

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2020**

**(Đã được kiểm toán)**



**NỘI DUNG**

|                                                       | <b>Tổng</b>    |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Hình ảnh của Ban Tổng Giám đốc</b>                 | <b>02 - 03</b> |
| <b>Hình ảnh Văn phòng Dự án</b>                       | <b>04</b>      |
| <b>Hình ảnh tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>  | <b>05 - 08</b> |
| <b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>                  | <b>09 - 09</b> |
| <b>Hình ảnh kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b> | <b>09</b>      |
| <b>Hình ảnh tạo chuyển đổi tài sản hợp nhất</b>       | <b>09 - 09</b> |
| <b>Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất</b>         | <b>10 - 40</b> |

## 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 và các Công ty con (sau đây gọi tắt là "Nhóm 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 số 0102398341P do Sở Kế hoạch và Đầu tư (Quay 4 Số 14 Chính) Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ nhất vào ngày 27 tháng 03 năm 2018.

Tra và chính của Công ty tại Tầng 4, Số 121, phố Bà Triệu, phường Thái Hà, Trung, TP. 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 Hòa Hà      | Chủ tịch HĐQT           |
| Ông: Đỗ Hòa Hà      | Thành viên HĐQT         |
| Ông: Nguyễn Văn Thu | Thành viên độc lập HĐQT |
| Ông: Đặng Tuấn Vĩ   | Thành viên độc lập HĐQT |
| Ông: Lê Duy Phú     | Thành viên độc lập HĐQT |

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

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Bà: Phạm Thị Thu Huyền    | Tổng Giám đốc     |
| Ông: Tuấn Ngọc Bình       | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà: Nguyễn Thị Thuý Dương | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà: Nguyễn Kim Quyên      | Kế toán trưởng    |

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Ông: Phạm Anh Tuấn | Trưởng ban |
| Ông: Vũ Văn Hoàng  | Thành viên |
| Bà: Chu Thị Lan    | Thành viên |

### NGUYỄN VĂN THỊ THU HUYỀN PHÁP LÝ

Nguyễn Thị Thu Huyền được pháp luật của Công ty công nhận và cho điều hành tập đoàn của nó và kết hợp với ông là Bà Phạm Thị Thu Huyền - Tổng Giám đốc Công ty.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty THỜI HỮNG KIỂM TOÁN A&C đã được kiểm toán viên của Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty dựa trên nhiệm vụ cấp tập theo các tài chính hợp nhất phân bổ trong báo cáo tài chính tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính theo tỷ lệ của Công ty trong năm. Trong quá trình tập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty xem xét đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lấy đúng và đúng trị kiểm soát nội bộ và Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty của được là của chính tài chính tài chính việc lấy và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu để gian lận hoặc để nhầm lẫn;
- Lưu chuyển các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Báo cáo các chính sách và dự đoán tập và phân bổ;
- Bảo vệ các chuẩn mực kế toán được áp dụng và được tuân thủ hợp đồng, và những áp dụng và tính trọng yếu đến mức của phân bổ và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hợp đồng;
- Lấy và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý và tài chính để tập lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lấy các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, và trường hợp không thể của Công ty và các Công ty con sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phân tích tài chính tài chính của Nhóm Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý và đầy đủ để 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 báo cáo an toàn tài sản của Nhóm 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 xem xét rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phân bổ trong báo cáo tài chính tài chính của Nhóm Công ty tại năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính theo tỷ lệ của các tài chính tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý và các quy định khác để tập lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công tố tương tự theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.



Tổng Giám đốc  
Phạm Thị Thu Hằng

Hà Nội, ngày 21 tháng 05 năm 2024.

**BẢO 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 CHV**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất theo Báo cáo Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CHV và các Công ty con (sau đây gọi là "Nhóm Công ty") được lập ngày 24 tháng 08 năm 2024, và trong 15 đầu trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm đã chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Triết 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 Nhóm 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 và chịu trách nhiệm về tính chính xác nội bộ và Ban Tổng Giám đốc của chúng tôi đã được nêu rõ trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất thông tin và sai sót trọng yếu dự kiến là không còn nữa.

**Triết 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 thực hiện 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 Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có chứa sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm đánh giá các thủ tục kiểm toán tiếp cận bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh của Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên kết quả của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá các rủi ro sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên hiểu biết của chúng tôi về Nhóm Công ty và môi trường kinh doanh, kiểm toán viên đã tuân thủ kiểm toán nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm phát hiện các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, quy chuẩn kiểm toán của dịch vụ tư vấn về kiểm toán nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính trung thực của các chứng cứ kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các số liệu kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày công bố 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 để có thể đưa ra 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, tuân thủ theo quy định về công bố tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CHV và các công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của nhóm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**



**Nguyễn Ngọc Tuấn**  
Đại Tổng Giám đốc

Cấp chứng nhận đăng ký thành lập  
số: 1427/2023-000-1

Hà Nội, ngày 24 tháng 08 năm 2024



**Nguyễn Đức Trọng**  
Kiểm toán viên

Cấp chứng nhận đăng ký thành lập  
số: 4342/2024-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

| Mã số | TÀI SẢN                                     | Thuyết minh | 31/03/2024                | 31/03/2023               |
|-------|---------------------------------------------|-------------|---------------------------|--------------------------|
|       |                                             |             | VND                       | VND                      |
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGÂN HÀNG</b>                 |             | <b>11.342.816.891.119</b> | <b>7.871.642.197.308</b> |
| 110   | I. Tiền và các khoản tương đương tiền       | 01          | 296.476.196.756           | 346.486.629.682          |
| 111   | 1. Tiền                                     |             | 109.342.032.948           | 182.886.629.682          |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền               |             | 187.134.163.808           | 163.600.000.000          |
| 120   | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn               | 04          | 1.481.793.099.694         | 888.391.123.288          |
| 121   | 1. Đầu tư vào gilt đến ngày đáo hạn         |             | 1.481.793.099.694         | 888.391.123.288          |
| 128   | III. Các khoản phải thu ngắn hạn            |             | 676.196.065.383           | 517.885.464.123          |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 03          | 115.111.387.122           | 117.800.060.441          |
| 132   | 2. Thuế thu nhập doanh nghiệp ngắn hạn      | 06          | 21.876.716.347            | 19.767.366.170           |
| 136   | 3. Phải thu ngắn hạn khác                   | 07          | 387.109.961.704           | 29.818.037.513           |
| 140   | IV. Hàng tồn kho                            | 08          | 7.648.833.831.882         | 6.819.681.887.978        |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                             |             | 7.648.833.831.882         | 6.819.681.887.978        |
| 150   | V. Tài sản ngắn hạn khác                    |             | 128.412.837.886           | 81.165.843.244           |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 13          | 246.173.649.833           | 12.151.879.367           |
| 152   | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                  |             | 56.862.879.111            | 17.773.048.239           |
| 153   | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 18          | 25.946.488.440            | 11.244.118.138           |
| 160   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   |             | <b>1.664.154.349.879</b>  | <b>1.347.689.283.397</b> |
| 126   | I. Tài sản cố định                          |             | 889.996.323.438           | 295.344.811.888          |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 10          | 883.264.933.739           | 292.344.913.823          |
| 222   | - Nguyên giá                                |             | 127.472.202.747           | 117.623.486.782          |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế                    |             | (34.387.247.993)          | (18.389.336.912)         |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình                  | 11          | 3.713.166.000             | -                        |
| 228   | - Nguyên giá                                |             | 3.848.000.000             | -                        |
| 229   | - Giá trị hao mòn lũy kế                    |             | (134.834.000)             | -                        |
| 239   | II. Bất động sản đầu tư                     | 22          | 963.516.215.780           | 917.340.541.888          |
| 241   | - Nguyên giá                                |             | 1.862.446.763.783         | 1.862.446.673.389        |
| 242   | - Giá trị hao mòn lũy kế                    |             | (1.418.931.547.423)       | (1.215.288.990.991)      |
| 248   | III. Tài sản dự định dài hạn                | 09          | 198.116.844.333           | 345.948.000              |
| 242   | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang          |             | 198.116.844.333           | 345.948.000              |
| 259   | IV. Đầu tư tài chính dài hạn                | 04          | 95.963.871.876            | -                        |
| 253   | 1. Đầu tư vào gilt đến ngày đáo hạn         |             | 95.963.871.876            | -                        |
| 260   | V. Tài sản dài hạn khác                     |             | 131.642.995.471           | 198.434.178.848          |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn                | (3)         | 91.818.862                | 196.236.723              |
| 262   | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại           | 12          | 39.639.114.561            | 3.156.796.313            |
| 268   | 3. Lợi thế thương mại                       | 14          | 91.243.862.848            | 198.387.135.810          |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                    |             | <b>11.807.069.286.998</b> | <b>8.918.121.959.932</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

(đơn vị: VND)

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                              | Thuyết minh | 30/03/2024                | 30/03/2023                |
|------------|--------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
|            |                                                        |             | VND                       | VND                       |
| <b>100</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                  |             | <b>4.898.345.133.348</b>  | <b>3.897.425.818.788</b>  |
| 101        | 1. Nợ ngắn hạn                                         |             | 4.382.243.776.873         | 3.896.883.821.543         |
| 111        | 1.1. Phải với người bán ngắn hạn                       | 06          | 185.530.921.601           | 179.319.308.186           |
| 112        | 1.2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                 | 07          | 3.548.345.506.828         | 349.399.529.729           |
| 113        | 1.3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước               | 08          | 3.307.517.461             | 75.303.366.577            |
| 114        | 1.4. Phải với người lao động                           |             | 9.132.877                 | -                         |
| 115        | 1.5. Chi phí phải trả ngắn hạn                         | 09          | 28.888.328.750            | 188.284.793.201           |
| 116        | 1.6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                 | 21          | 9.238.868.363             | 10.453.883.288            |
| 119        | 1. Phải trả ngắn hạn khác                              | 28          | 134.862.883.913           | 143.279.649.178           |
| 120        | 1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                   | 15          | -                         | 316.598.083.885           |
| 130        | 1. Nợ dài hạn                                          |             | 56.872.756.467            | 343.422.756.234           |
| 136        | 1.6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                  | 21          | 18.803.877.388            | -                         |
| 137        | 1. Phải trả dài hạn khác                               | 28          | 12.897.288.343            | 18.614.968.282            |
| 138        | 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                    | 15          | -                         | 296.158.279.891           |
| 141        | 1. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                     | 13          | 24.285.838.539            | 28.849.418.821            |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                               |             | <b>7.879.646.867.688</b>  | <b>7.518.686.144.343</b>  |
| 410        | 1. Vốn chủ sở hữu                                      | 22          | 7.879.646.867.688         | 7.518.686.144.343         |
| 411        | 1.1. Vốn góp của chủ sở hữu                            |             | 6.873.898.738.089         | 6.724.168.408.089         |
| 411a       | 1.1.1. Cổ phần phổ thông và quyền biểu quyết           |             | 6.873.898.738.089         | 6.724.168.408.089         |
| 412        | 1.2. Thặng dư vốn cổ phần                              |             | 238.833.786.182           | 11.357.808.088            |
| 421        | 1.3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                 |             | 498.348.814.325           | 783.689.344.787           |
| 421a       | 1.3.1. Lợi nhuận phân phối từ kết quả kinh doanh trước |             | 389.138.388.707           | 388.397.493.417           |
| 421b       | 1.3.2. Lợi nhuận phân phối năm nay                     |             | 78.215.429.618            | 285.497.899.290           |
| 429        | 1.4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                   |             | 317.900.113               | 277.178.458               |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                             |             | <b>12.997.891.991.036</b> | <b>11.416.111.963.131</b> |

