

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

(đã được kiểm toán)



## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo Kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 38
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 38

109  
G 1  
KẾM  
KIỂU  
A  
HẾT  
010  
C  
C  
TẤ  
BẤT  
KÁN

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần 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 lăm ngày 20 tháng 04 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 12, Tháp Gold Tower, Số 275 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, 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 năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Đỗ Hữu HẠ	Chủ tịch HĐQT
Ông: Đỗ Hữu HẬU	Thành viên HĐQT
Ông: Nguyễn Văn THU	Thành viên HĐQT độc lập
Ông: Đặng Tuấn Vũ	Thành viên HĐQT độc lập
Ông: Lê Duy Phi	Thành viên HĐQT độc lập

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Phạm Anh Tú	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 02/07/2022)
Ông: Vũ Văn Hoàng	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 02/07/2022)
Ông: Trần Quang Tuyền	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 02/07/2022)
Bà: Chu Thị Lụa	Thành viên	

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hàng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/03/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Cam kết khác

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



Phạm Thị Thu Huyền  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 08 tháng 06 năm 2023

Số: 090623.005/BCTC.KT7

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được lập ngày 08 tháng 06 năm 2023, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Hặng Kiểm toán AASC



Nguyễn Ngọc Lan  
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 09 tháng 06 năm 2023



Đoàn Thị Thúy

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
số: 0937-2023-002-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
*Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2023 VND	01/04/2022 VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.212.612.132.135</b>	<b>7.792.100.507.559</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	04	<b>184.095.651.720</b>	<b>388.525.268.096</b>
111	1. Tiền		184.095.651.720	388.525.268.096
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	05	<b>4.655.221.305.000</b>	<b>5.811.274.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		4.655.221.305.000	5.811.274.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		<b>255.054.513.118</b>	<b>665.522.541.725</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	06	97.260.707.808	52.703.414.963
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	07	41.761.495.430	23.237.456.502
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	486.804.562.769
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	116.032.309.880	102.777.107.491
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	09	<b>2.936.125.253.926</b>	<b>907.493.889.477</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.936.125.253.926	907.493.889.477
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>182.115.408.371</b>	<b>19.284.808.261</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	173.731.985.151	15.686.077.073
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.326.321.367	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	57.101.853	3.598.731.188
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>943.330.237.850</b>	<b>663.832.378.259</b>
220	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>71.608.761.589</b>	<b>804.848.797</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	71.608.761.589	804.848.797
222	- Nguyên giá		80.300.394.095	8.449.986.007
223	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(8.691.632.506)	(7.645.137.210)
230	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	11	<b>687.244.512.185</b>	<b>624.519.967.324</b>
231	- Nguyên giá		764.271.375.319	683.731.470.394
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(77.026.863.134)	(59.211.503.070)
260	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>184.476.964.076</b>	<b>38.507.562.138</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	19.806.182	100.225.609
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31	16.317.652.416	-
269	3. Lợi thế thương mại	13	168.139.505.478	38.407.336.529
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.155.942.369.985</b>	<b>8.455.932.885.818</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2023	01/04/2022
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.100.696.973.812</b>	<b>953.842.161.333</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.985.306.208.527</b>	<b>905.126.271.669</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	83.125.192.586	30.111.611.085
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	1.529.877.882.400	585.043.167.477
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	50.184.842.618	45.218.362.567
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	250.306.138.913	10.802.919.250
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	8.656.271.512	7.547.292.472
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	63.155.880.498	226.402.918.818
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>115.390.765.285</b>	<b>48.715.889.664</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	9.158.799.590	8.983.415.930
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31	106.231.965.695	39.732.473.734
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.055.245.396.173</b>	<b>7.502.090.724.485</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	20	<b>7.055.245.396.173</b>	<b>7.502.090.724.485</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.724.166.400.000	6.592.320.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(1.357.800.000)	-
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		332.157.060.593	909.747.391.618
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		10.240.360.849	477.230.190.061
421b	LNST chưa phân phối năm nay		321.916.699.744	432.517.201.557
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		279.735.580	23.332.867
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.155.942.369.985</b>	<b>8.455.932.885.818</b>

