

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024

(đã được soát xét)



Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV  
Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành,  
quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

---

## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	05 - 43
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	07 - 08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 43

0011  
CÓN  
CH NH  
NG K  
AA  
N KI

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV  
Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành,  
quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

## 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 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
Bà: Nguyễn Thị Thuỳ Dương	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV  
Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành,  
quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 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 hợp nhất 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 27 tháng 11 năm 2024

Số: 281124.006/BCTC.KT7

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được lập ngày 27 tháng 11 năm 2024, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình 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 hợp nhất giữa niên độ.



**Nguyễn Ngọc Lân**  
Phó Tổng Giám đốc

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 11 năm 2024

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2024	01/04/2024
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.675.187.368.709</b>	<b>8.043.798.447.085</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	182.729.205.999	212.057.602.747
111	1. Tiền		182.729.205.999	167.057.602.747
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	45.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	830.164.000.000	530.019.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		830.164.000.000	530.019.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		347.063.638.931	275.807.400.532
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	306.531.177.195	253.735.472.142
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	27.115.439.229	4.881.674.499
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	13.417.022.507	17.190.253.891
140	IV. Hàng tồn kho	08	6.239.525.792.353	6.928.400.492.854
141	1. Hàng tồn kho		6.239.525.792.353	6.928.400.492.854
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		75.704.731.426	97.513.950.952
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	39.947.168.092	66.418.129.645
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.027.822.420	430.422.123
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	30.729.740.914	30.665.399.184
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.360.089.288.403</b>	<b>1.300.266.318.716</b>
220	I. Tài sản cố định		298.769.832.346	296.419.590.523
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	298.769.832.346	296.419.590.523
222	- Nguyên giá		311.336.763.582	307.638.993.263
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(12.566.931.236)	(11.219.402.740)
230	II. Bất động sản đầu tư	10	913.363.578.704	876.526.236.295
231	- Nguyên giá		1.025.823.638.207	975.350.586.917
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(112.460.059.503)	(98.824.350.622)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	30.900.000.000	-
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		30.900.000.000	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		117.055.877.353	127.320.491.898
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	464.098.089	438.619.053
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31	4.215.076.984	7.395.624.093
269	3. Lợi thế thương mại	12	112.376.702.280	119.486.248.752
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.035.276.657.112</b>	<b>9.344.064.765.801</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2024	01/04/2024
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.308.241.133.953</b>	<b>1.839.160.691.603</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.255.963.718.329</b>	<b>1.770.748.407.138</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	168.639.632.874	219.017.271.148
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	307.162.097.525	650.555.783.705
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	52.226.797.662	152.406.086.591
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	274.317.625.045	289.969.575.437
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	7.690.365.117	9.275.675.165
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	129.427.200.106	99.874.015.092
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	316.500.000.000	349.650.000.000
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>52.277.415.624</b>	<b>68.412.284.465</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	9.371.868.053	8.700.760.063
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	-	1.000.000.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31	42.905.547.571	58.711.524.402
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.727.035.523.159</b>	<b>7.504.904.074.198</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	20	<b>7.727.035.523.159</b>	<b>7.504.904.074.198</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(1.357.800.000)	(1.357.800.000)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.003.936.398.418	781.799.775.070
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		781.799.775.070	250.539.815.354
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		222.136.623.348	531.259.959.716
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		290.524.741	295.699.128
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.035.276.657.112</b>	<b>9.344.064.765.801</b>

Người lập biểu



Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 27 tháng 11 năm 2024

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV  
Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành,  
quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2024	Từ 01/04/2023
			đến 30/09/2024	đến 30/09/2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	1.161.013.952.254	331.196.085.355
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.161.013.952.254	331.196.085.355
11	4. Giá vốn hàng bán	23	706.421.544.771	232.051.881.504
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		454.592.407.483	99.144.203.851
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	15.647.614.005	190.358.410.977
22	7. Chi phí tài chính	25	13.107.154.703	-
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		13.095.780.822	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	26	89.384.328.669	15.546.783.159
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	31.982.659.813	18.518.107.129
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		335.765.878.303	255.437.724.540
31	12. Thu nhập khác	28	904.632.307	4.289.648.434
32	13. Chi phí khác	29	34.352.933.916	371.331.408
40	14. Lợi nhuận khác		(33.448.301.609)	3.918.317.026