Người lập

Đỗ Thị Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Mức độ tin cậy: Trung bình năm 2024

Thập phân số



Phạm Thị Thu Huyền

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**Từ 01/01/2023 đến 31/03/2024**

| Số<br>sê | Chi tiêu                                               | Đơn<br>vị | Từ 01/01/2023<br>đến 31/03/2024<br>VND | Từ 01/01/2024<br>đến 31/03/2025<br>VND |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------|----------------------------------------|
|          |                                                        |           |                                        |                                        |
| 01       | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 24        | 321.428.265.500                        | 2.194.917.194.899                      |
| 02       | 2. Chi khoản giảm trừ doanh thu                        |           | -                                      | -                                      |
| 10       | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     |           | 321.428.265.500                        | 2.194.917.194.899                      |
| 11       | 4. Chi về hàng bán                                     | 25        | 874.751.189.485                        | 1.326.942.471.748                      |
| 20       | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       |           | 506.694.894.948                        | 867.974.723.199                        |
| 31       | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 26        | 81.416.888.471                         | 40.552.318.685                         |
| 32       | 7. Chi phí tài chính                                   | 27        | 5.489.110.685                          | 25.491.058.811                         |
| 33       | Trong đó: Chi phí lãi vay                              |           | 5.489.110.685                          | 25.479.494.938                         |
| 34       | 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết |           | -                                      | -                                      |
| 35       | 9. Chi phí bán hàng                                    | 28        | 69.382.943.293                         | 176.789.296.992                        |
| 36       | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 29        | 64.711.777.098                         | 61.678.111.233                         |
| 40       | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            |           | 118.894.726.951                        | 647.597.435.916                        |
| 51       | 12. Thuế nhập khẩu                                     | 30        | 5.111.961.307                          | 1.487.437.124                          |
| 52       | 13. Chi phí khác                                       | 31        | 11.057.344.903                         | 18.992.629.488                         |
| 60       | 14. Lợi nhuận khác                                     |           | (9.943.323.246)                        | (20.185.169.281)                       |
| 60       | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  |           | 113.883.402.895                        | 612.492.269.437                        |
| 71       | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (tính toán)     | 32        | 79.557.343.123                         | (75.286.689.290)                       |
| 72       | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (tính lại)      | 33        | (61.711.818.873)                       | (25.031.433.481)                       |
| 80       | 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp           |           | 72.614.240.900                         | 461.917.387.146                        |
| 91       | 19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ                  |           | 76.215.439.618                         | 463.231.995.439                        |
| 92       | 20. Lợi nhuận sau thuế của chi nhánh liên kết          |           | (1.529.699)                            | (6.499.329)                            |
| 99       | 21. Lợi nhuận sau thuế về phần                         | 34        | 113                                    | 687                                    |

Người lập

Nguyễn Thị Thu Huyền

Ký toán trưởng

Nguyễn Kim Quý

Đã kiểm tra và đúng 01 năm 2024

Người kiểm tra



Phạm Thị Thu Huyền

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã chỉ tiêu<br>số                           | Thuyết<br>minh                                                                                   | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024<br>VND | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025<br>VND |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  |                                                                                                  |                                        |                                        |
| 01                                          | 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                          | 111.893.415.488                        | 672.492.261.617                        |
|                                             | 2. Điều chỉnh vào các khoản                                                                      | (27.363.116.287)                       | 28.772.494.438                         |
| 02                                          | - Khấu hao tài sản cố định và hao hụt của đầu tư                                                 | 48.802.884.340                         | 48.421.273.783                         |
|                                             |                                                                                                  |                                        |                                        |
| 04                                          | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản ngoại tệ và ngoại tệ              | (21.093.369)                           | (23.284.477)                           |
|                                             |                                                                                                  |                                        |                                        |
| 05                                          | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                    | (81.597.277.743)                       | (42.854.187.768)                       |
| 06                                          | - Chi phí tài trợ                                                                                | 3.489.110.482                          | 24.479.084.930                         |
| 07                                          | - Các khoản điều chỉnh khác                                                                      | -                                      | 181.838.771                            |
| 08                                          | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thuế thu nhập doanh nghiệp                            | 45.789.899.118                         | 643.297.666.879                        |
|                                             |                                                                                                  |                                        |                                        |
| 09                                          | - Thuế, tiền các khoản phải trả                                                                  | (185.487.811.855)                      | (252.364.808.817)                      |
| 10                                          | - Thuế, giảm tăng thu khác                                                                       | (1.828.752.824.354)                    | (1.898.841.138.178)                    |
| 11                                          | - Thuế, giảm các khoản phải trả (chứng từ tài trợ phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả) | 3.891.782.846.812                      | (683.642.763.394)                      |
|                                             |                                                                                                  |                                        |                                        |
| 12                                          | - Thuế, giảm chi phí tài trợ khác                                                                | (208.141.841.803)                      | 33.889.142.408                         |
| 14                                          | - Tiền lãi vay đã trả                                                                            | (18.952.897.975)                       | (28.753.347.943)                       |
| 15                                          | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | (135.033.238.534)                      | (252.788.494.759)                      |
| 20                                          | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                    | 1.471.283.477.247                      | 643.682.425.779                        |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG MÃI TƯ     |                                                                                                  |                                        |                                        |
| 21                                          | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                     | (221.808.398.412)                      | (77.877.317.228)                       |
|                                             |                                                                                                  |                                        |                                        |
| 22                                          | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                  | 3.217.252.397                          | -                                      |
|                                             |                                                                                                  |                                        |                                        |
| 23                                          | 3. Tiền chi cho vay, mua các chứng khoán có hạn vụ khác                                          | (1.883.981.571.312)                    | (1.955.828.868.860)                    |
|                                             |                                                                                                  |                                        |                                        |
| 24                                          | 4. Tiền thu từ cho vay, bán lại các chứng khoán có hạn vụ khác                                   | 3.894.321.761.819                      | 1.397.128.795.388                      |
|                                             |                                                                                                  |                                        |                                        |
| 27                                          | 5. Tiền thu từ phát hành, cổ tức và lợi nhuận được chia                                          | 23.471.717.389                         | 188.028.182.938                        |
| 30                                          | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                        | (82.889.289.817)                       | (126.811.141.322)                      |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH |                                                                                                  |                                        |                                        |
| 31                                          | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                                   | 389.221.316.182                        | -                                      |
|                                             |                                                                                                  |                                        |                                        |
| 32                                          | 3. Tiền thu từ tài trợ                                                                           | 286.644.718.717                        | 286.158.378.881                        |
| 34                                          | 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                           | (1.109.323.114.738)                    | (24.170.389.088)                       |
| 36                                          | 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                       | (403.701.884.886)                      | (478.683.108.888)                      |
| 40                                          | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                                     | 669.841.426.879                        | (186.894.788.799)                      |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024

(Theo phương pháp gộp tiếp)

| Mã chỉ tiêu                                                | Đơn vị tính | Từ 01/04/2023 đến 31/03/2023 | Từ 01/04/2024 đến 31/03/2024 |
|------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                            |             | VND                          | VND                          |
| 01 Lưu chuyển tiền thuần trong năm                         |             | (48.211.888.880)             | 134.345.811.888              |
| 02 Tiền và tương đương tiền đầu năm                        |             | 346.686.628.882              | 211.897.485.747              |
| 03 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |             | 21.893.300                   | 233.284.477                  |
| 04 Tiền và tương đương tiền cuối năm                       | (4)         | <u>298.475.756.756</u>       | <u>346.686.628.882</u>       |

01/04/2024, ngày 24 tháng 04 năm 2024

Người lập

Kế toán trưởng

Thủ trưởng đơn vị



Đỗ Thị Hương

Nguyễn Kim Quốc

Phạm Thị Thu Huyền

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT TỪ 01/01/2023 đến 31/03/2023

### I. BẠC MIỆM HOẠT ĐỘNG CỦA HOÀNNG NGHIỆP

#### Hoạt động cơ bản

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CHY được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0103803428 do Sở Kế hoạch và Quản lý (nay là Sở Tài Chính) Thành phố Hà Nội cấp cho lần ngày 11 tháng 07 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ nhất vào ngày 27 tháng 01 năm 2016.

Hạ cơ sở của Công ty tại: Tầng 4, Số 103, phố Bà Triệu, phường Đại Từ Trung, TP. Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 4.871.998.750.000 VNĐ, tương đương 487.199.875 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VNĐ.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 là: 133 người (tại ngày 1 tháng 04 năm 2023 là: 136 người).

#### Kinh vực kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản.

#### Nghề nghiệp 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 hợp lệ khác.
- Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất.

Chi tiết:

- Dịch vụ môi giới bất động sản.
- Dịch vụ tư vấn bất động sản.
- Dịch vụ quản lý bất động sản.
- Xây dựng nhà ở.
- Xây dựng nhà hàng, khách sạn.
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm chấp thuận là nhà đầu tư và thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con có thể kéo dài trên 12 tháng.
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con thông thường là trong vòng 12 tháng.

#### Tập đoàn hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính và ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm tài chính 2023, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất của Nhóm Công ty đạt 311,45 tỷ VNĐ, giảm so với năm trước chủ yếu do Công ty In Hoàng Hỷ Commercial - Tòa H1 đã hết hạn bảo hành và giải nhận doanh thu từ quý III năm tài chính 2023, dẫn đến doanh thu từ bán giao các sản phẩm bất động sản được ghi nhận tập trung trong năm tài chính 2022 và 2024. Ngoài ra, trong năm tài chính 2023, Công ty In Hoàng Hỷ New City - I đã hết hạn bảo hành và thu hồi khách hàng theo tiến độ nhưng chưa ghi nhận doanh thu do chưa thể đưa kỳ bán giao sản phẩm cho khách hàng. Do đó, lợi nhuận kế toán trước thuế hợp nhất năm tài chính 2023 đạt 113,05 tỷ VNĐ, giảm 81,34% so với năm trước.

