.123.301	1.379.404
	8.123.301	**308.640.534**

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	162.207.790.043	367.452.931.475
Các khoản điều chỉnh tăng	168.153.344	207.116.274
- Chi phí không hợp lệ	*168.153.344*	*207.116.274*
Các khoản điều chỉnh giảm	(181.990.000.000)	(312.487.199.631)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	*(181.990.000.000)*	*(312.487.199.631)*
Thu nhập chịu thuế TNDN	(19.614.056.613)	55.172.848.118
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**-**	**11.034.569.623**
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**-**	**11.034.569.623**
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào thuế TNDN phải nộp kỳ này	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	(30.551.195.478)	6.593.227.888
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	(9.930.795.607)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh chính	**(30.551.195.478)**	**7.697.001.904**
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.553.621.116	4.341.966.383
Thu nhập chịu thuế TNDN	1.553.621.116	4.341.966.383
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**310.724.223**	**868.393.277**
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	-	(868.393.277)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	**310.724.223**	**-**
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	310.724.223	11.902.962.900
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**(30.240.471.255)**	**7.697.001.904**

30. 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 30/06/2024	VND	VND	VND	VND
Tiền	21.354.137.273	-	-	21.354.137.273
Phải thu khách hàng, phải thu khác	24.034.532.387	-	-	24.034.532.387
	45.388.669.660	**-**	**-**	**45.388.669.660**
Tại ngày 01/04/2024				
Tiền	71.783.018.780	-	-	71.783.018.780
Phải thu khách hàng, phải thu khác	30.279.500.306	-	-	30.279.500.306
Các khoản cho vay	33.150.000.000	-	-	33.150.000.000
	135.212.519.086	**-**	**-**	**135.212.519.086**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/06/2024	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	1.104.949.000.000	-	-	1.104.949.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	34.277.375.116	8.700.760.063	-	42.978.135.179
Chi phí phải trả	10.983.114.724	-	-	10.983.114.724
	1.150.209.489.840	**8.700.760.063**	**-**	**1.158.910.249.903**
Tại ngày 01/04/2024				
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**

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.

31. 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 01/04/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	**200.150.000.000**	**-**
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	200.150.000.000	-

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

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

33. 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 với các bên liên quan như sau:

	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
Doanh thu tài chính	**181.990.000.000**	**312.487.199.631**
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng - Cổ tức	-	312.487.199.631
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Cổ tức	181.990.000.000	-
Giảm giá phí khoản đầu tư	-	**6.946.800.369**
Cổ tức từ Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng trước thời điểm trở thành Công ty con	-	6.946.800.369
Chi phí lãi vay	**26.860.922.548**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	6.512.109.589	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	20.348.812.959	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/06/2023
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	27.000.000	27.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	13.500.000	13.500.000
- Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	13.500.000	13.500.000
- Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	13.500.000	13.500.000
- Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	13.500.000	13.500.000
		81.000.000	**81.000.000**
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Phạm Anh Tú	Trưởng ban kiểm soát	10.800.000	10.800.000
- Vũ Văn Hoàng	Thành viên kiểm soát	8.100.000	8.100.000
- Chu Thị Lụa	Thành viên kiểm soát	8.100.000	8.100.000
		27.000.000	**27.000.000**

Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác

- Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	180.134.255	169.080.261
- Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	124.440.150	123.263.280
- Nguyễn Thị Thuỳ Dương	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 22/12/2023)	92.099.321	-
- Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	87.030.696	82.626.999
		483.704.422	**374.970.540**

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

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/06/2023 do Công ty tự lập.

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2024

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