Người lập biểu

Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên



Phạm Thị Thu Huyền

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Từ ngày 01/04/2022 đến ngày 31/03/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	1.254.412.149.338	410.356.528.671
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.254.412.149.338	410.356.528.671
11	4. Giá vốn hàng bán	23	935.831.195.646	168.439.172.613
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		318.580.953.692	241.917.356.058
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	325.164.423.471	333.726.730.161
22	7. Chi phí tài chính	25	2.576.180	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	26	60.838.709.284	9.550.234.806
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	32.702.858.859	20.315.999.822
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		550.201.232.840	545.777.851.591
31	12. Thu nhập khác	28	2.228.179.453	497.746.150
32	13. Chi phí khác	29	873.223.875	4.660.344.042
40	14. Lợi nhuận khác		1.354.955.578	(4.162.597.892)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		551.556.188.418	541.615.253.699
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	158.594.748.415	109.097.834.919
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31	(44.806.941.866)	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		437.768.381.869	432.517.418.780
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		437.758.795.375	432.517.201.557
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		9.586.494	217.223
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	652	656

Người lập biểu

Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên



Phạm Thị Thu Huyền

## BÁO CÁO LUU CHUYỀN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ ngày 01/04/2022 đến ngày 31/03/2023  
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
			VND	VND
<b>I. LUU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		551.556.188.418	541.615.253.699
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(306.299.991.931)	(309.056.254.941)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		18.861.855.360	24.527.444.694
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		2.576.180	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(325.164.423.471)	(333.583.699.635)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		245.256.196.487	232.558.998.758
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(75.399.689.461)	37.040.372.667
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(282.005.739.362)	2.515.288.253
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		570.047.581.874	551.111.410.368
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(111.627.278.216)	(10.735.693.102)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(138.091.112.836)	(136.821.073.950)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>208.179.958.486</b>	<b>675.669.302.994</b>
<b>II. LUU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(148.307.795.102)	(181.400.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	2.563.636.363
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.681.656.587.142)	(8.676.546.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		7.921.704.721.623	7.219.102.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		48.702.830.979	742.787.016.504
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		331.810.357.360	283.592.300.834
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>472.253.527.718</b>	<b>(428.682.446.299)</b>
<b>III. LUU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		130.488.600.000	-
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.015.349.126.400)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(884.860.526.400)</b>	-
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(204.427.040.196)</b>	<b>246.986.856.695</b>

## BÁO CÁO LUU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ ngày 01/04/2022 đến ngày 31/03/2023  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023 VND	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022 VND
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		388.525.268.096	141.538.411.401
61 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(2.576.180)	-
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	04	<u>184.095.651.720</u>	<u>388.525.268.096</u>

Hà Nội, ngày 08 tháng 06 năm 2023

Người lập biểu

Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Từ ngày 01/04/2022 đến ngày 31/03/2023

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần 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 lăm ngày 20 tháng 04 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 12, Tháp Gold Tower, Số 275 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

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

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 là: 106 người (tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 là: 69 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;
  - + Đổi với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;
  - + Đổi 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.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

- Theo Nghị quyết số 18/2022/NQ-HĐQT ngày 25/08/2022 và Nghị quyết số 20/2022/NQ-HĐQT ngày 29/09/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV thông qua việc nhận chuyển nhượng 181.990.000 cổ phần (tương ứng 99,9890% cổ phần) của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc từ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy với giá chuyển nhượng 2.388.098.083.570 VND. Sau khi hoàn thành giao dịch, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc trở thành công ty con của Công ty.

#### Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2023 bao gồm:

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

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

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

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

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

#### *Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*

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

### 2.4. 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. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### Nợ phải trả tài chính

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

#### Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

#### 2.5. Tiền

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

#### 2.6. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

#### 2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kê toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kê toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”.

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

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

## 2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.9. Hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.10. Tài sản cố định

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

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

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

## 2.11. Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc

44 - 50 năm

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

## 2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị, chi phí khác... và đối với các tài sản đủ điều kiện, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

## 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 kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất 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 diện tích 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 dồn theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

## 2.16. Chi phí phải trả

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

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

## 2.17. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

## 2.18. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

## 2.19. Doanh thu

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

#### **2.20. Giá vốn hàng bán**

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

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

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

#### **2.21. Chi phí tài chính**

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

#### **2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023, Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

#### **2.23. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

## 2.24. Các bên liên quan

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

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

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

## 2.25. Thông tin bộ phận

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

# 3. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

## 3.1. Hoạt động đầu tư

Theo Nghị quyết số 18/2022/NQ-HĐQT ngày 25/08/2022 và Nghị quyết số 20/2022/NQ-HĐQT ngày 29/09/2022, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đã nhận chuyển nhượng 99,9890% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc, một Công ty cổ phần được thành lập theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0202085165 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 2021. Bên chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy. Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 268/2022/HĐCNCP/TCH-CRV ngày 26/08/2022 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐCNCP/TCH-CRV ngày 29/09/2022. Sau khi hoàn tất giao dịch, từ ngày 26/08/2022 Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc trở thành công ty con của Công ty.