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV  
Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành,  
quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2024	Từ 01/04/2023
			đến 30/09/2024	đến 30/09/2023
			VND	VND
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		302.317.576.694	259.356.041.566
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	92.781.557.455	65.395.189.214
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31	(12.625.429.722)	(11.612.642.029)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>222.161.448.961</u>	<u>205.573.494.381</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		222.136.623.348	205.570.047.553
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		24.825.613	3.446.828
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	330	306

Người lập biểu

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 27 tháng 11 năm 2024

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Huyền

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2024	Từ 01/04/2023
			đến 30/09/2024	đến 30/09/2023
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		302.317.576.694	259.356.041.566
	2. Điều chỉnh cho các khoản		21.356.995.531	(170.180.381.319)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		24.470.063.849	20.178.029.658
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(16.208.849.140)	(190.358.410.977)
06	- Chi phí lãi vay		13.095.780.822	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		323.674.572.225	89.175.660.247
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(72.824.208.319)	8.026.965.220
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		636.618.812.517	(808.791.679.608)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(382.426.585.073)	683.807.634.059
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		26.445.482.517	(6.101.496.541)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(16.802.520.547)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(185.903.231.461)	(88.701.321.235)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		328.782.321.859	(122.584.237.858)
<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		(6.075.050.319)	(2.901.568.885)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		563.636.364	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị		(760.064.000.000)	(4.023.515.845.205)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		429.019.000.000	4.577.945.305.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		12.625.695.348	195.447.793.939
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(323.930.718.607)	746.975.684.849
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	92.725.642.924
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(34.150.000.000)	(20.000.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(30.000.000)	(403.455.984.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(34.180.000.000)	(330.730.341.076)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV  
Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành,  
quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2024	Từ 01/04/2023
			đến 30/09/2024	đến 30/09/2023
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(29.328.396.748)	293.661.105.915
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		212.057.602.747	184.095.651.720
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	182.729.205.999	477.756.757.635

Hà Nội, ngày 27 tháng 11 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đỗ Thu Hường

Nguyễn Kim Quyên



Phạm Thị Thu Huyền

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024

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

#### Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 là: 89 người (tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 là: 108 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

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

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

- Trong kỳ, Công ty đã thực hiện ký hợp đồng mua bán và tiếp tục bàn giao các căn hộ, gian hàng tại Hoàng Huy Commerce (Dự án hoàn thành và bàn giao từ cuối năm 2023), đồng thời Công ty tiếp tục bàn giao nốt các dự án khác, dẫn đến doanh thu hợp nhất của Công ty đạt mức 1.161,01 tỷ đồng, tương ứng mức tăng khoảng 250,55% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế hợp nhất của Công ty đạt mức 302,32 tỷ đồng, tương ứng mức tăng khoảng 16,56% so với cùng kỳ năm trước.

### Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2024 bao gồm:

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

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

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

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

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

#### Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024.

Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

#### 2.4. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

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

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

#### 2.5. Công cụ tài chính

##### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền 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.

## 2.6. 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.

## 2.7. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

## 2.8. Các khoản đầu tư tài chính

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.9. Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.10. 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.

## 2.11. 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 sau ghi nhận ban đầu*

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà chi phí phát sinh.

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

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 50 năm |
| - Phương tiện vận tải    | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị văn phòng     | 03 - 05 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 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 chủ sở hữu cho thuê trong ngắn hạn các căn hộ, gian hàng thương mại 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.

## 2.13. Thuê hoạt động

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

## 2.14. Chi phí trả trước

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.
- Chi phí liên quan đến hoạt động bán bất động sản như: Chi phí môi giới, chi phí khác,... được phân bổ theo tỷ lệ khi Công ty thực hiện bàn giao bất động sản cho khách hàng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 03 năm.

