

15
BẢN SAO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV
Cho kỳ kế toán Quý I năm tài chính 2025
Từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	04 - 35
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	06
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	07
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	08 - 35

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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025.

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 Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

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

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

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

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này là Bà Phạm Thị Thu Huyền - Tổng Giám đốc Công ty.

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 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 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Huyền

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2025



CÔNG CHỨNG VIÊN
Phan Thị Thúy Nga

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025	01/04/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.978.113.893.510	5.455.516.025.421
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	199.206.628.602	26.001.855.822
111	1. Tiền		199.206.628.602	26.001.855.822
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		293.794.665.186	161.411.011.075
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	11.426.768.988	18.141.471.852
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	278.369.283.480	139.394.082.869
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	3.998.612.718	3.875.456.354
140	III. Hàng tồn kho	08	5.423.988.067.992	5.219.597.856.227
141	1. Hàng tồn kho		5.423.988.067.992	5.219.597.856.227
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		61.124.531.730	48.505.302.297
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	78.873.747	176.247.390
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		30.489.647.635	17.773.044.559
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	30.556.010.348	30.556.010.348
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.190.477.132.535	3.193.616.347.888
220	I. Tài sản cố định		8.621.875.901	8.907.607.751
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	8.621.875.901	8.907.607.751
222	- Nguyên giá		17.766.209.506	17.549.468.597
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.144.333.605)	(8.641.860.846)
230	II. Bất động sản đầu tư	11	648.452.927.241	652.443.455.420
231	- Nguyên giá		768.835.127.975	767.975.605.342
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(120.382.200.734)	(115.532.149.922)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	09	1.377.360.000	349.560.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.377.360.000	349.560.000
250	IV. 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	V. Tài sản dài hạn khác		504.864.804	395.620.128
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	504.864.804	395.620.128
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>9.168.591.026.045</u>	<u>8.649.132.373.309</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025	01/04/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.549.442.806.060	1.458.836.807.525
310	I. Nợ ngắn hạn		954.082.033.398	1.150.140.770.620
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	36.092.920.806	25.877.299.146
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	29.952.208.576	32.445.020
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	75.236.172	35.745.591
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	18.788.469.937	18.855.474.511
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	8.084.127.478	5.085.548.752
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	17.940.070.429	37.105.257.600
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	843.149.000.000	1.063.149.000.000
330	II. Nợ dài hạn		595.360.772.662	308.696.036.905
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	12.537.657.904	12.537.657.904
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	582.823.114.758	296.158.379.001
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.619.148.219.985	7.190.295.565.784
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	7.619.148.219.985	7.190.295.565.784
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(1.357.800.000)	(1.357.800.000)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		896.339.619.985	467.486.965.784
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		467.486.965.784	-
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		428.852.654.201	467.486.965.784
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.168.591.026.045	8.649.132.373.309

Người lập biểu

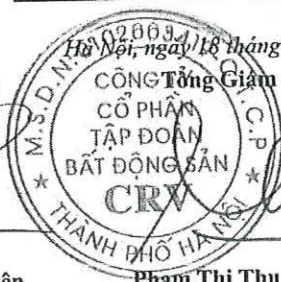
Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	22.248.272.766	28.027.689.175
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		22.248.272.766	28.027.689.175
11	4. Giá vốn hàng bán	23	14.252.789.670	15.004.323.980
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.995.483.096	13.023.365.195
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	455.049.391.807	182.920.184.878
22	7. Chi phí tài chính	25	17.886.737.342	26.860.922.548
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		17.886.737.342	26.860.922.548
25	8. Chi phí bán hàng	26	11.145.035.054	741.816.709
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	5.100.959.797	5.210.470.161
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		428.912.142.710	163.130.340.655
31	11. Thu nhập khác	28	9.201.375	639.193.805
32	12. Chi phí khác	29	68.689.884	8.123.301
40	13. Lợi nhuận khác		(59.488.509)	631.070.504
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		428.852.654.201	163.761.411.159
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	-	310.724.223
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		428.852.654.201	163.450.686.936

Người lập biểu



Đỗ Thu Hường

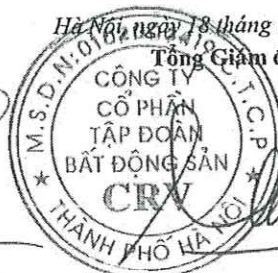
Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