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc là xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần cho mục đích phát triển và xây dựng thương hiệu bất động sản. Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc đang sở hữu và phát triển một phần dự án Hoang Huy Commerce (tương ứng với lô đất tòa H1) tại Phường Kênh Dương và Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng (Chi tiết xem thuyết minh số 9).

Giá trị hợp lý của các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc vào ngày hợp nhất kinh doanh, lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh như sau:

Diễn giải	Giá trị ghi sổ tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát	Các điều chỉnh theo giá trị hợp lý (a)	Giá trị hợp lý tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát
VND			
<b>Tài sản</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	48.702.831.305	(326)	48.702.830.979
Các khoản đầu tư	644.188.876.712	-	644.188.876.712
Các khoản phải thu	74.126.763.606	-	74.126.763.606
Hàng tồn kho	1.419.218.286.645	474.934.557.365	1.894.152.844.010
Các tài sản khác	46.328.860.747	9.349.688	46.338.210.435
<b>Cộng Tài sản</b>	<b>2.232.565.619.015</b>	<b>474.943.906.727</b>	<b>2.707.509.525.742</b>
<b>Nợ phải trả</b>			
Nợ phải trả ngắn hạn	366.366.773.632	-	366.366.773.632
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	94.988.781.411	94.988.781.411
<b>Cộng Nợ phải trả</b>	<b>366.366.773.632</b>	<b>94.988.781.411</b>	<b>461.355.555.043</b>
<b>Tổng giá trị tài sản thuần</b>	<b>1.866.198.845.383</b>		<b>2.246.153.970.699</b>
Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát			246.816.545
<b>Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng lợi ích của Tập đoàn (99,9890%)</b>			<b>2.245.907.154.154</b>
<b>Tổng giá phí của khoản đầu tư này</b>			<b>2.388.098.083.570</b>
<b>Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 13)</b>			<b>142.190.929.416</b>

#### 4. TIỀN

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
Tiền mặt	3.435.851.838	1.680.529.723
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	180.659.799.882	386.844.738.373
	<b>184.095.651.720</b>	<b>388.525.268.096</b>

#### 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/03/2023		01/04/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	4.655.221.305.000		- 5.811.274.000.000	
	<b>4.655.221.305.000</b>		<b>- 5.811.274.000.000</b>	

(\*) Tại ngày 31/03/2023, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 4.655.221.305.000 VND, được gửi tại các Ngân hàng thương mại trong nước với lãi suất từ 3,3%/năm đến 11,0%/năm.

#### 6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/03/2023		01/04/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>97.260.707.808</b>	-	<b>- 52.703.414.963</b>	-
- Công ty TNHH Thể thao Kickfit Sports	83.495.300	-	770.567.226	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	82.850.422.002	-	28.522.008.541	-
- Phải thu của khách hàng mua văn phòng, gian hàng thương mại	9.097.009.968	-	16.644.091.672	-
- Công ty TNHH G Investment	2.960.467.374	-	2.978.199.412	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	2.269.313.164	-	3.788.548.112	-
	<b>97.260.707.808</b>	<b>- 52.703.414.963</b>		

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2023		01/04/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>				
<b>Bên khác</b>	<b>41.761.495.430</b>	-	<b>23.237.456.502</b>	-
- Công ty TNHH SAVILLS Việt Nam	-	-	18.659.833.759	-
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	33.375.855.253	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	8.385.640.177	-	4.577.622.743	-
	<b>41.761.495.430</b>	-	<b>23.237.456.502</b>	-

## 8. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	31/03/2023		01/04/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay</b>				
- Phải thu người lao động	115.548.226.134	-	102.285.476.059	-
- Phải thu khác	90.545.750	-	152.004.110	-
	<b>393.537.996</b>	-	<b>339.627.322</b>	-
	<b>116.032.309.880</b>	-	<b>102.777.107.491</b>	-

Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan

- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	-	146.708.224	-
	-	-	<b>146.708.224</b>	-

## 9. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2023		01/04/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>- Nguyên liệu, vật liệu</b>				
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang <sup>(1)</sup>	1.165.322.132	-	1.165.322.132	-
- Thành phẩm Tòa N01 <sup>(2,1)</sup>	2.571.992.496.789	-	711.540.142.524	-
- Thành phẩm Tòa Gold Tower <sup>(2,2)</sup>	52.792.952.142	-	64.263.455.066	-
- Thành phẩm Dự án Hoàng Huy Sở Dầu <sup>(2,3)</sup>	57.159.830.297	-	130.504.599.755	-
- Hàng hóa	253.014.652.566	-	-	-
	<b>2.936.125.253.926</b>	-	<b>20.370.000</b>	-
	<b>2.936.125.253.926</b>	-	<b>907.493.889.477</b>	-

