

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023

(đã được soát xét)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	05 - 32
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 32

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023.

### **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 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu ngày 25 tháng 07 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

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

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

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

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

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Phạm Anh Tú	Trưởng ban
Ông: Vũ Văn Hoàng	Thành viên
Bà: Chu Thị Lụa	Thành viên

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Công ty.

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

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

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

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

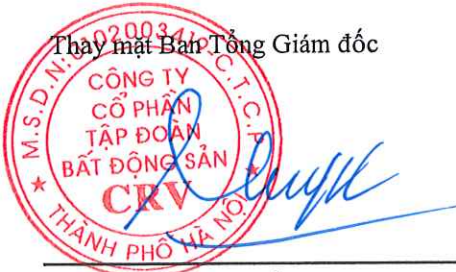
Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

#### **Cam kết khác**

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Phạm Thị Thu Huyền**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 11 năm 2023



Số: 171123.002/BCTC.KT7

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được lập ngày 16 tháng 11 năm 2023, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Ngọc Lân  
Phó Tổng Giám đốc

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

Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2023

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2023	01/04/2023
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.578.171.934.647</b>	<b>2.582.187.119.201</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>392.030.049.777</b>	<b>81.284.567.568</b>
111	1. Tiền		39.374.049.777	81.284.567.568
112	2. Các khoản tương đương tiền		352.656.000.000	-
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>04</b>	<b>1.976.806.845.205</b>	<b>2.254.132.305.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.976.806.845.205	2.254.132.305.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>85.964.187.748</b>	<b>97.247.641.311</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	26.337.041.870	35.892.295.991
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	1.153.461.401	1.637.430.241
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	58.473.684.477	59.717.915.079
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>08</b>	<b>120.844.597.303</b>	<b>146.166.809.949</b>
141	1. Hàng tồn kho		120.844.597.303	146.166.809.949
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.526.254.614</b>	<b>3.355.795.373</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	2.412.050.908	3.298.693.520
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	114.203.706	57.101.853
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.321.189.596.457</b>	<b>4.329.705.282.498</b>
220	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>4.332.748.418</b>	<b>4.981.594.441</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	4.332.748.418	4.981.594.441
222	- Nguyên giá		13.313.080.097	13.313.080.097
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.980.331.679)	(8.331.485.656)
230	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>665.314.127.611</b>	<b>666.223.881.544</b>
231	- Nguyên giá		751.441.545.598	743.137.119.648
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(86.127.417.987)	(76.913.238.104)
250	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>04</b>	<b>3.651.536.720.432</b>	<b>3.658.483.520.801</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		3.651.536.720.432	3.658.483.520.801
260	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>5.999.996</b>	<b>16.285.712</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	5.999.996	16.285.712
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>6.899.361.531.104</b>	<b>6.911.892.401.699</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2023	01/04/2023
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>88.098.695.406</b>	<b>107.466.556.511</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>78.107.640.308</b>	<b>98.307.756.921</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	13.459.164.827	16.436.112.783
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	19.880.814.759	38.199.392.066
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	10.526.735.435	7.891.061.785
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	10.802.919.250	10.947.342.714
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	7.506.454.519	8.656.271.512
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	15.931.551.518	16.177.576.061
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>9.991.055.098</b>	<b>9.158.799.590</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	9.991.055.098	9.158.799.590
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.811.262.835.698</b>	<b>6.804.425.845.188</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	18	<b>6.811.262.835.698</b>	<b>6.804.425.845.188</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(1.357.800.000)	(1.357.800.000)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		88.454.235.698	81.617.245.188
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		88.454.235.698	81.617.245.188
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.899.361.531.104</b>	<b>6.911.892.401.699</b>