#### 2.15. Các khoản nợ phải trả

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

#### 2.16. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

#### 2.17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### 2.18. Chi phí phải trả

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

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

#### 2.19. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

#### 2.20. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

## 2.21. Doanh thu

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

### *Doanh thu bán hàng*

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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

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

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

### 2.23. Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

### 2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kế toán.

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 chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn 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 thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

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

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024, Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

### 2.25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

## 2.26. Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

## 2.27. Thông tin bộ phận

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

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
Tiền mặt	1.623.031.305	2.886.696.405
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	181.106.174.694	164.170.906.342
Các khoản tương đương tiền	-	45.000.000.000
	<u>182.729.205.999</u>	<u>212.057.602.747</u>

#### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/09/2024		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn</b>	<b>830.164.000.000</b>	<b>-</b>	<b>530.019.000.000</b>	<b>-</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	830.164.000.000	-	530.019.000.000	-
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn</b>	<b>30.900.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Chứng chỉ tiền gửi	30.900.000.000	-	-	-
	<b>861.064.000.000</b>	<b>-</b>	<b>530.019.000.000</b>	<b>-</b>

Tại ngày 30/09/2024, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 24 tháng và chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn 48 tháng có giá trị 861.064.000.000 VND được gửi tại ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,8%/năm đến 9,5%/năm.

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

	30/09/2024		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>440.000.000</b>	<b>-</b>	<b>275.000.000</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	440.000.000	-	275.000.000	-
<b>Bên khác</b>	<b>306.091.177.195</b>	<b>-</b>	<b>253.460.472.142</b>	<b>-</b>
- Phải thu khách hàng mua căn hộ	293.014.291.325	-	238.051.963.493	-
- Phải thu của khách hàng mua văn phòng, gian hàng thương mại	12.164.015.983	-	9.009.301.561	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	912.869.887	-	6.399.207.088	-
	<b>306.531.177.195</b>	<b>-</b>	<b>253.735.472.142</b>	<b>-</b>

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2024		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>27.115.439.229</b>	-	<b>4.881.674.499</b>	-
- Công ty TNHH Kiến trúc Hải Phòng	1.083.333.333	-	1.083.333.333	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây lắp Bình Minh	-	-	1.011.111.111	-
- Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến Khoáng sản T.AM	6.444.350.289	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân	11.974.500.000	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Vận tải Hoa Linh	4.285.727.485	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	3.327.528.122	-	2.787.230.055	-
	<b>27.115.439.229</b>	-	<b>4.881.674.499</b>	-

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2024		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.201.246.798	-	8.181.729.370	-
- Phải thu người lao động	42.286.849	-	73.396.129	-
- Ký cược, ký quỹ	-	-	176.789.213	-
- Tạm nộp kinh phí bảo trì cho diện tích chưa bán cho Ban quản trị	532.088.988	-	867.330.821	-
- Các khoản chi hộ cho chủ căn hộ về phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	266.059.743	-	943.527.273	-
- Thuế GTGT chưa kê khai	-	-	4.241.812.571	-
- Phải thu khác	1.375.340.129	-	2.705.668.514	-
	<b>13.417.022.507</b>	-	<b>17.190.253.891</b>	-

8. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2024		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.165.322.132	-	1.165.322.132	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.985.663.089.651	-	4.962.931.498.306	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II <sup>(1.1)</sup>	4.985.560.870.972	-	4.932.750.850.657	-
+ Tòa nhà N02 <sup>(1.2)</sup>	-	-	30.121.878.113	-
+ Công trình khác	102.218.679	-	58.769.536	-
- Thành phẩm	1.252.697.380.570	-	1.964.303.672.416	-
+ Thành phẩm Tòa N01 <sup>(2.1)</sup>	11.542.564.991	-	17.347.985.606	-
+ Thành phẩm Tòa Gold Tower <sup>(2.2)</sup>	22.330.329.204	-	49.496.490.228	-
+ Thành phẩm Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu <sup>(2.3)</sup>	11.897.242.043	-	32.257.214.236	-
+ Thành phẩm Dự án Hoàng Huy Commerce <sup>(2.4)</sup>	1.206.927.244.332	-	1.865.201.982.346	-
	<b>6.239.525.792.353</b>	<b>-</b>	<b>6.928.400.492.854</b>	<b>-</b>

(1.1) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại các xã Tân Dương và Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II). Dự án gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 30/09/2024, chi phí dở dang bao gồm: Tiền sử dụng đất và một số chi phí khác.