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

	31/03/2023		01/04/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tòa nhà N02 <sup>(1.1)</sup>	30.121.878.113	-	30.121.878.113	-
Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	-	-	681.368.529.411	-
Dự án Hoang Huy Commerce <sup>(1.2)</sup>	2.536.943.791.411	-	-	-
Công trình khác	4.926.827.265	-	49.735.000	-
	<b>2.571.992.496.789</b>		<b>- 711.540.142.524</b>	

(1.1) Chi phí sản xuất kinh doanh của các công trình thuộc Dự án tổ hợp Công trình hỗn hợp cao tầng tại Số 275 Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội (dự án Golden Land Building), gồm các thông tin cơ bản sau:

- Tên dự án: Trung tâm thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden Land Building;
- Địa điểm thực hiện dự án: Số 275 Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng đầu tư Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden Land Building;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV;
- Nguồn vốn đầu tư: Đầu tư từ nguồn vốn tự có và nguồn vốn vay;
- Quy mô đầu tư dự án và thực trạng dự án:

+ Tòa nhà Gold Tower: Gồm 01 công trình cao 33 tầng. Đến thời điểm 31/03/2023, dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

+ Tòa nhà N01: Gồm 03 công trình, trong đó có hai công trình cao 25 tầng và một công trình cao 27 tầng. Đến thời điểm 31/03/2023, dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

+ Tòa nhà N02: Nhà ở cao tầng bàn giao cho Thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận đầu tư dự án. Đến thời điểm 31/03/2023, dự án đang trong quá trình thực hiện thay đổi quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc và đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chấp thuận, đang chờ UBND Thành phố Hà Nội xem xét quyết định.

(1.2) Một phần Dự án Hoang Huy Commerce tại Phường Kênh Dương và Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc với các thông tin chi tiết sau:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc (Tòa H1) và Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (Tòa H2).
- Quy mô dự án: Dự án xây dựng hạ tầng 02 tòa nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H1 và H2 với chiều cao mỗi tòa là 36 tầng và 03 tầng hầm, tổng diện tích sử dụng đất dự án là 26.308,5m<sup>2</sup>;
- Tổng mức đầu tư dự án: 4.997.900.000.000 đồng;
- Thời gian thực hiện: Dự án bắt đầu xây dựng từ Quý II/2021 và dự kiến đến Quý IV/2023 hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng;
- Tình trạng dự án đến 31/03/2023 cụ thể như sau:
  - + Đến thời điểm 31/03/2023, Đến thời điểm 31/03/2023, Tòa H1 đã hoàn thành xây dựng phần thô, đã tiến hành cất nóc, hiện công trình thi công các hạng mục hoàn thiện. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án đang được ghi nhận dựa theo hồ sơ nghiệm thu giá trị khối lượng hoàn thành với các nhà thầu thi công tại thời điểm 31/03/2023 với giá trị là 2.062.009.234.046 đồng.
  - + Tòa H2 chưa thi công và vẫn do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy làm chủ đầu tư do chưa hoàn tất các thủ tục đầu tư.

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

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

(2.3) Thành phẩm là giá trị diện tích căn hộ và các căn nhà liền kề chưa bán thuộc Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu đã hoàn thành. Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

## 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Công VND
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	5.825.033.280	2.428.680.000	196.272.727	8.449.986.007
- Mua trong năm	-	4.679.045.000	184.049.090	4.863.094.090
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	66.987.313.998	-	-	66.987.313.998
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>72.812.347.278</b>	<b>7.107.725.000</b>	<b>380.321.817</b>	<b>80.300.394.095</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	5.825.033.280	1.769.411.330	50.692.600	7.645.137.210
- Khấu hao trong năm	360.146.850	600.596.877	85.751.569	1.046.495.296
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>6.185.180.130</b>	<b>2.370.008.207</b>	<b>136.444.169</b>	<b>8.691.632.506</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	-	659.268.670	145.580.127	804.848.797
Tại ngày cuối năm	<b>66.627.167.148</b>	<b>4.737.716.793</b>	<b>243.877.648</b>	<b>71.608.761.589</b>
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:			5.825.033.280	VND

## 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và Quyền sử dụng đất	Công VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	683.731.470.394	683.731.470.394
- Đầu tư XDCB Trung tâm Thương mại - Tòa Gold Tower (*)	59.405.649.254	59.405.649.254
- Đầu tư XDCB Tòa Grand Tower (*)	21.134.255.671	21.134.255.671
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>764.271.375.319</b>	<b>764.271.375.319</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	59.211.503.070	59.211.503.070
- Khấu hao trong năm	17.822.271.209	17.822.271.209
- Giảm khác	(6.911.145)	(6.911.145)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>77.026.863.134</b>	<b>77.026.863.134</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	624.519.967.324	624.519.967.324
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>687.244.512.185</b>	<b>687.244.512.185</b>

Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 58.021.061.776 VND (Năm 2021 là 48.326.257.632 VND).