Người lập biểu

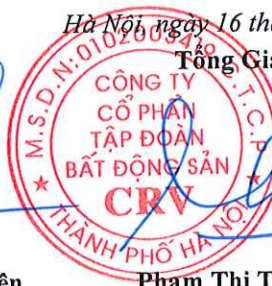
Đỗ Thu Hằng

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 16 tháng 11 năm 2023

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2023	Từ 01/04/2022
			đến 30/09/2023	đến 30/09/2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	84.345.765.429	70.832.691.749
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		84.345.765.429	70.832.691.749
11	4. Giá vốn hàng bán	21	48.325.099.954	39.003.611.502
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		36.020.665.475	31.829.080.247
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	409.377.420.907	130.099.869.088
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	23	3.434.617.921	2.897.355.510
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	7.016.593.834	7.980.039.627
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		434.946.874.627	151.051.554.198
31	11. Thu nhập khác		276.440.776	719.440.902
32	12. Chi phí khác		371.276.814	149.766.831
40	13. Lợi nhuận khác		(94.836.038)	569.674.071
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		434.852.038.589	151.621.228.269
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	24.565.064.079	30.406.794.156
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>410.286.974.510</u>	<u>121.214.434.113</u>

Hà Nội, ngày 16 tháng 11 năm 2023

Người lập biểu

Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Huyền



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2023	Từ 01/04/2022
			đến 30/09/2023	đến 30/09/2022
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		434.852.038.589	151.621.228.269
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(399.514.395.001)	(121.309.343.953)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		9.863.025.906	8.790.525.135
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(409.377.420.907)	(130.099.869.088)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		35.337.643.588	30.311.884.316
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		8.440.151.280	9.331.015.252
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		24.846.182.846	15.238.580.700
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(27.025.993.942)	(157.897.126.315)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		896.928.328	753.186.086
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(21.833.758.507)	(44.309.320.092)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		20.661.153.593	(146.571.780.053)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.901.568.885)	(150.454.545)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.203.169.845.205)	(2.630.790.705.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.480.495.305.000	5.501.761.562.769
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.946.800.369	(2.388.098.083.570)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		412.163.621.337	157.157.825.497
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		693.534.312.616	639.880.145.151
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	130.488.600.000
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(403.449.984.000)	(840.520.800.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(403.449.984.000)	(710.032.200.000)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023 VND	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		310.745.482.209	(216.723.834.902)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		81.284.567.568	261.663.864.833
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	392.030.049.777	44.940.029.931

Hà Nội, ngày 16 tháng 11 năm 2023

Người lập biểu

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023

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

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu ngày 25 tháng 07 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 là: 50 người (tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 là: 49 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết:
  - + Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
  - + Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;
  - + Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;
  - + Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua (điểm b, c, d, h Khoản 1 Điều 11 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014);
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện ký hợp đồng mua bán và bàn giao một phần trong số các diện tích căn hộ, gian hàng còn lại tại dự án Golden Land Building - 275 Nguyễn Trãi. Bên cạnh đó, Công ty cũng thực hiện cung cấp dịch vụ vận hành tại dự án và cho thuê các diện tích thương mại, văn phòng tại dự án này. Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty đạt mức 36,02 tỷ đồng, tăng 13,17% so với cùng kỳ năm 2022. Ngoài ra, lợi nhuận từ hoạt động đầu tư tài chính phát sinh trong kỳ này là 409,38 tỷ VND, tăng 214,66% so với cùng kỳ năm 2022, trong đó thu từ cổ tức, lợi nhuận được chia là 312,49 tỷ VND và thu từ lãi tiền gửi là 96,89 tỷ VND. Do đó, lợi nhuận kế toán trước thuế kỳ này của Công ty đạt mức 434,85 tỷ VND, tăng 186,80% so với cùng kỳ năm 2022.

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

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

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

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

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Tập đoàn.

### 2.4. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### Nợ phải trả tài chính

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## 2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.6. Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu),... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.7. Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.8. Hàng tồn kho

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

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

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

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

## 2.9. 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.

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

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

Riêng đối với Nhà cửa, vật kiến trúc làm nhà mẫu phục vụ cho khách hàng tham quan dự án được khấu hao trong thời gian 2 năm.