#### Các công ty con

- Công ty và các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2026 bao gồm:

| Tên công ty                                 | Địa chỉ       | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|------------------------|----------------------------|
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thành Việt Nam | TP. Hải Phòng | 100,000%     | 100,000%               | Kinh doanh bất động sản    |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lãm      | TP. Hải Phòng | 100,000%     | 100,000%               | Kinh doanh bất động sản    |

Công ty và các công ty con trên đây được gọi tắt là "Nhóm Công ty".

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

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

Kỳ kế toán của Nhóm Công ty được xác định bắt đầu từ ngày 01/04 và kết thúc vào ngày 31/03 năm tiếp theo.

Đơn vị tiền tệ và đơn vị 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

Nhóm Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 100/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 52/2016/TT-BTC ngày 11/03/2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 100/2014/TT-BTC và Thông tư số 20/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp áp dụng trong lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Nhóm 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 ban hành 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 Nhóm Công ty được lập dựa 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 cùng năm.

Việc kiểm soát đạt được bởi Nhóm Công ty về loại công việc với các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty con dựa trên thẩm tra được lợi ích và hoạt động của các công ty con.

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 năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cơ sở ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán hoặc Nhóm đầu tư công ty con.

Chức năng của nhà nước và các pháp luật pháp, kể cả các điều khoản tài trợ để thực hiện hoặc phân phối các tài sản giữa các nhà nước, một sự hỗ trợ khác nhau khác nhau.

Lead researcher of *Strong History Values* said:

Lưu ý của các kỹ năng không phải là phần bị bỏ qua trong các kỹ năng không phải kỹ năng. Tuy nhiên, nó cũng là một phần của các kỹ năng cần có.

## 2.1. Overview of the Model

Việc tập đoàn của tôi chính hợp nhất với thị trường. Chúng ta là một Việt Nam, chế độ của nước chúng ta ngày Việt Nam và các quốc gia khác. Vì có liên quan đến việc này và trình bày được các tài chính hợp nhất yêu cầu đưa ra. Các quốc gia khác có những vấn đề và giữ được ảnh hưởng đến cả tài chính công cộng, từ đó có thể hình thành các liên minh công cộng và các liên minh công cộng để ngày tiếp tục được tiếp tục công cộng của cả tài chính công và các tài chính công cộng của các quốc gia khác.

Cho một thể tích của dung dịch axit trong bình trung tính. Thêm các chất lỏng khác nhau.

- Dự phòng phát thu tài sản;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ủy tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng của một tài sản sử dụng;
- Phân loại và dự phòng của khoản đầu tư tài chính;
- Lãi suất thực thu của khoản vay;

- ... The starting point will be the situation

1. If you already provide full cost price to the customer

- There is no other thing, you may like that you will find

- Photo taken at the place where the witness did not see a child.

- I have also used the other elements of the

Các yêu cầu và giải pháp thường xuyên được trình bày dựa trên kinh nghiệm trong quá trình vi các phần tử khác, bao gồm các giải pháp trong tương lai và ảnh hưởng tương tác với các yếu tố khác của chính sách của Chính phủ và được Ủy ban Chính phủ Chính trị đánh giá là hợp lý.

These findings are not affected

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

**THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY**

Từ các tài chính của Phòng Công ty hàng hóa và các khoản trong tương lai, các khoản phải thu khách hàng và gần đây khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận tài sản, cơ sở tài chính được xác định theo giá mua cộng các chi phí vận chuyển hàng hóa mua vào, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế nhập khẩu và các tài khoản khác.

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

Hợp pháp mà lại được các Member Công ty trao gửi các khoản vay, các khoản phải trả ngắn hạn và phải trả khác, cho các giai đoạn. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản vay phải trả thì chính được xây dựng theo giá phải thanh toán của nó và được tính lần lượt trong các kỳ kế toán và phải trả lãi chính đó.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 111–118

Tất niên (tất niên) và sự phát triển tài chính của doanh nghiệp giải pháp giải pháp (t) và ngày kết thúc năm tài chính (t)  
Thống kê và TÀI CHÍNH (T) và các quy định hiện hành của chính phủ (t) và các quy định hiện hành của chính phủ (t)  
Hàng năm và các quy định hiện hành của chính phủ (t) và các quy định hiện hành của chính phủ (t)  
Hàng năm và các quy định hiện hành của chính phủ (t) và các quy định hiện hành của chính phủ (t)

### 2.4. What are the threats facing honey bees

Tên học sinh: .....  
 Ngày học: .....  
 Địa điểm: .....  
 Người dạy: .....  
 Người học: .....



Phương pháp xác định giá trị của phần bổ sung cuối năm:

- Cho giá của mỗi kích thước độ đang được tập hợp theo từng vùng hoặc khu vực hoặc thành phố chọn ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng vùng việc của độ đang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tập vào thời điểm cuối năm của nó theo số chính thức giữa giá gốc của hàng tồn kho và hạn giá trị thuần có thể thực hiện được.

### 2.11. Tài sản cố định

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

Giá trị còn ghi nhận ban đầu:

Hạng của khách chỉ ghi nhận theo từng loại tài sản ở trong mạng lưới dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình ngay từ khi mua hoặc thuê tài sản theo yêu cầu định giá ban đầu để xác định giá trị được vào bên như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

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

Khoản hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được xác định như sau:

- |                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc           | 10 - 20 năm |
| - Phương tiện vận tải              | 06 - 12 năm |
| - Thiết bị văn phòng               | 03 - 05 năm |
| - Các tài sản cố định vô hình khác | 03 - 05 năm |
| - Chương trình phần mềm quản lý    | 03 năm      |

### 2.12. Bất động sản đầu tư

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

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

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 20 năm |
| - Quyền sử dụng đất      | 10 - 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 chuyển đất sử dụng từ xây nhà và bán đất 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 xây dựng bất động sản hoặc chủ sở hữu chuyển từ 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 từ ngày chuyển đổi.

### 2.13. Thuế hoạt động

Thuế hoạt động là loại thuế phát từ tài sản cố định và phần bổ sung và lại tính giá trị vào quyền sử hữu của tài sản thuộc sở hữu của thuế. Khoản thuế này được tính theo thuế hoạt động được hạch toán vào bên của kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên bất hạn thuế hoạt động.





### 1.22. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phần, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp bán hai vật tư hàng hóa cùng định mức, chỉ ghi một định mức bình thường, chỉ ghi nhận tăng và chỉ ghi sản xuất chung và định không phân bổ vào giá trị của phần nhập kho, do phòng quản giá hàng hóa kho, hàng hóa kho bị mất mát sau khi đã tiến đi phân tách nguồn của vật tư, vì chưa có biên quyết... được ghi nhận đầy đủ và hợp (bớt) vào giá vốn hàng bán trong năm kế và khi cần phân bổ hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Việc trích trước chi phí để tạo tính giá vốn bất đồng của năm có thể đảm bảo cho nguyên tắc này.

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong sổ sách được phê duyệt, đã phân tích được rõ ràng dựa trên chi phí thực, và tiêu đề nguyên tắc thận trọng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạo tính giá vốn hàng hóa cho phần bất đồng của đã được phân bổ trong năm và đã được chấp thuận duyệt chi;
- Số chi phí trích trước và chi phí được là được ghi nhận vào giá vốn hàng hóa phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn thực theo từng chi phí cụ thể của phần hàng hóa bất đồng của đã bán (được xác định theo định mức).

### 1.23. Chi phí tài chính

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

- Chi phí lãi vay tiền;
- Khoản lãi phát sinh khi bán ngoại tệ, lãi tỷ giá hối đoái...

Các khoản tiền được ghi nhận theo đúng số phát sinh trong năm, không bỏ rơi với doanh thu hoạt động tài chính.

### 1.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các đối thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế và hiện tại vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chuyển biến tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

#### b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở của mức chi trả thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

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

Không bỏ rơi chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

#### c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024, Công ty áp dụng áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 10% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh và thu nhập chịu thuế TNDN.

## 2.25. Lợi ích tài sản vô giá trị

Lợi ích tài sản vô giá trị được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp lý sau thuế phân bổ cho số đồng cổ tức vô giá trị phổ thông của Công ty tuân thủ các điều khoản cho việc tính lợi nhuận theo Quyết định thường, phân bổ và Quyết định thường (Báo cáo tài chính) của số lượng trái phiếu gốc quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

## 2.26. Các tài sản hữu hình

Các tài sản hữu hình là tài sản hữu hình có thể đo lường bằng đơn vị tiền tệ và có thể chuyển đổi thành tiền tệ. Các tài sản hữu hình của Nhóm Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hoặc gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm Công ty hoặc nhóm tư nhân xuất của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cơ sở trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền kiểm soát của Nhóm Công ty và có ảnh hưởng đáng kể đến với Công ty, những nhân sự quản lý của các tài sản của Nhóm Công ty, những thành viên một phần trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cơ sở nắm quyền kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể từ các doanh nghiệp này.

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

## 2.27. Tương tác hệ thống

Nhóm Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và dịch vụ nhà ở như Nhà ở xã hội. Hoạt động của Công ty không tập trung vào hệ thống tài chính theo lĩnh vực kinh doanh và hoạt động này dựa trên:

## A. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                 | 31/03/2025             | 31/03/2024             |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | VNĐ                    | VNĐ                    |
| Tiền mặt                        | 1.881.781.719          | 1.887.486.019          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 137.438.565.213        | 118.999.171.058        |
| Các khoản tương đương tiền (*)  | 139.171.785.888        | 140.824.000.000        |
|                                 | <b>288.492.132.820</b> | <b>341.609.657.077</b> |

(\*) Tại ngày 31/03/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 139.171.785.888 VNĐ được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 4,75%/năm.

#### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

|                           | 31/03/2023               |          | 31/03/2022             |          |
|---------------------------|--------------------------|----------|------------------------|----------|
|                           | Cờ ghi                   | Dự phòng | Cờ ghi                 | Dự phòng |
|                           | VND                      | VND      | VND                    | VND      |
| <b>Hầu tư ngắn hạn</b>    | 1.481.791.819.484        | -        | 888.101.123.288        | -        |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (*)  | 1.481.791.819.484        | -        | 888.101.123.288        | -        |
| <b>Hầu tư dài hạn</b>     | 85.565.271.275           | -        | -                      | -        |
| - Chứng chỉ tiền gửi (**) | 85.565.271.275           | -        | -                      | -        |
|                           | <b>1.567.357.090.759</b> | <b>-</b> | <b>888.101.123.288</b> | <b>-</b> |

(\*) Tại ngày 31/03/2023, các khoản tiền gửi có kỳ hạn là 85 hàng tiền dưới 12 tháng có giá trị 1.481.791.819.484 VND được ghi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,75% đến 8,75%.