(\*) Tòa nhà Gold Tower thuộc Công ty mẹ và Tòa Grand Tower thuộc dự án Hoàng Huy - Sở Dầu của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng 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 01/04/2022 và ngày 31/03/2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày đầu năm, trong năm và ngày kết thúc năm tài chính 2022.

## 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2023 VND	01/04/2022 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng vay tiền mua căn hộ chưa bàn giao	3.006.702.226	-
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	295.580.477	149.145.176
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao	170.368.424.957	15.536.931.897
- Các khoản khác	61.277.491	-
	<b>173.731.985.151</b>	<b>15.686.077.073</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Các khoản khác	19.806.182	100.225.609
	<b>19.806.182</b>	<b>100.225.609</b>

### 13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Đại Thịnh Vượng	Nhà Đại Lộc	Tổng cộng
	VND		
<b>Nguyên giá</b>			
- Số dư đầu năm	39.731.727.445	-	39.731.727.445
- Giá trị lợi thế thương mại phát sinh trong năm (Thuyết minh số 3)	-	142.190.929.416	142.190.929.416
- <b>Số dư cuối năm</b>	<b>39.731.727.445</b>	<b>142.190.929.416</b>	<b>181.922.656.861</b>
<b>Số phân bổ lũy kế</b>			
- Số dư đầu năm	1.324.390.916	-	1.324.390.916
- Số phân bổ lợi thế thương mại	3.973.172.745	8.485.587.722	12.458.760.467
- <b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.297.563.661</b>	<b>8.485.587.722</b>	<b>13.783.151.383</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
- Số dư đầu năm	38.407.336.529	-	38.407.336.529
- <b>Số dư cuối năm</b>	<b>34.434.163.784</b>	<b>133.705.341.694</b>	<b>168.139.505.478</b>

### 14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2023		01/04/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	-	-	-	-

#### Bên khác

- Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	<b>83.125.192.586</b>	<b>83.125.192.586</b>	<b>30.111.611.085</b>	<b>30.111.611.085</b>
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833	27.876.811.567	27.876.811.567
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat	4.366.485.707	4.366.485.707	-	-
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	59.096.314.853	59.096.314.853	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	6.786.049.193	6.786.049.193	780.405.036	780.405.036
	<b>83.125.192.586</b>	<b>83.125.192.586</b>	<b>30.111.611.085</b>	<b>30.111.611.085</b>

### 15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	-	-

#### Bên khác

- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề	<b>1.529.877.882.400</b>	<b>585.043.167.477</b>
- Các khách hàng khác	1.529.780.724.800	584.674.387.907
	97.157.600	368.779.570
	<b>1.529.877.882.400</b>	<b>585.043.167.477</b>

## 16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Tăng do hợp nhất công ty con	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	20.572.826.657	-	42.115.455.113	58.046.502.388	-	4.641.779.382
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.541.629.335	24.457.453.552	3.919.177.729	158.594.748.415	138.091.112.836	-	45.338.637.525
- Thuế thu nhập cá nhân	-	188.082.358	3.342.313	10.685.828.962	10.672.827.922	-	204.425.711
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	57.101.853	-	-	6.647.094.110	6.647.094.110	57.101.853	-
- Các loại thuế khác	-	-	-	6.000.000	6.000.000	-	-
	<b>3.598.731.188</b>	<b>45.218.362.567</b>	<b>3.922.520.042</b>	<b>218.049.126.600</b>	<b>213.463.537.256</b>	<b>57.101.853</b>	<b>50.184.842.618</b>

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

### 17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower	10.947.342.714	10.802.919.250
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	46.629.843.053	-
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoang Huy Commerce	173.861.634.509	-
- Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	18.278.707.929	-
- Chi phí phải trả khác	588.610.708	-
	<b>250.306.138.913</b>	<b>10.802.919.250</b>