## 2.10. Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	44 - 50 năm
- Quyền sử dụng đất	44 - 50 năm

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

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

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

## 2.12. Chi phí trả trước

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.
- Chi phí liên quan đến hoạt động bán bất động sản như: Chi phí môi giới, chi phí khác,... được phân bổ theo tỷ lệ khi Công ty thực hiện bàn giao bất động sản cho khách hàng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 03 năm.

### 2.13. Các khoản nợ phải trả

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

### 2.14. Chi phí phải trả

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

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

### 2.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

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

### 2.16. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Việc tạm ứng cổ tức năm 2023 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 và được phân chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn.

## 2.17. Doanh thu

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## 2.18. Giá vốn hàng bán

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

Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán phát sinh trong kỳ bao gồm:

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

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

## 2.19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

### b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.



## 2.20. Các bên liên quan

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

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

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

## 2.21. Thông tin bộ phận

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

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
Tiền mặt	713.413.027	1.456.417.460
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	38.660.636.750	79.828.150.108
Các khoản tương đương tiền (*)	352.656.000.000	-
	<b>392.030.049.777</b>	<b>81.284.567.568</b>

(\*) Tại ngày 30/09/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có giá trị 352.656.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,4%/năm đến 4,45%/năm.

## 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.976.806.845.205	-	2.254.132.305.000	-
	<b>1.976.806.845.205</b>	<b>-</b>	<b>2.254.132.305.000</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày 30/09/2023, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 1.976.806.845.205 VND, được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,0%/năm đến 11,0%/năm.

**b) Đầu tư vào Công ty con**

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng (*)	1.263.438.636.862	-	1.270.385.437.231	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	2.388.098.083.570	-	2.388.098.083.570	-
	<b>3.651.536.720.432</b>	<b>-</b>	<b>3.658.483.520.801</b>	<b>-</b>

(\*) Trong kỳ, Công ty điều chỉnh giảm giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng tương ứng với cổ tức được nhận từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng từ thời điểm thành lập đến thời điểm trở thành Công ty con.

**Đầu tư vào công ty con:** Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con tại 30/09/2023 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	TP. Hải Phòng	99,9981%	99,9981%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	TP. Hải Phòng	99,9890%	99,9890%	Kinh doanh bất động sản

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Bên khác</b>	<b>26.337.041.870</b>	<b>-</b>	<b>35.892.295.991</b>	<b>-</b>
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	11.079.604.932	-	21.482.010.185	-
- Phải thu của khách hàng thuê, mua văn phòng, gian hàng thương mại	11.965.027.444	-	12.003.234.968	-
- Các khách hàng khác	3.292.409.494	-	2.407.050.838	-
	<b>26.337.041.870</b>	<b>-</b>	<b>35.892.295.991</b>	<b>-</b>

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>1.153.461.401</b>	-	<b>1.637.430.241</b>	-
- Công ty Cổ phần Kết cấu thép Quang Minh	657.657.537	-	657.657.537	-
- Công ty TNHH Liên Vượng	263.868.197	-	263.868.197	-
- Các khoản trả trước người bán ngắn hạn khác	231.935.667	-	715.904.507	-
	<b>1.153.461.401</b>	-	<b>1.637.430.241</b>	-

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	56.447.630.577	-	59.233.831.007	-
- Phải thu người lao động	117.180.710	-	90.545.750	-
- Phải thu khác	1.908.873.190	-	393.538.322	-
	<b>58.473.684.477</b>	-	<b>59.717.915.079</b>	-

## 8. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.165.322.132	-	1.165.322.132	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)	30.428.088.229	-	35.048.705.378	-
- Thành phẩm	89.251.186.942	-	109.952.782.439	-
+ Thành phẩm tòa N01 (2)	39.754.696.714	-	52.792.952.142	-
+ Thành phẩm tòa Gold Tower (3)	49.496.490.228	-	57.159.830.297	-
	<b>120.844.597.303</b>	-	<b>146.166.809.949</b>	-

### Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tòa nhà N02	30.428.088.229	-	30.121.878.113	-
Công trình khác	-	-	4.926.827.265	-
	<b>30.428.088.229</b>	-	<b>35.048.705.378</b>	-

(1) Tòa nhà N02: Nhà ở cao tầng bàn giao cho Thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận đầu tư dự án. Đến thời điểm 30/09/2023, dự án đang trong quá trình thực hiện thay đổi quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc và đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chấp thuận, đang chờ UBND Thành phố Hà Nội xem xét quyết định.

Tại ngày 30/09/2023, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí tiền thuê đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng của tòa N02.

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

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

## 9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	5.825.033.280	7.107.725.000	380.321.817	13.313.080.097
Số dư cuối kỳ	<b>5.825.033.280</b>	<b>7.107.725.000</b>	<b>380.321.817</b>	<b>13.313.080.097</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	5.825.033.280	2.370.008.207	136.444.169	8.331.485.656
- Khấu hao trong kỳ	-	593.167.084	55.678.939	648.846.023
Số dư cuối kỳ	<b>5.825.033.280</b>	<b>2.963.175.291</b>	<b>192.123.108</b>	<b>8.980.331.679</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ	-	4.737.716.793	243.877.648	4.981.594.441
Tại ngày cuối kỳ	-	<b>4.144.549.709</b>	<b>188.198.709</b>	<b>4.332.748.418</b>

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

## 10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	743.137.119.648	743.137.119.648
- BĐS tạm cho thuê trong kỳ (*)	8.304.425.950	8.304.425.950
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>751.441.545.598</b>	<b>751.441.545.598</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	76.913.238.104	76.913.238.104
- Khấu hao trong kỳ	9.214.179.883	9.214.179.883
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>86.127.417.987</b>	<b>86.127.417.987</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu kỳ	666.223.881.544	666.223.881.544
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>665.314.127.611</b>	<b>665.314.127.611</b>

- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 29.209.677.699 VND (Kỳ từ 01/04/2022 đến 30/09/2022 là 26.768.262.911 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 19.

(\*) Nguyên giá tăng tương ứng với diện tích sàn thương mại tại tòa Gold Tower tạm cho thuê trong khi chờ bán. Tòa nhà Gold Tower đang trong quá trình quyết toán dự án hoàn thành. Giá trị Bất động sản đầu tư được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/04/2023 và ngày 30/09/2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày đầu kỳ, trong kỳ và ngày kết thúc kỳ kế toán.

## 11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.349.171.999	291.991.294
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao	1.062.878.909	3.006.702.226
	<b>2.412.050.908</b>	<b>3.298.693.520</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Các khoản khác	5.999.996	16.285.712
	<b>5.999.996</b>	<b>16.285.712</b>

## 12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2023		01/04/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>13.459.164.827</b>	<b>13.459.164.827</b>	<b>16.436.112.783</b>	<b>16.436.112.783</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833
- Phải trả các đối tượng khác	582.821.994	582.821.994	3.559.769.950	3.559.769.950
	<b>13.459.164.827</b>	<b>13.459.164.827</b>	<b>16.436.112.783</b>	<b>16.436.112.783</b>

## 13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>19.880.814.759</b>	<b>38.199.392.066</b>
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, gian hàng thương mại	18.887.510.601	38.102.234.466
- Các khách hàng khác	993.304.158	97.157.600
	<b>19.880.814.759</b>	<b>38.199.392.066</b>

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	1.130.601.166	3.793.313.968	3.793.099.199	-	1.130.815.935
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	6.593.227.888	24.565.064.079	21.833.758.507	-	9.324.533.460
- Thuế thu nhập cá nhân	-	167.232.731	3.917.084.992	4.012.931.683	-	71.386.040
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	57.101.853	-	2.273.646.350	2.330.748.203	114.203.706	-
	<b>57.101.853</b>	<b>7.891.061.785</b>	<b>34.549.109.389</b>	<b>31.970.537.592</b>	<b>114.203.706</b>	<b>10.526.735.435</b>