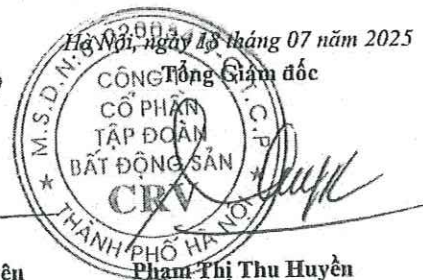
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		428.852.654.201	163.761.411.159
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(431.810.130.894)	(151.739.223.211)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.352.523.571	4.883.675.483
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(455.049.391.807)	(183.483.821.242)
06	- Chi phí lãi vay		17.886.737.342	26.860.922.548
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(2.957.476.693)	12.022.187.948
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(145.100.257.187)	2.105.292.499
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(204.390.211.765)	(18.209.993.730)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		40.712.845.371	(426.314.010)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(11.871.033)	(574.165.986)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(34.435.819.935)	(55.512.014.163)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(346.182.791.242)	(60.595.007.442)
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		(2.326.563.542)	(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
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	33.150.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		455.049.391.807	32.920.184.878
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		452.722.828.265	61.024.348.515
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		286.664.735.757	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(220.000.000.000)	(50.150.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		66.664.735.757	(50.150.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		173.204.772.780	(49.720.658.927)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		26.001.855.822	72.310.063.973
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	199.206.628.602	22.589.405.046

Người lập biểu

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

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 Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 6.724.166.400.000 đồng; tương đương 672.416.640 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 101 người (tại ngày 01 tháng 04 năm 2025 là: 72 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 giữa niên độ

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 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025 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 Công ty/ Tập đoàn.

2.4. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kỳ kế toán.

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định, bất động sản đầu tư;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 đầu tư ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua 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 và các khoản tương đương 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 với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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 giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được 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, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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 |
| - Máy móc, thiết bị | 05 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 06 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 kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh 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 3 năm.
- 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 3 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 giữa niên độ 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 nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ 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 kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

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

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.

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 và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

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

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

2.23. Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Lỗ do chuyển nhượng các khoản đầu tư, và lỗ khi công ty con giảm vốn chủ sở hữu;
- Lỗ tỷ giá hối đoái;

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 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025, 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 giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.26. 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
Tiền mặt	831.273.458	591.879.273
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	198.375.355.144	25.409.976.549
	<u>199.206.628.602</u>	<u>26.001.855.822</u>

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào công ty con

	30/06/2025		01/04/2025	
	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 đơn vị nhận đầu tư tại ngày 30/06/2025:

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
<i>Công ty con</i>				
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh TP. Hải Phòng 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	TP. Hải Phòng	99,9890%	99,9890%	Kinh doanh bất động sản

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	11.426.768.988	-	18.141.471.852	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	4.528.444.502	-	5.078.585.769	-
- Phải thu của khách hàng mua văn phòng, gian hàng thương mại	5.785.762.408	-	12.164.015.938	-
- Các khách hàng khác	1.112.562.078	-	898.870.145	-
	11.426.768.988	-	18.141.471.852	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	278.369.283.480	-	139.394.082.869	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng	11.361.503.862	-	15.984.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp	10.782.640.360	-	53.729.621.979	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường	110.536.632.081	-	36.024.764.116	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân	56.024.869.343	-	29.152.769.546	-
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Vận tải Hoa Linh	36.915.154.851	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	52.748.482.983	-	4.502.927.228	-
	278.369.283.480	-	139.394.082.869	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu người lao động	189.776.849	-	41.486.849	-
- Phải thu kinh phí bảo trì toà Gold Tower	3.354.928.547	-	3.415.292.183	-
- Phải thu khác	453.907.322	-	418.677.322	-
	3.998.612.718	-	3.875.456.354	-

8. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/04/2025	
	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	5.388.710.768.021	-	5.184.559.639.900	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II ^(1.1)	5.388.710.768.021	-	5.184.559.639.900	-
- Thành phẩm	34.111.977.839	-	33.872.894.195	-
+ Thành phẩm tòa N01 ^(2.1)	11.542.564.991	-	11.542.564.991	-
+ Thành phẩm tòa Gold Tower ^(2.2)	22.569.412.848	-	22.330.329.204	-
	<u>5.423.988.067.992</u>	<u>-</u>	<u>5.219.597.856.227</u>	<u>-</u>

^(1.1) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II). 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 30/06/2025, chi phí dở dang bao gồm: Tiền sử dụng đất là 4.828,5 tỷ đồng, còn lại 560,21 tỷ đồng là chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng hạ tầng, chi phí lãi vay và một số chi phí khác.

Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán/ cho thuê đối với căn hộ/ diện tích thương mại/ diện tích bãi đỗ xe/ các sản phẩm khác, quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan của một số thửa đất thuộc Dự án Hoàng Huy New City - II đã được sử dụng làm tài sản thế chấp cho Hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền được trình bày tại thuyết minh số 13.

^(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 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. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Gói chi phí sản phẩm marketing giới thiệu dự án bất động sản	1.377.360.000	349.560.000
	<u>1.377.360.000</u>	<u>349.560.000</u>

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	5.825.033.280	-	11.122.040.773	602.394.544	17.549.468.597
- Mua trong kỳ	-	216.740.909	-	-	216.740.909
Số dư cuối kỳ	5.825.033.280	216.740.909	11.122.040.773	602.394.544	17.766.209.506
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	5.825.033.280	-	2.469.604.052	347.223.514	8.641.860.846
- Khấu hao trong kỳ	-	3.991.363	463.846.699	34.634.697	502.472.759
Số dư cuối kỳ	5.825.033.280	3.991.363	2.933.450.751	381.858.211	9.144.333.605
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	-	-	8.652.436.721	255.171.030	8.907.607.751
Tại ngày cuối kỳ	-	212.749.546	8.188.590.022	220.536.333	8.621.875.901

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	767.975.605.342	767.975.605.342
- Tăng khác	859.522.633	859.522.633
Số dư cuối kỳ	768.835.127.975	768.835.127.975
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	115.532.149.922	115.532.149.922
- Khấu hao trong kỳ	4.850.050.812	4.850.050.812
Số dư cuối kỳ	120.382.200.734	120.382.200.734
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	652.443.455.420	652.443.455.420
Tại ngày cuối kỳ	648.452.927.241	648.452.927.241

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 01/04/2025 và ngày 30/06/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày đầu kỳ, trong kỳ và ngày kết thúc kỳ kế toán.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	78.873.747	1.083.090
- Chi phí thuê văn phòng	-	175.164.300
	<u>78.873.747</u>	<u>176.247.390</u>
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	504.864.804	395.620.128
	<u>504.864.804</u>	<u>395.620.128</u>

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

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

13. VAY

	01/04/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Số có khả năng				Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	1.063.149.000.000	1.063.149.000.000	-	220.000.000.000	843.149.000.000	843.149.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	316.500.000.000	316.500.000.000	-	50.000.000.000	266.500.000.000	266.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	746.649.000.000	746.649.000.000	-	170.000.000.000	576.649.000.000	576.649.000.000
	<u>1.063.149.000.000</u>	<u>1.063.149.000.000</u>	<u>-</u>	<u>220.000.000.000</u>	<u>843.149.000.000</u>	<u>843.149.000.000</u>
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	296.158.379.001	296.158.379.001	286.664.735.757	-	582.823.114.758	582.823.114.758
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	296.158.379.001	296.158.379.001	286.664.735.757	-	582.823.114.758	582.823.114.758
	<u>296.158.379.001</u>	<u>296.158.379.001</u>	<u>286.664.735.757</u>	<u>-</u>	<u>582.823.114.758</u>	<u>582.823.114.758</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>296.158.379.001</u>	<u>296.158.379.001</u>			<u>582.823.114.758</u>	<u>582.823.114.758</u>

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	Suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	
						VND	VND
Bên khác							
Ngân hàng TMCP Hợp đồng cho	VND	Theo					
Công thương Việt vay dự án đầu tư		từng					
Nam - Chi nhánh số 01/2024-		giấy	54 tháng	7.600.000.000.000	Thanh toán cho	582.823.114.758	296.158.379.001
Ngô Quyền HECVĐAT/NH		nhận			giá trị đầu tư vào	(i) 582.823.114.758	296.158.379.001
TC168-BĐS		nợ			Dự án Hoàng Huy		
CRV ngày					New City - II		
06/11/2024 và							
văn bản sửa đổi,							
bổ sung							
							582.823.114.758
							296.158.379.001