(1.2) Tòa nhà N02: Nhà ở cao tầng bàn giao cho Thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận đầu tư dự án. Công ty đã ghi nhận các chi phí thực hiện dự án vào kết quả kinh doanh trong kỳ (Chi tiết tại Thuyết minh số 35).

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

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

(2.3) Thành phẩm là các căn hộ chưa bán thuộc Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu đã hoàn thành. Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

(2.4) Thành phẩm là các căn hộ và sàn thương mại chưa bán tại tòa H1 dự án Hoàng Huy Commerce đã hoàn thành xây dựng. Giá trị Thành phẩm được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

## 9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	300.082.682.810	7.107.725.000	448.585.453	307.638.993.263
- Mua trong kỳ	-	5.987.050.319	88.000.000	6.075.050.319
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.377.280.000)	-	(2.377.280.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>300.082.682.810</b>	<b>10.717.495.319</b>	<b>536.585.453</b>	<b>311.336.763.582</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	7.621.011.084	3.358.235.707	240.155.949	11.219.402.740
- Khấu hao trong kỳ	3.074.669.102	608.215.734	41.923.660	3.724.808.496
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.377.280.000)	-	(2.377.280.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>10.695.680.186</b>	<b>1.589.171.441</b>	<b>282.079.609</b>	<b>12.566.931.236</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ	292.461.671.726	3.749.489.293	208.429.504	296.419.590.523
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>289.387.002.624</b>	<b>9.128.323.878</b>	<b>254.505.844</b>	<b>298.769.832.346</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

	Cơ sở hạ tầng và Quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	975.350.586.917	975.350.586.917
Số tăng trong kỳ	50.473.051.290	50.473.051.290
- Phân bổ thêm tiền sử dụng đất (*)	6.859.702.646	6.859.702.646
- BĐS đầu tư cho thuê	43.613.348.644	43.613.348.644
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.025.823.638.207</b>	<b>1.025.823.638.207</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	98.824.350.622	98.824.350.622
- Khấu hao trong kỳ	13.635.708.881	13.635.708.881
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>112.460.059.503</b>	<b>112.460.059.503</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu kỳ	876.526.236.295	876.526.236.295
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>913.363.578.704</b>	<b>913.363.578.704</b>

Tòa nhà Gold Tower thuộc Công ty mẹ, Tòa Grand Tower thuộc dự án Hoàng Huy - Sở Dầu của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng và Tòa H1 thuộc dự án Hoàng Huy Commerce của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc 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.

- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 32.164.389.817 VND (Kỳ 6 tháng đầu năm 2023 là 29.450.468.703 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 21.
- (\*) Giá trị tiền sử dụng đất ghi nhận bổ sung vào nguyên giá các bất động sản đầu tư (Chi tiết tại thuyết minh số 17).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/04/2024 và ngày 30/09/2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày đầu kỳ, trong kỳ và ngày kết thúc kỳ kế toán.

## 11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí thuê văn phòng	615.492.900	211.164.300
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	192.265.144	18.243.417
- Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng vay tiền mua căn hộ chưa bàn giao	191.911.340	2.162.853.690
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao	37.856.344.353	62.322.133.447
- Tiền thuê đất	932.038.456	1.666.666.667
- Các khoản khác	159.115.899	37.068.124
	<b>39.947.168.092</b>	<b>66.418.129.645</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	417.890.398	188.293.635
- Chi phí bảo hiểm	-	234.728.284
- Các khoản khác	46.207.691	15.597.134
	<b>464.098.089</b>	<b>438.619.053</b>