### 18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	87.350.999	56.528.680
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.972.349.993	8.052.076.535
- Các khoản phải trả phải nộp khác	50.096.179.506	218.294.313.603
+ <i>Phải trả Ban quản lý Chung cư tiền phí bảo trì</i>	39.098.166.754	22.511.070.133
+ <i>Phải trả bổ sung tiền đất Dự án Golden Land Building do thay đổi quy hoạch chi tiết</i>	-	63.766.141.913
+ <i>Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng</i>	9.970.000.000	80.000.000
+ <i>Phải trả tiền mua cổ phiếu phát hành của cổ đông</i>	-	131.846.400.000
+ <i>Phải trả khác</i>	1.028.012.752	90.701.557
	<b>63.155.880.498</b>	<b>226.402.918.818</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.158.799.590	8.983.415.930
	<b>9.158.799.590</b>	<b>8.983.415.930</b>

### 19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	8.656.271.512	7.547.292.472
	<b>8.656.271.512</b>	<b>7.547.292.472</b>

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	<b>6.592.320.000.000</b>		- 477.230.190.061		- 7.069.550.190.061
Lãi trong năm trước	-		- 432.517.201.557	217.223	432.517.418.780
Tăng do hợp nhất Công ty con	-		-	23.115.644	23.115.644
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b><u>6.592.320.000.000</u></b>		<b><u>- 909.747.391.618</u></b>	<b><u>23.332.867</u></b>	<b><u>7.502.090.724.485</u></b>
Số dư đầu năm nay	<b>6.592.320.000.000</b>		- 909.747.391.618	<b>23.332.867</b>	<b>7.502.090.724.485</b>
Tăng vốn trong kỳ này	131.846.400.000	(1.357.800.000)	-	-	130.488.600.000
(*)					
Lãi trong năm nay	-		- 437.758.795.375	9.586.494	437.768.381.869
Phân phối lợi nhuận năm 2021 (**)	-		- (840.520.800.000)	-	(840.520.800.000)
Tạm ứng lợi nhuận năm 2022 (**)	-		- (174.828.326.400)	-	(174.828.326.400)
Tăng do hợp nhất Công ty con	-		-	246.816.219	246.816.219
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b><u>6.724.166.400.000</u></b>	<b><u>(1.357.800.000)</u></b>	<b><u>332.157.060.593</u></b>	<b><u>279.735.580</u></b>	<b><u>7.055.245.396.173</u></b>

(\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/07/2021 và Thông báo Chào bán cổ phiếu ra công chúng số 28/2022/CRV-TB ngày 28/02/2022, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV công bố Phương án chào bán cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu như sau:

- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 13.184.640 cổ phần, tương ứng vốn điều lệ tăng thêm là 131.846.400.000 VND;
- Hình thức phát hành: Chào bán thêm cổ phần ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 50:1 (50 cổ phần được hưởng 01 quyền, 01 quyền được mua 01 cổ phần mới);
- Giá chào bán cổ phần: 10.000 VND/cổ phần;
- Thời hạn nhận đăng ký mua: Từ ngày 18/03/2022 đến ngày 07/04/2022;
- Mục đích tăng vốn: Mua sắm tài sản, máy móc thiết bị xây dựng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Ngày 15/04/2022, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phê duyệt theo Công văn số 2084/UBCK-QLCB.
- Ngày 20/04/2022, Công ty đã hoàn thành việc thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ mười lăm, tăng vốn điều lệ lên thành 6.724.166.400.000 VND tương ứng với kết quả chào bán cổ phần ra công chúng.
- Chi phí phát hành cổ phiếu được ghi nhận vào Thặng dư vốn cổ phần với giá trị là 1.357.800.000 VND.
- Tình hình sử dụng vốn đã huy động tính đến ngày 31/03/2023 như sau:

	Lũy kế đến 31/03/2023
	VND
- Tổng thu từ phát hành cổ phiếu	131.846.400.000
- Tổng số vốn đã sử dụng	-
- Tổng số vốn chưa sử dụng <sup>(1)</sup>	131.846.400.000

(<sup>1</sup>) Tới thời điểm 31/03/2023, Công ty chưa sử dụng vốn theo mục đích phát hành cổ phiếu đã được phê duyệt và công bố. Từ khi hoàn thành huy động vốn đến nay, để tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn và đem lại lợi ích cho Công ty và Cổ đông, Công ty đã thực hiện gửi tiết kiệm tại các Ngân hàng Thương mại Cổ phần trong nước để tận dụng nguồn tiền nhàn rỗi.

Việc sử dụng vốn dự kiến sẽ hoàn tất trong năm tài chính 2023. Công ty sẽ báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tình hình sử dụng vốn huy động tại kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 sắp diễn ra.