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

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower	10.802.919.250	10.947.342.714
	<b>10.802.919.250</b>	<b>10.947.342.714</b>

**16. PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	84.527.004	75.382.799
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.871.970.602	5.260.414.284
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.975.053.912	10.841.778.978
+ <i>Phải trả quỹ bảo trì Dự án Golden Land Building</i>	<i>9.749.910.018</i>	<i>10.053.366.226</i>
+ <i>Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng</i>	<i>140.000.000</i>	<i>150.000.000</i>
+ <i>Phải trả khác</i>	<i>1.085.143.894</i>	<i>638.412.752</i>
	<b>15.931.551.518</b>	<b>16.177.576.061</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.991.055.098	9.158.799.590
	<b>9.991.055.098</b>	<b>9.158.799.590</b>

**17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	7.506.454.519	8.656.271.512
	<b>7.506.454.519</b>	<b>8.656.271.512</b>



## 18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	6.592.320.000.000	-	899.507.031.095	7.491.827.031.095
Tăng vốn trong kỳ trước (*)	131.846.400.000	(1.357.800.000)	-	130.488.600.000
Lãi trong kỳ trước	-	-	121.214.434.113	121.214.434.113
Phân phối lợi nhuận năm 2021	-	-	(840.520.800.000)	(840.520.800.000)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>6.724.166.400.000</b>	<b>(1.357.800.000)</b>	<b>180.200.665.208</b>	<b>6.903.009.265.208</b>
Số dư đầu kỳ này	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	81.617.245.188	6.804.425.845.188
Lãi trong kỳ này	-	-	410.286.974.510	410.286.974.510
Tạm ứng lợi nhuận năm 2023 (**)	-	-	(403.449.984.000)	(403.449.984.000)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>6.724.166.400.000</b>	<b>(1.357.800.000)</b>	<b>88.454.235.698</b>	<b>6.811.262.835.698</b>

(\*) Công ty đã thực hiện chào bán cổ phần ra công chúng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/07/2021 và Thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng số 28/2022/CRV-TB ngày 28/02/2022 để tăng vốn điều lệ lên mức 6.724.166.400.000 VND. Ngày 20/04/2022, Công ty đã hoàn thành việc thay đổi đăng ký kinh doanh theo mức vốn điều lệ tăng lên sau khi chào bán cổ phần ra công chúng.

- Tình hình sử dụng vốn đã huy động tính đến ngày 30/09/2023 như sau:

	Lũy kế đến 30/09/2023 VND
- Tổng thu từ phát hành cổ phiếu	131.846.400.000
- Tổng số vốn đã sử dụng	-
- Tổng số vốn chưa sử dụng <sup>(1)</sup>	131.846.400.000

(1) Tới thời điểm 30/09/2023, Công ty chưa sử dụng vốn theo mục đích phát hành cổ phiếu đã được phê duyệt và công bố. Từ khi hoàn thành huy động vốn đến nay, để tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn và đem lại lợi ích cho Công ty và Cổ đông, Công ty đã thực hiện gửi tiết kiệm tại các Ngân hàng Thương mại Cổ phần trong nước để tận dụng nguồn tiền nhàn rỗi.