## 12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Tổng cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
- Số dư đầu kỳ	39.731.727.445	142.190.929.416	181.922.656.861
- Số dư cuối kỳ	<b>39.731.727.445</b>	<b>142.190.929.416</b>	<b>181.922.656.861</b>
<b>Số phân bổ lũy kế</b>			
- Số dư đầu kỳ	39.731.727.445	22.704.680.664	62.436.408.109
- Số phân bổ trong kỳ	-	7.109.546.472	7.109.546.472
- Số dư cuối kỳ	<b>39.731.727.445</b>	<b>29.814.227.136</b>	<b>69.545.954.581</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
- Số dư đầu kỳ	-	119.486.248.752	119.486.248.752
- Số dư cuối kỳ	-	<b>112.376.702.280</b>	<b>112.376.702.280</b>

13. CÁC KHOẢN VAY

	01/04/2024		Trong kỳ		30/09/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngắn hạn	349.650.000.000	349.650.000.000	-	33.150.000.000	316.500.000.000	316.500.000.000
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	33.150.000.000	33.150.000.000	-	33.150.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy	316.500.000.000	316.500.000.000	-	-	316.500.000.000	316.500.000.000
	<b>349.650.000.000</b>	<b>349.650.000.000</b>	<b>-</b>	<b>33.150.000.000</b>	<b>316.500.000.000</b>	<b>316.500.000.000</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Vay dài hạn	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-	-
	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>			<b>-</b>	<b>-</b>



14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2024		01/04/2024	
	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>168.639.632.874</b>	<b>168.639.632.874</b>	<b>219.017.271.148</b>	<b>219.017.271.148</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
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hoàn Mỹ	1.521.709.606	1.521.709.606	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat	3.109.945.712	3.109.945.712	3.109.945.712	3.109.945.712
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	142.710.965.317	142.710.965.317	192.710.965.317	192.710.965.317
- Phải trả các đối tượng khác	8.420.669.406	8.420.669.406	10.320.017.286	10.320.017.286
	<b>168.639.632.874</b>	<b>168.639.632.874</b>	<b>219.017.271.148</b>	<b>219.017.271.148</b>

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>307.162.097.525</b>	<b>650.555.783.705</b>
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề	307.090.780.191	650.010.784.402
- Các khách hàng khác	71.317.334	544.999.303
	<b>307.162.097.525</b>	<b>650.555.783.705</b>

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	16.543.506.268	107.885.954.908	115.089.045.308	-	9.340.415.868
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.551.195.478	135.745.827.213	92.781.557.455	185.903.231.461	30.555.187.139	42.628.144.868
- Thuế thu nhập cá nhân	-	116.753.110	1.545.303.360	1.407.067.760	3.248.216	258.236.926
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	114.203.706	-	2.246.849.265	2.303.951.118	171.305.559	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	4.188.155.200	4.188.155.200	-	-
	<b>30.665.399.184</b>	<b>152.406.086.591</b>	<b>208.647.820.188</b>	<b>308.891.450.847</b>	<b>30.729.740.914</b>	<b>52.226.797.662</b>

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

### 17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2024	01/04/2024
	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	10.968.999.351
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	566.517.071	993.979.820
- Trích trước chi phí phải trả về giá trị chuyển nhượng dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	-	7.132.176.224
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoang Huy Commerce (Tòa H1)	218.678.070.605	219.019.561.150
- Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	6.539.346.435	31.258.945.900
- Trích trước chi phí hoa hồng phải trả	29.174.491.607	19.845.778.854
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01 (*)	7.865.996.645	-
- Chi phí phải trả khác	690.283.432	750.134.138
	<b>274.317.625.045</b>	<b>289.969.575.437</b>
<b>Trong đó: Bên liên quan</b>		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	7.132.176.224
	<b>-</b>	<b>7.132.176.224</b>

(\*) Tiền sử dụng đất tạm tính tương ứng với diện tích điều chỉnh tăng thêm tại khối để công trình Nhà ở N01 - Dự án Golden Land Building (Chi tiết tại Thuyết minh số 35).