(\*\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCD ngày 02 tháng 07 năm 2022 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2022/NQ-ĐHĐCD ngày 08/11/2022, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2021 và tạm ứng cổ tức năm 2022 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Chi trả cổ tức năm 2021 (tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.250 đồng)	12,5%	840.520.800.000
Tạm ứng cổ tức năm 2022 (tương ứng mỗi cổ phần nhận 260 đồng)	2,6%	174.828.326.400

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu kỳ VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.561.052.720.000	38,09%	2.510.836.000.000	38,09%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	2.364.706.800.000	35,17%	2.318.340.000.000	35,17%
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	565.702.200.000	8,41%	554.610.000.000	8,41%
Cổ đông khác	1.232.704.680.000	18,33%	1.208.534.000.000	18,33%
	<b>6.724.166.400.000</b>	<b>100%</b>	<b>6.592.320.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023 VND	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	6.592.320.000.000	6.592.320.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	131.846.400.000	-
- Vốn góp cuối năm	6.724.166.400.000	6.592.320.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	1.015.349.126.400	-
- Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	899.507.031.095	-
Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	115.842.095.305	-
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	1.015.349.126.400	-
- Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	899.507.031.095	-
Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	115.842.095.305	-

d) Cổ phiếu

	31/03/2023	01/04/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	672.416.640	659.232.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	672.416.640	659.232.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>672.416.640</i>	<i>659.232.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	672.416.640	659.232.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>672.416.640</i>	<i>659.232.000</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2023, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	61.139.460.902	48.887.067.860
- Trên 1 năm đến 5 năm	153.515.304.066	101.697.365.532
- Trên 5 năm	73.381.932.820	32.213.303.129

b) Tài sản thuê ngoài

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

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/03/2023	01/04/2022
	USD	USD	VND
Đô la Mỹ		91.975,28	1.000,11

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
2.038.005.705	2.038.005.705	
3.132.000.000	3.132.000.000	
1.373.283.298	1.296.130.207	
<b>6.543.289.003</b>	<b>6.466.135.912</b>	

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

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND

Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.168.030.250.243	326.678.526.613
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	86.381.899.095	83.678.002.058
	<b>1.254.412.149.338</b>	<b>410.356.528.671</b>

### 23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	884.614.503.141	129.601.587.793
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	51.216.692.505	38.837.584.820
	<b><u>935.831.195.646</u></b>	<b><u>168.439.172.613</u></b>

### 24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	325.164.423.471	333.726.730.161
	<b><u>325.164.423.471</u></b>	<b><u>333.726.730.161</u></b>
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	8.303.182.500	99.508.265.514

### 25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	2.576.180	-
	<b><u>2.576.180</u></b>	<b><u>-</u></b>

### 26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.805.898.536	1.097.325.288
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	2.912.516.640
Chi phí dịch vụ mua ngoài	59.032.810.748	5.096.134.230
Chi phí khác bằng tiền	-	444.258.648
	<b><u>60.838.709.284</u></b>	<b><u>9.550.234.806</u></b>

### 27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	10.043.896.632	8.487.598.527
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.160.120.326	2.470.738.463
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.643.707.525	1.827.374.353
Chi phí khác bằng tiền	18.855.134.376	7.530.288.479
	<b>32.702.858.859</b>	<b>20.315.999.822</b>

### 28. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	18.181.818
Thu nhập từ khách hàng bỏ cọc	2.072.070.145	150.000.000
Thu nhập khác	156.109.308	329.564.332
	<b>2.228.179.453</b>	<b>497.746.150</b>

### 29. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	161.212.344
Thuế TNDN, GTGT phải nộp bổ sung năm 2020 - 2021 và phạt vi phạm hành chính theo biên bản kiểm tra thuế	525.576.074	-
Xử lý công nợ tồn đọng	77.153.091	4.428.130.207
Các khoản bị phạt	149.561.050	45.000.000
Chi phí khác	120.933.660	26.001.491
	<b>873.223.875</b>	<b>4.660.344.042</b>

### 30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	49.733.545.854	107.532.281.241
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	108.861.202.561	1.565.553.678
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	86.728.799.475	1.565.553.678
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	22.132.403.086	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>158.594.748.415</b>	<b>109.097.834.919</b>

### 31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

#### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1%	-
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	16.317.652.416	-

#### Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

**16.317.652.416** -

#### b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/03/2023	01/04/2022
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	106.231.965.695	39.732.473.734

#### Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

**106.231.965.695** **39.732.473.734**

#### c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(44.806.941.866)	-
	<b>(44.806.941.866)</b>	-

### 32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	437.758.795.375	432.517.201.557
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	437.758.795.375	432.517.201.557
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	671.730.316	659.232.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>652</b>	<b>656</b>