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

(\*\*) Theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/07/2023 của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết số 07/2023/NQ-HĐQT ngày 25/07/2023 của Hội đồng Quản trị, Công ty công bố việc tạm ứng cổ tức năm 2023 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Tạm ứng cổ tức (tương ứng mỗi cổ phần nhận 600 VND)	6%	403.449.984.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	6.724.166.400.000	6.592.320.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	131.846.400.000
- Vốn góp cuối kỳ	6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	403.449.984.000	840.520.800.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	81.617.245.188	840.520.800.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	321.832.738.812	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	403.449.984.000	840.520.800.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	81.617.245.188	840.520.800.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	321.832.738.812	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	-	-

d) Cổ phiếu

	30/09/2023	01/04/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	672.416.640	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	672.416.640	672.416.640
- Cổ phiếu phổ thông	672.416.640	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	672.416.640	672.416.640
- Cổ phiếu phổ thông	672.416.640	672.416.640
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

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

### a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/09/2023, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	55.031.718.276	59.666.741.282
- Trên 1 năm đến 5 năm	127.889.479.876	147.624.425.586
- Trên 5 năm	50.735.539.457	66.018.334.720

### b) Tài sản thuê ngoài

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

Công ty ký hợp đồng thuê văn phòng số 250723/TCH-CRV với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để thuê văn phòng tại tầng 4, số 183 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội với diện tích 202 m<sup>2</sup> với kỳ hạn thuê từ 25/07/2023 đến 25/07/2024. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê một lần cho cả kỳ hạn thuê khi ký hợp đồng.

### c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	30/09/2023	01/04/2023
- Đô la Mỹ	USD	69.737,28	69.737,28

### d) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/09/2023	01/04/2023
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nội thất Thủ Đô	2.038.005.705	2.038.005.705
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V.I.P Land	3.132.000.000	3.132.000.000
- Các đối tượng khác	1.373.283.298	1.373.283.298
	<b>6.543.289.003</b>	<b>6.543.289.003</b>

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

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	52.019.699.565	38.417.015.891
Doanh thu bán bất động sản	32.326.065.864	32.415.675.858
	<b>84.345.765.429</b>	<b>70.832.691.749</b>

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	28.099.534.257	22.796.211.412
Giá vốn bán bất động sản	20.225.565.697	16.207.400.090
	<b>48.325.099.954</b>	<b>39.003.611.502</b>

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	96.890.221.276	130.099.869.088
Cổ tức, lợi nhuận được chia	312.487.199.631	-
	<b>409.377.420.907</b>	<b>130.099.869.088</b>
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 29)	<b>312.487.199.631</b>	<b>8.303.182.500</b>

**23. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	916.068.878	866.631.730
Chi phí khác bằng tiền	2.518.549.043	2.030.723.780
	<b>3.434.617.921</b>	<b>2.897.355.510</b>

**24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	4.707.493.253	4.361.120.187
Chi phí khấu hao tài sản cố định	648.846.022	236.220.812
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.353.282.123	2.135.536.445
Chi phí khác bằng tiền	306.972.436	1.247.162.183
	<b>7.016.593.834</b>	<b>7.980.039.627</b>

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

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	434.852.038.589	151.621.228.269
Các khoản điều chỉnh tăng	460.481.435	412.742.512
- Chi phí không hợp lệ	460.481.435	412.742.512
Các khoản điều chỉnh giảm	(312.487.199.631)	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(312.487.199.631)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	122.825.320.393	152.033.970.781
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>24.565.064.079</b>	<b>30.406.794.156</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	6.593.227.888	24.457.453.552
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(21.833.758.507)	(44.309.320.092)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>9.324.533.460</b>	<b>10.554.927.616</b>

## 26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	5.623.562.131	5.227.751.917
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.863.025.906	8.790.525.135
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.735.669.381	7.765.426.253
Chi phí khác bằng tiền	4.328.488.594	2.972.662.449
<b>Tổng chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>38.550.746.012</b>	<b>24.756.365.754</b>

## 27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

### Quản lý rủi ro tài chính

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

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

### Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường về lãi suất.