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng

Khoản đến hạn trả sau 12 tháng

- (i) Các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền được đảm bảo bởi các tài sản của bên vay theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02/2024/HĐBĐ/NHTC168-CRV ngày 06/11/2024 bao gồm:
- Quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan đến một số thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thụy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II).
 - Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán/ cho thuê đối với căn hộ/ diện tích thương mại/ diện tích bãi đỗ xe/ các sản phẩm khác của một số thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thụy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II).
- Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	36.092.920.806	36.092.920.806	25.877.299.146	25.877.299.146
- 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 Khai thác và Chế biến khoáng sản T.AM	6.956.659.062	6.956.659.062	3.478.924.490	3.478.924.490
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải Dũng Thắng	3.372.596.308	3.372.596.308	3.372.596.308	3.372.596.308
- Công ty TNHH Song Hoàng	4.268.404.822	4.268.404.822	2.306.635.895	2.306.635.895
- Đối tượng khác	8.618.917.781	8.618.917.781	3.842.799.620	3.842.799.620
	36.092.920.806	36.092.920.806	25.877.299.146	25.877.299.146

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	29.952.208.576	32.445.020
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, gian hàng thương mại	1.236.989.200	-
- Tiền ứng trước của khách hàng thuê căn hộ, gian hàng thương mại	723.375.691	-
- Tiền ứng trước của khách hàng Dự án Hoàng Huy New City - II	27.906.033.431	-
- Các khách hàng khác	85.810.254	32.445.020
	29.952.208.576	32.445.020

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.551.195.478	-	-	-	30.551.195.478	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	19.185.391	247.892.631	191.841.850	-	75.236.172
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	4.814.870	-	2.374.965.242	2.374.965.242	4.814.870	-
- Các loại thuế khác	-	16.560.200	-	16.560.200	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.098.606.277	1.098.606.277	-	-
	<u>30.556.010.348</u>	<u>35.745.591</u>	<u>3.721.464.150</u>	<u>3.681.973.569</u>	<u>30.556.010.348</u>	<u>75.236.172</u>

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 giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower	10.802.919.250	10.802.919.250
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01	7.865.996.645	7.865.996.645
- Chi phí phải trả khác	119.554.042	186.558.616
	18.788.469.937	18.855.474.511

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Kinh phí công đoàn	223.102.683	185.595.483
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.008.840.262	8.034.309.118
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.708.127.484	28.885.352.999
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building	8.715.559.238	8.814.079.238
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	180.000.000	150.000.000
+ Phải trả tiền lãi vay	1.801.160.420	18.350.243.013
+ Phải trả khác	2.011.407.826	1.571.030.748
	17.940.070.429	37.105.257.600
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Tiền lãi vay	-	5.462.876.712
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Tiền lãi vay	-	12.887.366.301
- Các Ban quản trị tòa nhà và Các chủ sở hữu khác tại dự án	8.715.559.238	8.814.079.238
- Phải trả khác	9.224.511.191	9.940.935.349
	17.940.070.429	37.105.257.600
b) Dài hạn		
b.1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	12.537.657.904	12.537.657.904
	12.537.657.904	12.537.657.904

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	8.084.127.478	5.085.548.752
	8.084.127.478	5.085.548.752

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	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	273.622.982.210	6.996.431.582.210
Lãi trong kỳ trước	-	-	163.450.686.936	163.450.686.936
Số dư cuối kỳ trước	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	437.073.669.146	7.159.882.269.146
Số dư đầu kỳ này	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	467.486.965.784	7.190.295.565.784
Lãi trong kỳ này	-	-	428.852.654.201	428.852.654.201
Số dư cuối kỳ này	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	896.339.619.985	7.619.148.219.985

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
Công ty Cổ phần HHS Capital	501.000.000.000	7,45	501.000.000.000	7,45
Cổ đông khác	731.704.680.000	10,88	731.704.680.000	10,88
	6.724.166.400.000	100,00	6.724.166.400.000	100,00

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	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

	30/06/2025	01/04/2025
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 thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	50.562.281.068	48.726.909.292
- Trên 1 năm đến 5 năm	120.319.584.605	96.347.817.170
- Trên 5 năm	31.400.006.269	30.483.373.200

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký Hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm số 326/HĐTD với UBND Thành phố Hà Nội ngày 24/11/2010 để thuê một phần lô đất tại Số 275 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội để sử dụng vào mục đích xây dựng một phần dự án Golden Land Building với diện tích đất là 6.579m², trong thời hạn 50 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng.

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 phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II) với diện tích đất 26.664,2 m² và thời hạn thuê đất đến ngày 29/11/2073.

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 Hai Bà Trưng, Thành phố 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.