(\*\*) Tại ngày 31/03/2023, các khoản đầu tư tiền gửi dài hạn dài hạn là các chứng chỉ tiền gửi kỳ hạn 4 năm có giá trị 85.565.271.275 VND do Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam phát hành với lãi suất 5,75% đến 5,75%.

#### 5. PHẢI THU NGUỒN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|                                                                        | 31/03/2023             |          | 31/03/2022             |          |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                                        | Cờ ghi                 | Dự phòng | Cờ ghi                 | Dự phòng |
|                                                                        | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| <b>Đến kỳ thanh toán</b>                                               | -                      | -        | -                      | -        |
| <b>Đến hạn</b>                                                         | 138.111.387.112        | -        | 157.888.888.441        | -        |
| - Phải thu của khách hàng về bán bất động sản                          | 147.093.716.108        | -        | 144.384.221.129        | -        |
| - Phải thu của khách hàng về cho thuê bất động sản và các dịch vụ khác | 9.017.671.004          | -        | 13.504.667.312         | -        |
|                                                                        | <b>138.111.387.112</b> | <b>-</b> | <b>157.888.888.441</b> | <b>-</b> |

## 6. TRẢ THUỐC CHO NGƯỜI HẠN NGÂN HÀNG

|                                                          | 31/03/2023             |          | 01/04/2023             |          |
|----------------------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                          | Cash                   | Dư phòng | Cash                   | Dư phòng |
|                                                          | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| <b>Bên liên quan</b>                                     | -                      | -        | -                      | -        |
| Bên khác                                                 | 27.676.736.347         | -        | 238.767.886.178        | -        |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Bảo Hồng             | -                      | -        | 15.084.058.888         | -        |
| - Công ty Cổ phần Tài vụ Xây dựng Thương mại Hồng Đức    | 17.538.135.183         | -        | 22.329.623.979         | -        |
| - Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường         | 7.336.148.241          | -        | 36.824.764.116         | -        |
| - Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tây Nguyên         | 2.454.684.898          | -        | 28.152.785.548         | -        |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội                   | 54.468.545.868         | -        | -                      | -        |
| - Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Bắc Giang                | 42.783.451.283         | -        | -                      | -        |
| - Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Dịch vụ Phương Ngọc | 27.954.111.808         | -        | -                      | -        |
| - Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Herta              | 12.477.288.258         | -        | -                      | -        |
| - Các khoản trả trước người bán khác                     | 48.377.048.589         | -        | 8.875.188.829          | -        |
|                                                          | <b>113.876.736.347</b> | -        | <b>396.767.886.178</b> | -        |

## 7. PHẢI THU NGÂN HÀNG KHÁC

|                                                                                                   | 31/03/2023             |          | 01/04/2023            |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                                                                                   | Cash                   | Dư phòng | Cash                  | Dư phòng |
|                                                                                                   | VND                    | VND      | VND                   | VND      |
| - Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay                                                          | 25.138.237.777         | -        | 25.138.237.208        | -        |
| - Các khoản chi hệ cho chi chi hỗ trợ các khoản phí phục vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất | 2.804.702.919          | -        | 171.069.319           | -        |
| - Phải thu tiền giá Quyền sử dụng đất được cấp lại (*)                                            | 236.473.841.881        | -        | -                     | -        |
| - Tiền vay (**)                                                                                   | 25.000.000.000         | -        | -                     | -        |
| - Phải thu khác phí bán đất                                                                       | 3.327.428.253          | -        | 3.415.293.183         | -        |
| - Phải thu khác                                                                                   | 1.351.433.898          | -        | 1.338.804.556         | -        |
|                                                                                                   | <b>295.809.943.728</b> | -        | <b>26.618.897.556</b> | -        |

(\*) Phải thu tiền giá Quyền sử dụng đất được cấp lại theo quy chế đấu giá số 112/2009/QĐ - VNĐ ngày 23/02/2009. Ngày 05/06/2020, UBND Thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 1738/QĐ-UBND về việc công nhận kết quả trúng giá đấu của được hiện dự án đầu tư tại phường Thới Nguyên, Thành phố Hải Phòng. Theo đó số tiền trong đấu giá là Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Tự Lập.

(\*\*) Tiền vay chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 179 Hà Triệu theo tổng hợp đồng chuyển nhượng, kết nối tại Quyết định số 4.

## B. BẢNG TỶ MỖ

|                                                                  | 31/03/2024               |          | 01/04/2023               |          |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                                                                  | Cộng gộp                 | Dự phòng | Cộng gộp                 | Dự phòng |
|                                                                  | VNĐ                      | VNĐ      | VNĐ                      | VNĐ      |
| - Nguyên liệu, vật liệu                                          | 1.165.322.132            | -        | 1.165.322.132            | -        |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang                            | 7.238.421.554.526        | -        | 8.184.399.629.968        | -        |
| * Dự án Hoàng Huy New City - II <sup>(1)</sup>                   | 1.239.421.354.888        | -        | 1.084.329.658.888        | -        |
| - Thành phẩm                                                     | 413.779.283.544          | -        | 833.354.243.544          | -        |
| + Thành phẩm Tòa nhà <sup>(2)</sup>                              | 13.342.382.987           | -        | 13.342.382.987           | -        |
| + Thành phẩm Tòa Golden Tower <sup>(3)</sup>                     | 22.589.432.849           | -        | 12.110.226.204           | -        |
| + Thành phẩm Dự án Hoàng Huy - dự<br>Đầu                         | -                        | -        | 4.879.427.138            | -        |
| + Thành phẩm Dự án Hoàng Huy<br>Commerce - Tòa A1 <sup>(4)</sup> | 178.614.383.860          | -        | 394.383.724.233          | -        |
| - Hàng bán                                                       | 500.000.000              | -        | -                        | -        |
|                                                                  | <b>7.497.133.871.843</b> | <b>-</b> | <b>9.453.081.895.879</b> | <b>-</b> |

<sup>(1)</sup> Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới khu đường Hồ Mười khu đô và công phụ cận tại phường Thái Nguyên, thành phố Thái Bình (Dự án Hoàng Huy New City - II) gồm khu nhà ở đầy đủ, khu chung cư 900 ở và hệ thống công trình hạ tầng đường nội khu và khu vực xung quanh. Đến thời điểm 31/03/2024, phần lớn của toàn bộ khu nhà ở đầy đủ đã được hoàn thành, các hạng mục và các phần khác đang được triển khai thi công. Chi phí đã xảy được với hóa trong năm của Dự án Hoàng Huy New City - II là 19.275.262.994 VNĐ.

<sup>(2)</sup> Thành phẩm là các căn hộ và trung tâm thương mại chung kết thuộc Tòa nhà 901 đã hoàn thành.

<sup>(3)</sup> Thành phẩm là các căn hộ và trung tâm thương mại chung kết thuộc Tòa nhà Golden Land Building đã hoàn thành. Tòa nhà Golden Tower hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

<sup>(4)</sup> Thành phẩm là các căn hộ và các thương mại chung kết tại tòa A1 dự án Hoàng Huy Commerce đã hoàn thành xây dựng. Các tài sản thành phẩm được bán thời hạn chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

## B. CHI PHÍ SẢN DỤNG CỤ BÀN ĐỒ DANG

|                                                                                   | 31/03/2024             | 01/04/2023         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|
|                                                                                   | VNĐ                    | VNĐ                |
| Các chi phí sản phẩm mua hàng giá thấp dự án bất động sản<br>tại 173 Bà Triệu (*) | -                      | 345.568.888        |
|                                                                                   | <b>198.116.844.333</b> | <b>-</b>           |
|                                                                                   | <b>198.116.844.333</b> | <b>345.568.888</b> |

(\*) Chi phí sản phẩm mua hàng giá thấp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 173 Bà Triệu nhằm mục đích xây dựng trụ sở văn phòng Công ty và cho thuê. Thời điểm ngày 31/03/2024, Công ty đang thanh toán các chi phí tại pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng bất động sản.

## IX. TÀI SẢN CÓ NGUYÊN NHÂN

|                               | Giá trị gốc,<br>về bản gốc | Phân bổ vào<br>giá trị gốc | Tổng cộng<br>trong bảng | Cộng             |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------|
|                               | VND                        | VND                        | VND                     | VND              |
| <b>Nguyên giá</b>             |                            |                            |                         |                  |
| Bắt đầu năm                   | 309.082.482.834            | 11.322.040.773             | 320.404.523.607         | 319.825.081.701  |
| - Mua trong năm               | -                          | 8.081.276.000              | 8.081.276.000           | 8.081.276.000    |
| - Tổng khác (*)               | 11.815.082.112             | -                          | -                       | 11.815.082.112   |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                          | (19.879.241.000)           | -                       | (19.879.241.000) |
| Bắt đầu cuối năm              | 311.897.564.946            | 14.384.075.773             | 326.281.640.719         | 327.872.183.747  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                            |                            |                         |                  |
| Bắt đầu năm                   | 15.743.988.198             | 2.489.664.332              | 18.233.652.530          | 18.388.159.842   |
| - Khấu hao trong năm          | 8.821.344.493              | 2.022.046.273              | 10.843.390.766          | 9.887.118.218    |
| - Tổng khác (*)               | 577.187.925                | -                          | -                       | 577.187.925      |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                          | (1.997.813.818)            | -                       | (1.997.813.818)  |
| Bắt đầu cuối năm              | 24.142.519.616             | 2.493.896.787              | 26.636.416.403          | 26.887.347.997   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                            |                            |                         |                  |
| Tại ngày đầu năm              | 293.344.496.648            | 8.832.376.441              | 302.176.873.089         | 301.436.921.859  |
| Tại ngày cuối năm             | 287.745.045.330            | 11.890.178.986             | 299.635.224.316         | 300.984.835.750  |

(\*) Nguyên giá tăng do điều chỉnh nguyên giá mua vào của đồng tiền tại đơn vị là Hoàng Việt Commercial do hoạt động xây dựng và đang chờ thanh toán thuế, dẫn đến giá trị hao mòn lũy kế tăng trong kỳ. Tài sản có định giá tính được theo thuế thu nhập cá nhân để lập báo cáo tài chính được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

- Nguyên giá tăng do cuối năm có khấu hao hết nhưng vẫn còn và đang: 6.079.313.087 VND

## X. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐN HÌNH

|                               | Chứng nhận<br>phần vốn | Tài sản có định<br>vốn hình | Cộng          |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
|                               | VND                    | VND                         | VND           |
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                             |               |
| Bắt đầu năm                   | -                      | -                           | -             |
| - Mua trong năm               | 188.000.000            | 2.788.000.000               | 2.976.000.000 |
| Bắt đầu cuối năm              | 188.000.000            | 2.788.000.000               | 2.976.000.000 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                             |               |
| Bắt đầu năm                   | -                      | -                           | -             |
| - Khấu hao trong năm          | 21.000.000             | 296.733.334                 | 317.733.334   |
| Bắt đầu cuối năm              | 21.000.000             | 296.733.334                 | 317.733.334   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                             |               |
| Tại ngày đầu năm              | -                      | -                           | -             |
| Tại ngày cuối năm             | 167.000.000            | 2.491.266.666               | 2.658.266.666 |