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

### 33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YÊU TỐ

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	15.878.559.473	9.584.923.815
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.868.766.505	24.527.444.694
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.809.294.653.831	51.056.186.698
Chi phí khác bằng tiền	7.265.167.347	7.768.030.841
<b>1.851.307.147.156</b>	<b>92.936.586.048</b>	

### 34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

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

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

#### Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: 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
<b>Tại ngày 31/03/2023</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	184.095.651.720	-	-	184.095.651.720
Phải thu khách hàng, phải thu khác	213.293.017.688	-	-	213.293.017.688
Các khoản cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	4.655.221.305.000	-	-	4.655.221.305.000
	<b>5.052.609.974.408</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.052.609.974.408</b>
<b>Tại ngày 01/04/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	388.525.268.096	-	-	388.525.268.096
Phải thu khách hàng, phải thu khác	155.480.522.454	-	-	155.480.522.454
Các khoản cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	6.298.078.562.769	-	-	6.298.078.562.769
	<b>6.842.084.353.319</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.842.084.353.319</b>

### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/03/2023</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	146.281.073.084	9.158.799.590	-	155.439.872.674
Chi phí phải trả	250.306.138.913	-	-	250.306.138.913
	<b>396.587.211.997</b>	<b>9.158.799.590</b>	<b>-</b>	<b>405.746.011.587</b>
<b>Tại ngày 01/04/2022</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	256.514.529.903	8.983.415.930	-	265.497.945.833
Chi phí phải trả	10.802.919.250	-	-	10.802.919.250
	<b>267.317.449.153</b>	<b>8.983.415.930</b>	<b>-</b>	<b>276.300.865.083</b>

Công ty cho rằng mức độ 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.

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

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

### 36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ Dư VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
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 năm và số dư tại ngày đầu năm, kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
<b>Doanh thu tài chính</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	<b>8.303.182.500</b>	<b>99.508.265.514</b>
<b>Cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	<b>46.680.000.000</b>
<b>Thu hồi khoản vay</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	<b>486.804.562.769</b>	<b>2.419.729.437.231</b>
<b>Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Nhà Đại Lộc</b>	<b>2.388.098.083.570</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.388.098.083.570	-
<b>Nhận chuyển nhượng cổ phần của Đại Thịnh Vượng</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	<b>1.270.385.437.231</b>
<b>Nhận vốn góp</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	<b>107.675.720.000</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	50.216.720.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	46.366.800.000	-
	11.092.200.000	-
<b>Chia cổ tức</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	<b>829.210.719.720</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	386.718.960.720	-
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	357.070.726.800	-
	85.421.032.200	-
<b>Üng trước tiền mua hàng trong kỳ</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	<b>38.200.765.000</b>	-
	38.200.765.000	-
<b>Nhận lại tiền ứng trước mua hàng trong kỳ</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	<b>38.200.765.000</b>	-
	38.200.765.000	-

Nhận chuyển nhượng khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn  
 Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc  
 (Giao dịch thực hiện trước khi trở thành công ty con)

536.693.485.590  
 536.693.485.590

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Chức vụ	Từ 01/04/2022 đến 31/03/2023	Từ 01/04/2021 đến 31/03/2022
	VND	VND
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>		
<b>Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị</b>		
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	108.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	54.000.000
- Nguyễn Văn Thu	Thành viên HĐQT độc lập	54.000.000
- Đặng Tuấn Vũ	Thành viên HĐQT độc lập	54.000.000
- Lê Duy Phi	Thành viên HĐQT độc lập	54.000.000
		<b>324.000.000</b>
		<b>216.000.000</b>
<b>Thù lao thành viên Ban kiểm soát</b>		
- Phạm Anh Tú	Trưởng ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 02/07/2022)	40.500.000
- Trần Quang Tuyên	Trưởng ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 02/07/2022)	10.800.000
- Chu Thị Lụa	Thành viên kiểm soát	32.400.000
- Vũ Văn Hoàng	Thành viên kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 02/07/2022)	24.300.000
		<b>108.000.000</b>
		<b>72.000.000</b>
<b>Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b>		
- Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	685.185.811
- Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	498.907.700
- Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	354.191.571
		<b>1.538.285.082</b>
		<b>1.083.495.601</b>

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

### 37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hàng kiểm toán AASC kiểm toán.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023 là năm đầu tiên Công ty hợp nhất báo cáo của Công ty Cổ phần Nhà Đại Lộc nên một số chỉ tiêu có thể không so sánh được với năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022.

Người lập biểu

Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 08 tháng 06 năm 2023

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