#### Rủi ro về lãi suất:

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

### Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 30/09/2023</b>	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	391.316.636.750	-	-	391.316.636.750
Phải thu khách hàng, phải thu khác	84.810.726.347	-	-	84.810.726.347
Các khoản cho vay	1.976.806.845.205	-	-	1.976.806.845.205
	<b>2.452.934.208.302</b>	-	-	<b>2.452.934.208.302</b>
<b>Tại ngày 01/04/2023</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	79.828.150.108	-	-	79.828.150.108
Phải thu khách hàng, phải thu khác	95.610.211.070	-	-	95.610.211.070
Các khoản cho vay	2.254.132.305.000	-	-	2.254.132.305.000
	<b>2.429.570.666.178</b>	-	-	<b>2.429.570.666.178</b>

### Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 30/09/2023</b>	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	29.390.716.345	9.991.055.098	-	39.381.771.443
Chi phí phải trả	10.802.919.250	-	-	10.802.919.250
	<b>40.193.635.595</b>	<b>9.991.055.098</b>	-	<b>50.184.690.693</b>

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 01/04/2023</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	32.613.688.844	9.158.799.590	-	41.772.488.434
Chi phí phải trả	10.947.342.714	-	-	10.947.342.714
	<b>43.561.031.558</b>	<b>9.158.799.590</b>	<b>-</b>	<b>52.719.831.148</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

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

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

## 29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con cấp 2 của Công ty mẹ
Công ty TNHH Prukxa Việt Nam	Công ty con cấp 2 của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày đầu kỳ, kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>700.657.200</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	700.657.200	-
<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>312.487.199.631</b>	<b>8.303.182.500</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	8.303.182.500
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đại Thịnh Vượng - Cổ tức	312.487.199.631	-

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022
	VND	VND
<b>Giảm giá phí khoản đầu tư</b>	<b>6.946.800.369</b>	-
Cổ tức từ Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng trước thời điểm trở thành Công ty con	6.946.800.369	-
<b>Thu hồi khoản vay</b>	-	<b>486.804.562.769</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	486.804.562.769
<b>Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Nhà Đại Lộc</b>	-	<b>2.388.098.083.570</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	2.388.098.083.570
<b>Nhận vốn góp</b>	-	<b>107.675.720.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	50.216.720.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	-	46.366.800.000
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	-	11.092.200.000
<b>Chi trả cổ tức</b>	<b>329.487.703.200</b>	<b>686.432.715.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	153.663.163.200	320.131.590.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	141.882.408.000	295.588.350.000
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	33.942.132.000	70.712.775.000
<b>Nhận chuyển nhượng khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn</b>	-	<b>536.693.485.590</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc (Giao dịch thực hiện trước khi trở thành công ty con)	-	536.693.485.590

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/04/2022 đến 30/09/2022	
Chức vụ	VND	VND	
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>			
<b>Thù lao thành viên Hội đồng quản trị</b>			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	54.000.000	54.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	27.000.000	27.000.000
- Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	27.000.000	27.000.000
- Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	27.000.000	27.000.000
- Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	27.000.000	27.000.000
	<b>162.000.000</b>	<b>162.000.000</b>	



	Chức vụ	Từ 01/04/2023	Từ 01/04/2022
		đến 30/09/2023	đến 30/09/2022
		VND	VND
<b>Thù lao thành viên Ban kiểm soát</b>			
- Phạm Anh Tú	Trưởng ban kiểm soát	21.600.000	18.900.000
- Vũ Văn Hoàng	Thành viên kiểm soát	16.200.000	8.100.000
- Chu Thị Lựa	Thành viên kiểm soát	16.200.000	16.200.000
		<b>54.000.000</b>	<b>43.200.000</b>
<b>Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b>			
- Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	344.910.522	320.158.016
- Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	248.926.560	236.474.249
- Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	165.253.998	167.070.133
		<b>759.091.080</b>	<b>723.702.398</b>

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

### 30. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2022 đến ngày 30/09/2022.

Người lập biểu



**Đỗ Thu Hường**

Kế toán trưởng



**Nguyễn Kim Quyên**

Hà Nội, ngày 16 tháng 11 năm 2023

Tổng Giám đốc



**Phạm Thị Thu Huyền**