## 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

|                                                    | Cơ sở hạ tầng và<br>quyền sử dụng<br>đất | Cộng                     |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
|                                                    | VND                                      | VND                      |
| <b>Nguyên giá</b>                                  |                                          |                          |
| Số dư đầu năm                                      | 1.862.446.015.388                        | 1.862.446.015.388        |
| - Tăng trong năm                                   | 883.342.433                              | 883.342.433              |
| - Chuyển từ tăng giá khác sang tài động sản đầu tư | 21.767.882.447                           | 21.767.882.447           |
| - Giảm khác (*)                                    | (22.732.997.344)                         | (22.732.997.344)         |
| Số dư cuối năm                                     | <u>1.862.446.783.201</u>                 | <u>1.862.446.783.201</u> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                      |                                          |                          |
| Số dư đầu năm                                      | 125.288.893.491                          | 125.288.893.491          |
| - Kéo dài trong năm                                | 34.439.473.831                           | 34.439.473.831           |
| Số dư cuối năm                                     | <u>149.727.567.321</u>                   | <u>149.727.567.321</u>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>                             |                                          |                          |
| Tại ngày đầu năm                                   | 937.160.241.898                          | 937.160.241.898          |
| Tại ngày cuối năm                                  | <u>912.619.215.781</u>                   | <u>912.619.215.781</u>   |

- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 78.346.291.312 VND (78.014.642.021 USD) đến 31/03/2024 là 42.009.227.038 VND.

Các khoản tiền thuế thu được bằng tiền trong tương lai được tính hợp trong Thuế H miễn là 23.

(\*) Giảm khác do điều chỉnh tỷ lệ phần trăm sở hữu phần vốn góp và được ảnh hưởng đến nguyên giá của trong lần thanh toán cho thuê thuộc của H1 - dự án Hoàng Huy Commerce tại Công ty Cổ phần Phát triển Nhà tại Lào đã hoàn thành xây dựng và đang khai thác cho thuê. Giá trị bất động sản đầu tư được tạo ra từ thanh toán cho thuê dự án đã ký hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

Tòa nhà Grand Tower thuộc Công ty con, Tòa Grand Tower thuộc dự án Hoàng Huy - Sở Hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thành Vương và Tòa H1 thuộc dự án Hoàng Huy Commerce của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà tại Lào đang trong quá trình xuất hiện dự án hoàn thành. Giá trị bất động sản đầu tư được tạo ra từ thanh toán cho thuê dự án đã ký hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư được được tính giá trị ước định một cách chính xác tại ngày 31/03/2024 và ngày 31/03/2023. Tuy nhiên, dựa vào tình hình cho thuê và giá trị tương của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư của hợp giá trị của tại thời điểm tại ngày đầu năm, trong năm và kết thúc năm tài chính.

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                                                            | 31/03/2024             | 01/04/2023            |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                                            | VND                    | VND                   |
| <b>a) Ngân hàng</b>                                                        |                        |                       |
| - Công cụ đang và xuất đang                                                | 8.443.273              | 1.083.418             |
| - Chi phí quảng cáo, xuất phát, hỗ trợ từ khách của các hợp đồng tài chính | 200.763.063.893        | 11.669.783.722        |
| - Chi phí thuê văn phòng                                                   | 211.164.388            | 211.164.388           |
| - Các khoản khác                                                           | 188.078.182            | 275.548.129           |
|                                                                            | <u>209.273.649.636</u> | <u>12.139.579.637</u> |
| <b>b) Đối tượng</b>                                                        |                        |                       |
| - Công cụ đang và xuất đang                                                | 888.194.838            | 375.620.128           |
| - Các khoản khác                                                           | 343.623.212            | 448.696.505           |
|                                                                            | <u>1.231.818.050</u>   | <u>824.316.633</u>    |

**14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

|                           | Công ty Cổ phần<br>Phát triển Nhà<br>Đài Loan | Công ty Cổ phần<br>Tập đoàn Đại<br>Thịnh Hưng | Tổng cộng              |
|---------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|
|                           | VND                                           | VND                                           | VND                    |
| <b>Nguyên giá</b>         |                                               |                                               |                        |
| - Số dư đầu năm           | 142.896.828.418                               | 19.731.727.443                                | 162.628.555.861        |
| - Số dư cuối năm          | <u>142.896.828.418</u>                        | <u>19.731.727.443</u>                         | <u>162.628.555.861</u> |
| <b>Hỗ giảm từ trợ giá</b> |                                               |                                               |                        |
| - Số dư đầu năm           | 36.823.773.406                                | 19.731.727.443                                | 56.555.500.849         |
| - Số giảm từ trợ giá năm  | <u>14.278.892.892</u>                         | -                                             | <u>14.278.892.892</u>  |
| - Số dư cuối năm          | <u>22.544.880.514</u>                         | <u>19.731.727.443</u>                         | <u>42.276.607.957</u>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>    |                                               |                                               |                        |
| - Số dư đầu năm           | 106.073.055.012                               | -                                             | 106.073.055.012        |
| - Số dư cuối năm          | <u>120.341.947.904</u>                        | -                                             | <u>120.341.947.904</u> |

IS. VAY

|                                                             | 31/03/2023      |                 | Trung niên      |                 | 31/03/2024     |                |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
|                                                             | Số dư phải trả  |                 | Tổng            | Chênh           | Số dư phải trả |                |
|                                                             | Giá trị<br>VND  | Giá trị<br>USD  |                 |                 | Giá trị<br>VND | Giá trị<br>USD |
| a) Vay ngắn hạn                                             |                 |                 |                 |                 |                |                |
| - Các đơn vị                                                | 116.500.000.000 | 116.500.000.000 | -               | 116.500.000.000 | -              | -              |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy        | 116.500.000.000 | 116.500.000.000 | -               | 116.500.000.000 | -              | -              |
|                                                             | 116.500.000.000 | 116.500.000.000 | -               | 116.500.000.000 | -              | -              |
| b) Vay dài hạn                                              |                 |                 |                 |                 |                |                |
| - Vay dài hạn                                               | 296.138.379.891 | 296.138.379.891 | 296.044.735.757 | 822.823.134.738 | -              | -              |
| - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh<br>Hà Nội | 296.138.379.891 | 296.138.379.891 | 296.044.735.757 | 822.823.134.738 | -              | -              |
|                                                             | 296.138.379.891 | 296.138.379.891 | 296.044.735.757 | 822.823.134.738 | -              | -              |

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÀN NGÂN HÀNG**

|                                                          | 31/03/2023             |                        | 31/03/2022             |                        |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                          | Giá trị                | Số dư đầu công tài vụ  | Giá trị                | Số dư đầu công tài vụ  |
|                                                          | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>Bên liên quan</b>                                     |                        |                        |                        |                        |
| <b>Bên khác</b>                                          |                        |                        |                        |                        |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Phúc Hưng Holdings            | 12.876.342.833         | 12.876.342.833         | 12.876.342.833         | 12.876.342.833         |
| - Công ty Cổ phần Kustar Việt Nam                        | 147.347.358.969        | 147.347.358.969        | 147.347.358.969        | 147.347.358.969        |
| - Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến khoáng sản T.A.M | 2.478.324.499          | 2.478.324.499          | 2.478.324.499          | 2.478.324.499          |
| - Công ty Thiên Hưng Hoàng                               | 2.396.421.895          | 2.396.421.895          | 2.396.421.895          | 2.396.421.895          |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội                   | -                      | -                      | -                      | -                      |
| - Phải trả các đối tượng khác                            | 11.481.324.299         | 11.481.324.299         | 11.481.324.299         | 11.481.324.299         |
|                                                          | <u>196.528.821.495</u> | <u>196.528.821.495</u> | <u>179.518.588.596</u> | <u>179.518.588.596</u> |

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HÀNG**

|                                                                    | 31/03/2023             |                        | 31/03/2022             |                        |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                    | VND                    |                        | VND                    |                        |
|                                                                    |                        |                        |                        |                        |
| <b>Bên liên quan</b>                                               |                        |                        |                        |                        |
| <b>Bên khác</b>                                                    |                        |                        |                        |                        |
| - Tiền ứng trước của khách hàng của của họ, nhà đầu tư mua tiền tệ | 148.588.329.719        | 148.588.329.719        | 148.588.329.719        | 148.588.329.719        |
| - Các khách hàng khác                                              | 64.812.980             | 64.812.980             | 64.812.980             | 64.812.980             |
|                                                                    | <u>213.401.310.699</u> | <u>213.401.310.699</u> | <u>213.401.310.699</u> | <u>213.401.310.699</u> |

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

|                                                    | Số phải thu<br>đầu năm<br>VNĐ | Số phải nộp<br>đầu năm<br>VNĐ | Số phải nộp<br>trong năm<br>VNĐ | Số đã nộp<br>trong năm<br>VNĐ | Số phải thu<br>cuối năm<br>VNĐ | Số phải nộp<br>cuối năm<br>VNĐ |
|----------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| - Thuế giá trị gia tăng                            | -                             | 16.281.166.879                | 147.895.783.698                 | 151.507.748.817               | 179.214.193                    | 2.118.415.951                  |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp                       | 31.298.385.348                | 88.881.583.340                | 78.917.583.115                  | 133.033.258.324               | 29.458.706.930                 | 813.076.843                    |
| - Thuế thu nhập cá nhân                            | -                             | 154.889.888                   | 4.842.644.879                   | 4.388.302.318                 | 5.872.667                      | 576.024.667                    |
| - Thuế tiêu thụ và tiền thuế địa                   | 4.814.878                     | -                             | 3.228.023.091                   | 3.228.023.091                 | 4.814.878                      | -                              |
| - Các loại thuế khác                               | -                             | 18.300.200                    | 1.111.898.811                   | 1.128.499.811                 | -                              | -                              |
| - Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                             | -                             | 3.083.747.093                   | 3.083.747.093                 | -                              | -                              |
|                                                    | <b>31.298.385.348</b>         | <b>75.305.309.967</b>         | <b>235.879.401.176</b>          | <b>270.240.688.814</b>        | <b>29.948.888.401</b>          | <b>3.507.517.461</b>           |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ được nộp hoàn trả 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.