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	30/06/2025	01/04/2025
- Đô la Mỹ	USD	27.867,33	27.867,33

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/06/2025	01/04/2025
	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 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	22.248.272.766	23.308.269.292
Doanh thu bán bất động sản	-	4.719.419.883
	22.248.272.766	28.027.689.175

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	14.252.789.670	12.840.796.246
Giá vốn bán bất động sản	-	2.163.527.734
	14.252.789.670	15.004.323.980

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	24.391.807	930.184.878
Cổ tức, lợi nhuận được chia	455.025.000.000	181.990.000.000
	455.049.391.807	182.920.184.878
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)	455.025.000.000	181.990.000.000

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	17.886.737.342	26.860.922.548
	17.886.737.342	26.860.922.548
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)	17.886.737.342	26.860.922.548

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.024.080.788	449.324.598
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.120.954.266	292.492.111
	11.145.035.054	741.816.709

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.291.411.165	2.430.788.339
Chi phí khấu hao tài sản cố định	466.758.668	239.175.815
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.261.603.762	2.526.430.528
Chi phí khác bằng tiền	81.186.202	14.075.479
	5.100.959.797	5.210.470.161

28. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	563.636.364
Thu nhập khác	9.201.375	75.557.441
	9.201.375	639.193.805

29. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Chi phí khác	68.689.884	8.123.301
	68.689.884	8.123.301

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	428.852.654.201	162.207.790.043
Các khoản điều chỉnh tăng	464.611.862	168.153.344
- Chi phí không hợp lệ	464.611.862	168.153.344
Các khoản điều chỉnh giảm	(455.025.000.000)	(181.990.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(455.025.000.000)	(181.990.000.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(25.707.733.937)	(19.614.056.613)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	(30.551.195.478)	(30.551.195.478)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh chính	(30.551.195.478)	(30.551.195.478)
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
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	1.553.621.116
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	310.724.223
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	-	310.724.223
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	310.724.223
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	(30.551.195.478)	(30.240.471.255)

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	198.375.355.144	-	-	198.375.355.144
Phải thu khách hàng, phải thu khác	15.425.381.706	-	-	15.425.381.706
	213.800.736.850	-	-	213.800.736.850
Tại ngày 01/04/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.409.976.549	-	-	25.409.976.549
Phải thu khách hàng, phải thu khác	22.016.928.206	-	-	22.016.928.206
	47.426.904.755	-	-	47.426.904.755

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
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2025				
Vay và nợ	843.149.000.000	582.823.114.758	-	1.425.972.114.758
Phải trả người bán, phải trả khác	54.032.991.235	12.537.657.904	-	66.570.649.139
Chi phí phải trả	18.788.469.937	-	-	18.788.469.937
	915.970.461.172	595.360.772.662	-	1.511.331.233.834
Tại ngày 01/04/2025				
Vay và nợ	1.063.149.000.000	296.158.379.001	-	1.359.307.379.001
Phải trả người bán, phải trả khác	62.982.556.746	12.537.657.904	-	75.520.214.650
Chi phí phải trả	18.855.474.511	-	-	18.855.474.511
	1.144.987.031.257	308.696.036.905	-	1.453.683.068.162

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.

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;	286.664.735.757	-
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	220.000.000.000	200.150.000.000

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần 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
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và người có liên quan.	

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 kế toán với các bên liên quan như sau:

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Doanh thu tài chính	455.025.000.000	181.990.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Cổ tức	455.025.000.000	181.990.000.000
Chi phí tài chính	17.886.737.342	26.860.922.548
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	5.255.082.191	6.512.109.589
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	12.631.655.151	20.348.812.959
Trả nợ khoản vay	220.000.000.000	166.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	170.000.000.000	166.000.000.000
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:		
	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt (Đã bao gồm thuế TNCN)	90.000.000	90.000.000
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị		
- Đỗ Hữu Hạ	30.000.000	30.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	15.000.000	15.000.000
- Nguyễn Văn Thu	15.000.000	15.000.000
- Đặng Tuấn Vũ	15.000.000	15.000.000
- Lê Duy Phi	15.000.000	15.000.000
Thù lao thành viên Ban kiểm soát		
- Phạm Anh Tú	12.000.000	12.000.000
- Vũ Văn Hoàng	9.000.000	9.000.000
- Chu Thị Lựa	9.000.000	9.000.000
	30.000.000	30.000.000

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

- Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	221.000.000	180.134.255
- Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	143.000.000	124.440.150
- Nguyễn Thị Thuỳ Dương	Phó Tổng Giám đốc	93.000.000	92.099.321
- Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	94.222.222	87.030.696
		551.222.222	483.704.422

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/06/2024 do Công ty tự lập.

Người lập biểu

Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Huyền