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HÀNG**

|                                                                                                                        | 31/03/2024            | 01/01/2023             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                                                                                        | VND                   | VND                    |
| - Trích trước chi phí tài công xây dựng, trong cấp tập tập thanh lý và hoàn thiện của nhà Gold Tower                   | 18.882.919.250        | 18.882.919.250         |
| - Chi phí phải trả tiền lãi trung dài của HHI (*)                                                                      | 1.863.896.941         | 1.863.896.941          |
| - Trích trước chi phí tài công xây dựng, trong cấp tập tập thanh lý và hoàn thiện dự án Hoàng Thụy - Sở Dân            | 723.393.208           | 723.393.208            |
| - Trích trước chi phí tài công xây dựng, trong cấp tập tập thanh lý và hoàn thiện dự án Hoàng Thụy Commercial (The H1) | -                     | 133.334.946.473        |
| - Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay của khách hàng mua căn hộ                                                         | 919.483.288           | 4.873.613.329          |
| - Trích trước chi phí mua hàng phải trả                                                                                | 1.841.673.331         | 38.993.048.798         |
| - Chi phí phải trả khác                                                                                                | 1.893.454.896         | 3.487.631.333          |
|                                                                                                                        | <b>18.889.354.748</b> | <b>188.884.951.291</b> |

(\*) Nghĩa vụ tài chính hỗ trợ lãi vay đối với phần bất động sản công trình Nhà ở HHI thuộc Dự án Trung tâm Thương mại HHI và nhà ở Golden Land Hacking tại tỉnh Thanh Hóa theo Thông báo số 7/14/TH-TTCP ngày 11/10/2024 của Thanh tra Chính phủ về hỗ trợ thanh toán việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất và đất vào vốn, việc chuyển sang kinh doanh nhà, xây dựng nhà ở giai đoạn 2011 - 2019 của doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có phần vốn. Hợp tác. Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CHV chưa nhận được xác nhận của cơ quan chức năng đối với nghĩa vụ tài chính phải sinh (chưa vào đất vào dự án. Ngày 27/1/2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CHV đã ban hành Nghị quyết số 1/2024/NQ-HĐQT của HĐQT Công ty về việc đồng ý tạm hoãn việc đóng tiền mua nhà dự án của Công ty tại 27/1 Nguyễn Trãi, Hoàng (Đinh, Hà Nội).

**16. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                                                          | 31/03/2024             | 31/03/2023             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                          | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngân hàng</b>                                                                      |                        |                        |
| - Khoản phải công được                                                                   | 379.987.000            | 246.803.483            |
| - Nhập kỳ quỹ, kỳ công ngân hàng                                                         | 11.556.325.179         | 13.119.813.634         |
| - Các khoản phải trả phải nộp khác                                                       | 136.322.275.634        | 131.873.331.057        |
| - Khoản phải trả tài khoản (*)                                                           | 120.613.174.787        | 111.341.262.731        |
| - Phải trả tiền đặt mua hoàn thiện của khách hàng                                        | 1.479.008.000          | 1.079.008.000          |
| - Phải trả tiền đặt mua                                                                  | -                      | 1.462.879.712          |
| - Phải nộp thuế chứng nhận quyền sử dụng đất                                             | 1.967.238.467          | 1.893.281.932          |
| - Phải nộp thuế doanh thu trước thuế công trình đang mua dịch vụ và công nhân và sử dụng | 1.127.338.998          | -                      |
| - Phải trả khác                                                                          | 1.647.179.369          | 4.383.839.662          |
|                                                                                          | <b>184.863.895.913</b> | <b>345.299.648.114</b> |
| <b>b) Khác</b>                                                                           |                        |                        |
| - Nhập kỳ quỹ, kỳ công khác                                                              | 13.997.208.343         | 15.414.794.302         |
|                                                                                          | <b>13.997.208.343</b>  | <b>15.414.794.302</b>  |

(\*) Bảng ghi chú tài sản dự án Golden Land Building, dự án Hoàng Huy Cosmopolis - Tòa B11, dự án Hoàng Huy - Sở Văn và Thể thao chuyển về chủ tài sản Quận và Tỉnh nhà. Công ty hiện đang dự kế các khoản kinh phí bán tài sản trong và dự (theo giá trị nguyên bản, tương đương tiền, đến hết năm 2026 đến ngày đến hạn)

## 21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

|                                            | 31/03/2026            | 31/03/2025            |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                            | VND                   | VND                   |
| <b>a) Nguồn hợp</b>                        |                       |                       |
| - Doanh thu nhận trước từ chủ thuê tài sản | 9.236.864.361         | 18.802.882.298        |
|                                            | <u>9.236.864.361</u>  | <u>18.802.882.298</u> |
| <b>b) Bất hợp</b>                          |                       |                       |
| - Doanh thu nhận trước từ chủ thuê tài sản | 12.860.097.588        | -                     |
|                                            | <u>12.860.097.588</u> | <u>-</u>              |

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng dữ liệu biến động vốn chủ sở hữu

|                                      | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Lợi nhuận<br>chưa phân phối | Lợi nh. và lỗ<br>thường kỳ biến | Cộng                     |
|--------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------|
|                                      | VND                          | VND                     | VND                         | VND                             | VND                      |
| <b>Số dư đầu năm</b>                 | <b>6.724.166.899.000</b>     | <b>(1.387.888.888)</b>  | <b>781.795.775.879</b>      | <b>295.498.128</b>              | <b>7.894.996.476.199</b> |
| Lãi trong năm trước                  | -                            | -                       | 462.251.567.420             | 65.480.128                      | 462.317.087.348          |
| Phân phối lợi nhuận<br>năm 2023      | -                            | -                       | (271.622.882.298)           | (28.086.900)                    | (271.642.962.218)        |
| Tạm ứng lợi nhuận năm<br>2024        | -                            | -                       | (176.886.166.000)           | (64.088.888)                    | (176.950.166.788)        |
| Điều chỉnh khác                      | -                            | -                       | 67.811.617                  | -                               | 67.811.617               |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>          | <b>6.724.166.899.000</b>     | <b>(1.387.888.888)</b>  | <b>793.666.364.707</b>      | <b>277.175.456</b>              | <b>7.894.996.344.363</b> |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>             | <b>6.724.166.899.000</b>     | <b>(1.387.888.888)</b>  | <b>793.666.364.707</b>      | <b>277.175.456</b>              | <b>7.894.996.344.363</b> |
| Tăng vốn trong năm<br>nay (*)        | 149.822.350.000              | 239.245.586.182         | -                           | -                               | 149.227.936.182          |
| Lãi trong năm trước                  | -                            | -                       | 76.215.458.618              | (2.320.483)                     | 76.227.971.313           |
| Phân phối lợi nhuận<br>năm 2024 (**) | -                            | -                       | (982.448.284.388)           | (28.888.888)                    | (982.477.194.000)        |
| Tạm ứng lợi nhuận năm<br>2023 (**)   | -                            | -                       | -                           | (2.000.000)                     | (2.000.000)              |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>            | <b>6.873.989.249.000</b>     | <b>239.245.586.182</b>  | <b>496.349.831.329</b>      | <b>277.786.851</b>              | <b>7.578.449.067.449</b> |

(\*) Ngày 04/07/2025, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 của Công ty đã thông qua Phương án chia vốn dưới cổ phiếu ra công đồng chủ sở hữu hiện tại

ngày 28/03/2024, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 02/2024/HQĐ-HĐQT về việc thông qua kết quả đo lường hiệu quả quản trị và năng lực nhân sự năm 2023, cụ thể:

- Tổng số lương cổ phiếu chào bán thành công: 14.583.233 cổ phiếu;
- Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 289.264.118.000 VNĐ;
- Ngày kết thúc đợt chào bán: 18/03/2024;
- Ngày phát hành: Đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Huy New City - T1 tại phường Thụy Phương, thành phố Hà Nội.

(\*\*) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 02/2024/HQĐ-HĐQT ngày 09 tháng 07 năm 2023 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 02/2024/HQĐ-HĐQT ngày 07 tháng 07 năm 2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV cũng tổ chức và tổ chức việc năm tài chính 2024 tổng thể; và theo Nghị quyết 08/2023, Nghị quyết HĐQT của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lợi cũng tổ chức phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2023, năm tổng số năm 2023 như sau:

| Phân phối lợi nhuận                                    | Các công ty con phân phối cho |                 |                             |                 | Tổng đã phân phối trong năm 2024 |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|----------------------------------|
|                                                        | Tại Công ty mẹ                | Công ty con (1) | Cổ đông không kiểm soát (2) | (1) + (2)       |                                  |
|                                                        | VND                           | VND             | VND                         | VND             | VND                              |
| Chi trả cổ tức dự kiến năm 2024                        | 143.497.000.000               | -               | -                           | -               | -                                |
| Chi trả cổ tức của lợi nhuận 2024 tại Nhà Đại Lợi      | -                             | 454.973.000.000 | 54.000.000                  | 455.027.000.000 | -                                |
| Tạm ứng số tiền năm 2023 tại Nhà Đại Lợi               | -                             | 18.199.000.000  | 2.000.000                   | 18.201.000.000  | -                                |
| <b>b) Chi trả cổ tức của nhà đầu tư của nhà đầu tư</b> |                               |                 |                             |                 |                                  |
|                                                        | Cuối năm                      | Tỷ lệ           | Đầu năm                     | Tỷ lệ           |                                  |
|                                                        | VND                           | %               | VND                         | %               |                                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy     | 2.625.475.000.000             | 18,75           | 2.562.492.750.000           | 18,69           |                                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy               | 2.432.824.470.000             | 17,29           | 2.364.764.800.000           | 16,73           |                                  |
| Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Huy           | 175.844.710.000               | 8,44            | 165.702.200.000             | 8,11            |                                  |
| Công ty Cổ phần HHH Capital                            | 111.325.000.000               | 7,47            | 101.000.000.000             | 7,43            |                                  |
| Cổ đông khác                                           | 734.723.000.000               | 10,64           | 734.794.000.000             | 10,38           |                                  |
|                                                        | <b>2.879.398.200.000</b>      | <b>100%</b>     | <b>2.729.253.750.000</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<br>đến 31/03/2023<br>VNĐ | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2023<br>VNĐ |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Vốn điều lệ của chủ sở hữu                        |                                        |                                        |
| - Phần góp vốn năm                                | 6.724.406.000.000                      | 6.724.406.000.000                      |
| - Phần góp tăng trong năm                         | 1.096.632.239.000                      | -                                      |
| - Phần góp cuối năm                               | 6.821.038.239.000                      | 6.724.406.000.000                      |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia                         |                                        |                                        |
| - Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước | 403.449.944.000                        | 1.714.627.082.239                      |

d) Cổ phiếu

|                                                   | 31/03/2023  | 31/03/2022  |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Hàng loạt cổ phiếu đang tự phát hành              | 687.399.871 | 672.436.640 |
| Hàng loạt cổ phiếu đã phát hành và góp vào đầy đủ | 687.399.871 | 672.436.640 |
| - Cổ phiếu phổ thông                              | 687.399.871 | 672.436.640 |
| Hàng loạt cổ phiếu đang lưu hành                  | 687.399.871 | 672.436.640 |
| - Cổ phiếu phổ thông                              | 687.399.871 | 672.436.640 |
| Hàng loạt cổ phiếu đang lưu hành (VNĐ)            | 10.000      | 10.000      |

## 23. CÁC KHUẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngắn hạn

Hiệu lực Công ty hợp đồng cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động, vào ngày 31/03/2023, công số sổ thuê đất được trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được kỳ vọng được các chủ hợp đồng thuê đất như sau:

|                      | 31/03/2023<br>VNĐ | 31/03/2022<br>VNĐ |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| - Từ 1 năm trở xuống | 92.081.442.281    | 81.700.007.439    |
| - Từ 1 năm đến 5 năm | 109.031.170.125   | 149.006.230.149   |
| - Từ 5 năm           | 10.121.101.000    | 11.817.239.149    |

b) Tài sản thuê ngắn hạn

Công ty ký hợp đồng thuê văn phòng số 20/2023/TCĐ-CNV với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Thạch số thuê văn phòng tại tầng 4, số 183 phố Bà Triệu, phường Thái Hà Trung, Thành phố Hà Nội với diện tích 282 m<sup>2</sup> và ký hợp thuê từ 25/07/2023 đến 25/07/2024, từ đồng giá thuê mỗi tháng có bao gồm vào nước và trả tiền thuê mặt bằng của và ký hợp thuê.

Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thành Vương và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lợi ký hợp đồng thuê văn phòng với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Thạch số thuê văn phòng tại số 116 Đường Nguyễn Khắc Cần, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng, ký hợp thuê 01 năm, từ đồng giá thuê mỗi tháng có bao gồm vào nước và trả tiền thuê mặt bằng của và ký hợp thuê.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Thành Vương hợp nhất công ty và có dụng khu đất tại số 85A, Xã Dã, phường Hồng Giang, thành phố Hải Phòng với diện tích đất là 5.791,3 m<sup>2</sup> để thực hiện dự án Hoàng Huy - Sơ Dã theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án.

Công ty Cổ phần Phát triển Khu Đại Lặc hợp nhất công ty và có dụng khu đất tại phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng với diện tích đất là 16.671,82 m<sup>2</sup> để thực hiện xây dựng nhà ở xã hội dự án Hoàng Huy Commune theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án.

| Tên tài sản/Đầu tư                                                                                                    | Giá trị tài sản         | Thời gian thuê      | Mục đích thuê                                                                             | Chức vụ                  | Công ty                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------|
| Khu đất tại số 273 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 126/HĐTTĐ ngày 24/10/2018 | 6.379 m <sup>2</sup>    | Mở cửa              | Ký dụng với phân dự án Golden Land Hacking                                                | Thuế đất tại văn phòng   | Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát Việt Nam |
| Khu đất tại phường Thủy Nguyên, Hải Phòng theo Hợp đồng số 06/HĐ TTĐ ngày 21/8/2023                                   | 26.884,7 m <sup>2</sup> | Đến ngày 28/11/2023 | Thuế đất tương tự dự án và trong phạm vi của dự án Khu đất xã mới lập đường Cổ Mạo Sơn cũ | Tư nhân thuê để xây dựng | Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát Việt Nam |

#### c) Nguyên giá các loại

Đầu tư bất động sản

| Đơn vị tính | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|-------------|------------|------------|
| VND         | 27.867,75  | 219.478,96 |

#### d) Nguyên giá đầu tư vô hình

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng N&S Việt Nam  
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V&P Land  
Chi phí nhượng bán

|                      | 31/12/2023           | 01/01/2023 |
|----------------------|----------------------|------------|
| VND                  | VND                  | VND        |
| 2.038.895.705        | 2.038.895.705        |            |
| 1.112.000.000        | 1.112.000.000        |            |
| 1.171.281.298        | 1.171.281.298        |            |
| <b>4.322.177.003</b> | <b>4.322.177.003</b> |            |

#### 14. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Doanh thu bán hàng động sản  
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan  
Doanh thu khác

| Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 | Từ 01/01/2023 đến 31/12/2022 |
|------------------------------|------------------------------|
| VND                          | VND                          |
| 182.421.512.588              | 1.801.044.206.089            |
| 149.360.971.813              | 128.729.654.154              |
| -                            | 2.546.296.396                |
| <b>331.782.484.401</b>       | <b>1.930.070.166.639</b>     |

Trong đó: Doanh thu đến với các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Phụ lục riêng)

|   |               |
|---|---------------|
| - | 2.546.296.396 |
|---|---------------|

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                                                        | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                                        | VND                             | VND                             |
| Giá vốn hàng bán đồng sản                                              | 77.033.668.887                  | 1.210.459.130.698               |
| Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan              | 97.206.983.388                  | 77.347.826.643                  |
| Giá vốn chi trả, được tính TTThu và chuyển nhượng và phân bổ trong năm | -                               | 17.491.881.938                  |
| Giá vốn hàng đồng nhất                                                 | -                               | 128.808.313                     |
|                                                                        | <b>174.240.652.275</b>          | <b>1.726.745.977.792</b>        |

**25. DOANH THU THUẾ BỘM TÀI CHÍNH**

|                                                      | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                      | VND                             | VND                             |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                           | 81.301.213.866                  | 42.054.187.758                  |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm            | 88.348.834                      | -                               |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | 81.095.348                      | 233.284.477                     |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác                   | -                               | 63.426.410                      |
|                                                      | <b>81.489.658.078</b>           | <b>42.351.898.645</b>           |

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                                                                              | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                                                                              | VND                             | VND                             |
| Lãi tiền vay                                                                                                 | 5.489.156.883                   | 24.479.684.500                  |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm                                                                     | -                               | 11.375.883                      |
|                                                                                                              | <b>5.489.156.883</b>            | <b>24.491.060.383</b>           |
| Trong đó: Chi phí tài chính từ các tài sản liên quan<br>(Được tính từ chi phí tại Công ty mẹ và Công ty con) | <b>5.489.156.883</b>            | <b>24.491.060.383</b>           |

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                                               | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                               | VND                             | VND                             |
| Chi phí nhân công                             | 3.831.381.407                   | 3.345.765.528                   |
| Chi phí liên quan đến kinh doanh bất động sản | 13.211.423.862                  | 415.324.991.798                 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                     | 1.878.849.344                   | 2.182.080.246                   |
| Chi phí khấu hao tổng hợp                     | 8.989.471.180                   | 15.927.511.733                  |
|                                               | <b>27.911.135.793</b>           | <b>477.780.759.305</b>          |

**29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                  | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                  | VND                             | VND                             |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 194.794.387                     | 185.354.585                     |
| Chi phí nhân công                | 80.287.285.571                  | 84.877.887.388                  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.281.257.998                   | 4.894.256.429                   |
| Lợi nhuận thương mại phân bổ     | 18.219.882.942                  | 14.219.881.942                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 2.474.761.441                   | 21.038.901.764                  |
| Chi phí khác tổng cộng           | 1.314.302.888                   | 1.329.254.939                   |
|                                  | <b>44.793.727.896</b>           | <b>61.488.435.293</b>           |

**30. THU NHẬP KHÁC**

|                                                  | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 |
|--------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                  | VND                             | VND                             |
| Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định | 16.041.777                      | 543.034.344                     |
| Thu nhập từ khách hàng mua bán các               | 2.705.094.339                   | 2.343.101.889                   |
| Tiền gửi lãi được                                | 1.004.407.145                   | 9.529.819                       |
| Thu nhập khác                                    | 487.934.056                     | 771.194.071                     |
|                                                  | <b>4.113.983.367</b>            | <b>3.487.457.134</b>            |

**31. CHI PHÍ KHÁC**

|                               | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                               | VND                             | VND                             |
| Chi phí thực hiện dự án BĐS   | -                               | 58.721.878.112                  |
| Chi phí ứng trả tổng cộng với | -                               | 2.971.868.400                   |
| Chi phí ứng trả               | 1.211.890.900                   | -                               |
| Chi phí khác phân bổ          | 3.932.719.903                   | -                               |
| Chi khác từ phát              | 1.866.844.822                   | 4.507.476.352                   |
| Chi phí khác                  | 21.188.718                      | 991.408.440                     |
|                               | <b>11.037.384.343</b>           | <b>28.592.626.495</b>           |

**32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|                                                 | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                 | VND                             | VND                             |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ      | 39.236.396.127                  | -                               |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con | 39.321.036.968                  | 175.286.588.290                 |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Thành Hưng       | 1.278.229.238                   | 1.812.368.739                   |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại An         | 38.042.827.740                  | 172.374.219.551                 |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành                | <b>78.557.433.115</b>           | <b>175.286.588.290</b>          |

### 33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

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

|                                                                                        | 31/03/2023            | 31/03/2022           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                                                        | VND                   | VND                  |
| - Thuế suất thuế TNDN có dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại       | 15%                   | 15%                  |
| - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 19.019.114.581        | 2.550.756.315        |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>                                                  | <b>19.019.114.581</b> | <b>2.550.756.315</b> |

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

|                                                                                        | 31/03/2023            | 31/03/2022            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                        | VND                   | VND                   |
| - Thuế suất thuế TNDN có 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 chưa thuế | 24.285.858.534        | 28.849.858.931        |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>                                                 | <b>24.285.858.534</b> | <b>28.849.858.931</b> |

#### 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  | (14.402.890.387)             | (23.003.433.401)             |
| - Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | (17.088.318.346)             | -                            |
| <b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>                                                                        | <b>(31.491.208.733)</b>      | <b>(23.003.433.401)</b>      |

### 34. LÃI CƠ SÀN TRÊN CỔ PHẦN

Văn bản toàn thể cơ bản trên cổ phiếu và bổ phần phát cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện theo nội dung 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                           | 76.213.456.818               | 662.251.967.429              |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông           | 76.213.456.818               | 662.251.967.429              |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành hoặc nắm giữ tương ứng | 873.331.387                  | 873.416.488                  |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                    | <b>87</b>                    | <b>687</b>                   |

Công ty chọn và dự toán theo Quỹ lương thưởng, phúc lợi và Quỹ lương thưởng theo điều khoản của Luật chuẩn mực thuế áp dụng theo định lệ thuế của tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có các chỉ tiêu và chỉ tiêu tổng hợp khác để tính và phân

## 35. CHI PHÍ BÀN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                                    | Ta 11.04/2023<br>số 11.00/2023 | Ta 11.04/2024<br>số 11.00/2023 |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                    | VND                            | VND                            |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu      | 194.258.287                    | 193.258.287                    |
| Chi phí nhân công                  | 33.294.429.881                 | 33.156.187.537                 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định   | 34.768.682.719                 | 34.382.186.041                 |
| Lợi nhuận trước thuế               | 34.219.892.942                 | 34.219.892.942                 |
| Chi phí phát triển dự án tài chính | 1.287.242.896.699              | 348.475.137.882                |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài          | 34.687.325.424                 | 46.682.118.882                 |
| Chi phí khác không tính            | 33.444.758.213                 | 33.628.878.123                 |
|                                    | <b>1.287.274.872.878</b>       | <b>318.854.371.899</b>         |

## 36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

### Quản lý rủi ro tài chính

Các hoạt động tài chính của Ngân hàng Công ty có thể gặp phải các rủi ro tài chính, rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ngân hàng Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát rủi ro dựa trên các quy định của pháp luật và các quy định nội bộ của Ngân hàng Công ty để quản lý và giảm thiểu rủi ro tài chính, rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

### Rủi ro thị trường

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

### 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 Ngân hàng Công ty. Ngân hàng Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động tín dụng kinh doanh (bắt đầu với các khoản vay cho khách hàng) và hoạt động tài chính (cho vay và các công cụ tài chính khác).

|                                    | Từ 1 năm trở<br>về       | Từ 1 năm<br>đến 3 năm | Từ 3 năm | Cộng                     |
|------------------------------------|--------------------------|-----------------------|----------|--------------------------|
|                                    | VND                      | VND                   | VND      | VND                      |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b>         |                          |                       |          |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 296.613.871.821          | -                     | -        | 296.613.871.821          |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 402.221.328.836          | -                     | -        | 402.221.328.836          |
| Các khoản cho vay                  | 1.402.793.029.696        | -                     | -        | 1.402.793.029.696        |
|                                    | <b>2.101.628.230.353</b> | <b>-</b>              | <b>-</b> | <b>2.101.628.230.353</b> |
| <b>Tại ngày 01/04/2022</b>         |                          |                       |          |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 344.399.171.878          | -                     | -        | 344.399.171.878          |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 377.818.157.953          | -                     | -        | 377.818.157.953          |
| Các khoản cho vay                  | 868.181.021.248          | -                     | -        | 868.181.021.248          |
|                                    | <b>1.590.408.351.079</b> | <b>-</b>              | <b>-</b> | <b>1.590.408.351.079</b> |

#### **Bối ra thành khoản**

Bối ra thành khoản là rút ra Nợ của Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính dẫn đến hạn thanh toán dự định trả. Bối ra thành khoản của Nợ của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và sự phát triển tài chính và các hoạt động hạn hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phát triển tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở công ước của các khoản gốc) như sau:

|                                   | Từ 1 năm trở<br>về     | Từ 1 năm<br>đến 3 năm  | Từ 3 năm | Cộng                   |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|----------|------------------------|
|                                   | VND                    | VND                    | VND      | VND                    |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b>        |                        |                        |          |                        |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 109.183.807.314        | 12.997.208.343         | -        | 122.181.015.657        |
| Chi phí phải trả                  | 28.899.324.736         | -                      | -        | 28.899.324.736         |
|                                   | <b>138.083.132.050</b> | <b>12.997.208.343</b>  | <b>-</b> | <b>151.080.340.393</b> |
| <b>Tại ngày 01/04/2022</b>        |                        |                        |          |                        |
| Vay và nợ                         | 116.900.080.000        | 296.128.379.391        | -        | 413.028.459.391        |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 114.570.148.361        | 16.414.944.362         | -        | 130.985.092.723        |
| Chi phí phải trả                  | 188.084.933.201        | -                      | -        | 188.084.933.201        |
|                                   | <b>419.555.212.562</b> | <b>310.543.323.753</b> | <b>-</b> | <b>730.098.536.315</b> |

Nợ của Công ty của công ước dự tập trung từ rút ra với việc trả nợ từ cơ sở khác nhau được. Công ty sẽ thanh toán thanh toán các khoản nợ dựa trên dự định thực hiện từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính của hạn.

#### **Đ. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH KAP NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Người đại diện được trình bày tại Tuyên bố của T. Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính để bổ sung được điều chỉnh báo cáo tài chính của năm tài chính hợp nhất này.

### 34. HỢP TÁC VÀ SỞ ĐU VÀI CÁC ĐƠN LIÊN QUAN

Đánh giá các quan hệ giữa các đơn liên quan và Nhóm Công ty như sau:

| Đơn liên quan                                                                           | Mối quan hệ                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy                                      | Công ty mẹ của nhóm ("Tập đoàn") |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy                                                | Công ty mẹ từ ngày 12/06/2023    |
| Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Huy                                            | Công ty con trong cùng Tập đoàn  |
| Công ty Cổ phần HTS Capital                                                             | Công ty con trong cùng Tập đoàn  |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Thanh Hiệp                                                     | Công ty con trong cùng Tập đoàn  |
| Công ty Cổ phần Xây dựng địa ốc Thanh Phát                                              | Công ty con trong cùng Tập đoàn  |
| Công ty Cổ phần Bất sản Tài Liệu                                                        | Công ty con trong cùng Tập đoàn  |
| Công ty TNHH Prodea Việt Nam                                                            | Công ty con trong cùng Tập đoàn  |
| Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Giám sát và người có liên quan |                                  |

Người các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, Ban Giám sát và người có liên quan đã trình bày tại các quyết định của Nhóm Công ty về các giao dịch phát sinh trong năm với các đơn liên quan như sau:

|                                                                                                                          |                                           | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                                                                                          |                                           | VND                             | VND                             |
| <b>Đoạt thu liên bằng và cung cấp dịch vụ</b>                                                                            | <b>Công ty thực hiện</b>                  |                                 |                                 |
|                                                                                                                          |                                           | -                               | 2.546.296.296                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy                                                                       | Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lải    | -                               | 2.546.296.296                   |
| <b>Mua hàng</b>                                                                                                          |                                           | 916.657.200                     | 916.657.200                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - hoạt văn phòng                                                      | Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRM | 790.657.200                     | 790.657.200                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - hoạt văn phòng                                                      | Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thanh Vương  | 128.000.000                     | 128.000.000                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - hoạt văn phòng                                                      | Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lải    | 128.000.000                     | 128.000.000                     |
| <b>Quyết toán Giá trị chuyển nhượng một phần dự án Hoàng Huy Commerce</b>                                                | <b>Công ty thực hiện</b>                  |                                 |                                 |
|                                                                                                                          |                                           | -                               | 276.658.222.600                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Giá trị chỉ hệ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hoàng Huy Commerce | Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lải    | -                               | 276.658.222.600                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Báo cáo giá trị chuyển nhượng một phần dự án Hoàng Huy Commerce     | Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lải    | -                               | 276.658.222.600                 |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV  
Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Hồ Ba Trung, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
theo năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2023

|                                      |                              | Từ 01/04/2021<br>đến 31/03/2023 | Từ 01/04/2021<br>đến 31/03/2023 |
|--------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                      |                              | VND                             | VND                             |
| <b>Chi phí lãi vay</b>               | <b>Công ty mẹ và liên</b>    | <b>3.489.378.885</b>            | <b>34.479.684.938</b>           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài   | Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất | 3.489.378.885                   | 34.479.684.938                  |
| Chính Hoàng Huy                      | động sản CRV                 |                                 |                                 |
| <b>Trên cơ sở này</b>                | <b>Công ty mẹ và liên</b>    | <b>310.509.099.889</b>          | <b>-</b>                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài   | Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất | 310.509.099.889                 | -                               |
| Chính Hoàng Huy                      | động sản CRV                 |                                 |                                 |
| <b>Chưa kể tới</b>                   |                              | <b>399.547.763.289</b>          | <b>347.937.936.348</b>          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài   | Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất | 151.461.163.289                 | 171.596.332.248                 |
| Chính Hoàng Huy                      | động sản CRV                 |                                 |                                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng | Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất | 141.882.498.000                 | 158.413.335.489                 |
| Huy                                  | động sản CRV                 |                                 |                                 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ   | Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất | 37.842.332.000                  | 37.842.047.408                  |
| Hoàng Giang                          | động sản CRV                 |                                 |                                 |
| Công ty Cổ phần HHH Capital          | Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất | 39.362.000.000                  | -                               |
|                                      | động sản CRV                 |                                 |                                 |

**Thư chấp nhận quản lý chỉ định**

|                                              |                         | Từ 01/04/2021<br>đến 31/03/2023 | Từ 01/04/2021<br>đến 31/03/2023 |
|----------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                              |                         | VND                             | VND                             |
| <b>Thư ủy thác quản lý (Bổ sung quản lý)</b> |                         |                                 |                                 |
| - Đỗ Thanh Hà                                | Chủ tịch HĐQT           | 110.000.000                     | 110.000.000                     |
| - Đỗ Thanh Hà                                | Thành viên HĐQT         | 60.000.000                      | 60.000.000                      |
| - Nguyễn Văn Thu                             | Thành viên độc lập HĐQT | 60.000.000                      | 60.000.000                      |
| - Đặng Tuấn Vũ                               | Thành viên độc lập HĐQT | 60.000.000                      | 60.000.000                      |
| - Lê Đức Phú                                 | Thành viên độc lập HĐQT | 60.000.000                      | 60.000.000                      |
|                                              |                         | <b>340.000.000</b>              | <b>340.000.000</b>              |

**Thư ủy thác quản lý Ban kiểm soát**

|                |            |                    |                    |
|----------------|------------|--------------------|--------------------|
| - Phạm Anh Tú  | Trưởng ban | 40.000.000         | 40.000.000         |
| - Vũ Văn Hoàng | Thành viên | 30.000.000         | 30.000.000         |
| - Chu Thị Lan  | Thành viên | 30.000.000         | 30.000.000         |
|                |            | <b>100.000.000</b> | <b>100.000.000</b> |

**Tổng lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác**

|                          |                   |                      |                      |
|--------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| - Phạm Thị Thu Huyền     | Tổng Giám đốc     | 1.294.983.923        | 899.173.896          |
| - Trần Ngọc Bình         | Phó Tổng Giám đốc | 833.426.418          | 373.538.461          |
| - Nguyễn Thị Thanh Dương | Phó Tổng Giám đốc | 349.000.000          | 403.846.154          |
| - Nguyễn Kim Quyên       | Kế toán trưởng    | 354.000.000          | 390.000.000          |
|                          |                   | <b>3.031.410.341</b> | <b>2.066.558.451</b> |

26. **Mô hình kế toán**

Số liệu cơ sở là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2020 đã được Công ty TNHH Kiểm toán AAC kiểm toán.

Người lập

Ngô Thị Hoàng

Kiểm soát trưởng

Nguyễn Kim Quý

Hà Nội, ngày 14 tháng 04 năm 2020



Phạm Thị Thu Huyền