### 18. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	217.058.583	147.952.443
- Bảo hiểm xã hội	-	947.143
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	19.919.170.131	15.199.895.685
- Các khoản phải trả phải nộp khác	109.290.971.392	84.525.219.821
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building	8.609.759.171	9.759.361.042
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	5.697.714.140	5.569.701.055
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Hoang Huy Commerce	78.178.243.181	59.617.891.920
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	3.580.000.000	4.430.000.000
+ Phải trả tiền lãi vay	-	3.706.739.725
+ Phí cấp giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất tạm thu	9.368.281.087	-
+ Phải trả khác	3.856.973.813	1.441.526.079
	<b>129.427.200.106</b>	<b>99.874.015.092</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.371.868.053	8.700.760.063
	<b>9.371.868.053</b>	<b>8.700.760.063</b>
<b>c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	3.706.739.725
	<b>-</b>	<b>3.706.739.725</b>

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

	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	7.690.365.117	9.275.675.165
	<b>7.690.365.117</b>	<b>9.275.675.165</b>

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	332.157.060.593	279.735.580	7.055.245.396.173
Lãi trong kỳ trước	-	-	205.570.047.553	3.446.828	205.573.494.381
Tạm ứng lợi nhuận năm 2023 tại công ty mẹ	-	-	(403.449.984.000)	-	(403.449.984.000)
Phân phối lợi nhuận năm 2022 tại Công ty con	-	-	-	(6.000.000)	(6.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>6.724.166.400.000</b>	<b>(1.357.800.000)</b>	<b>134.277.124.146</b>	<b>277.182.408</b>	<b>6.857.362.906.554</b>
Số dư đầu kỳ này	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	781.799.775.070	295.699.128	7.504.904.074.198
Lãi trong kỳ này	-	-	222.136.623.348	24.825.613	222.161.448.961
Tạm ứng lợi nhuận năm 2024	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>6.724.166.400.000</b>	<b>(1.357.800.000)</b>	<b>1.003.936.398.418</b>	<b>290.524.741</b>	<b>7.727.035.523.159</b>

Theo Nghị quyết ĐHCĐ năm 2024 và Nghị quyết HĐQT của Công ty CP Phát triển Nhà Đại Lộc, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2023 và tạm ứng cổ tức năm 2024 như sau:

Phân phối lợi nhuận	Tại Công ty mẹ (1)	CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc phân phối cho		Cộng (3) = (1) + (2)	Trong đó đã tạm phân phối trong năm 2023
	VND	Công ty mẹ (2)	Cổ đông không kiểm soát	VND	
Phân phối lợi nhuận, Tạm ứng cổ tức	-	272.985.000.000	30.000.000	273.015.000.000	-

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>100,00</b>	<b>6.724.166.400.000</b>	<b>100,00</b>

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

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
- Vốn góp đầu kỳ	6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
- Vốn góp cuối kỳ	30.000.000	403.449.984.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	81.617.245.188
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	30.000.000	321.832.738.812
- Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	30.000.000	403.449.984.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	-	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	30.000.000	403.449.984.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	-	-
Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	-	-

d) Cổ phiếu

	30/09/2024	01/04/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	672.416.640	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	672.416.640	672.416.640
- Cổ phiếu phổ thông	672.416.640	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	672.416.640	672.416.640
- Cổ phiếu phổ thông	672.416.640	672.416.640
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

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

### a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 30/09/2024, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không huỷ ngang theo các thời hạn:	301.062.939.825	330.555.627.874
- Từ 1 năm trở xuống	59.438.290.260	64.106.658.956
- Trên 1 năm đến 5 năm	162.122.475.964	157.427.026.042
- Trên 5 năm	79.502.173.601	109.021.942.877

### b) Tài sản thuê ngoài

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

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

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 326/HĐTĐ với UBND thành phố Hà Nội ngày 24/11/2010 để thuê một phần lô đất tại số 275 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội để sử dụng vào mục đích xây dựng một phần dự án Golden Land Building trong thời hạn 50 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng.

Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc ký hợp đồng thuê văn phòng với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để thuê văn phòng tại số 116 đường Nguyễn Đức Cảnh, phường Cát Dài, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng, kỳ hạn thuê 01 năm, tự động gia hạn nếu không có thỏa thuận nào khác và trả tiền thuê một lần cho cả kỳ hạn thuê.

Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng hiện đang quản lý và sử dụng khu đất tại số 02A Sở Dầu, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng với diện tích đất là 9.701,5 m<sup>2</sup> để thực hiện dự án Hoàng Huy - Sở Dầu theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc hiện đang quản lý và sử dụng khu đất tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng với diện tích đất là 16.671,82 m<sup>2</sup> để thực hiện xây dựng tòa H1 thuộc dự án Hoàng Huy Commerce theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án.

### c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	30/09/2024	01/04/2024
Đô la Mỹ	USD	357.847,02	164.725,41

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nội thất Thủ đô	2.038.005.705	2.038.005.705
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V.I.P Land	3.132.000.000	3.132.000.000
Các đối tượng khác	1.373.283.298	1.373.283.298
	<b><u>6.543.289.003</u></b>	<b><u>6.543.289.003</u></b>

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

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	64.962.450.772	55.473.252.718
Doanh thu bán bất động sản	1.096.051.501.482	275.722.832.637
	<b><u>1.161.013.952.254</u></b>	<b><u>331.196.085.355</u></b>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	39.622.851.154	31.710.832.175
Giá vốn bán bất động sản	666.798.693.617	200.341.049.329
	<b><u>706.421.544.771</u></b>	<b><u>232.051.881.504</u></b>

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi	15.645.212.776	190.358.410.977
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.401.229	-
	<b><u>15.647.614.005</u></b>	<b><u>190.358.410.977</u></b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	13.095.780.822	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	11.373.881	-
	<b>13.107.154.703</b>	<b>-</b>
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	13.095.780.822	-

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	833.657.229	916.068.878
Chi phí khác bằng tiền	847.389.754	2.518.549.043
Chi phí bán hàng môi giới bán căn hộ	76.844.037.848	12.112.165.238
Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua căn hộ	10.859.243.838	-
	<b>89.384.328.669</b>	<b>15.546.783.159</b>

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	284.215.954	-
Chi phí nhân công	6.710.544.667	5.628.055.214
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.278.459.087	1.689.019.327
Lợi thế thương mại phân bổ	7.109.546.472	9.096.132.843
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.954.687.491	1.494.913.112
Chi phí khác bằng tiền	3.645.206.142	609.986.633
	<b>31.982.659.813</b>	<b>18.518.107.129</b>

## 28. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	563.636.364	-
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ	-	2.327.933.513
Tiền phạt thu được	257.601.785	1.583.657.345
Thu nhập khác	83.394.158	378.057.576
	<b>904.632.307</b>	<b>4.289.648.434</b>

## 29. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án (*)	30.121.878.113	-
Các khoản bị phạt	4.188.155.200	-
Chi phí khác	42.900.603	371.331.408
	<b>34.352.933.916</b>	<b>371.331.408</b>

(\*) Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 35.

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

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	24.565.064.079
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	92.781.557.455	40.830.125.135
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	1.877.767.216	23.674.650.208
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	90.903.790.239	17.155.474.927
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<b>92.781.557.455</b>	<b>65.395.189.214</b>

## 31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1%	1%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	4.215.076.984	7.395.624.093
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<b>4.215.076.984</b>	<b>7.395.624.093</b>

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30/09/2024	01/04/2024
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	42.905.547.571	58.711.524.402
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>42.905.547.571</b>	<b>58.711.524.402</b>

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(12.625.429.722)	(11.612.642.029)
	<b>(12.625.429.722)</b>	<b>(11.612.642.029)</b>

### 32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	222.136.623.348	205.570.047.553
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	222.136.623.348	205.570.047.553
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	672.416.640	672.416.640
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>330</b>	<b>306</b>

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

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

	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	284.215.954	30.010.974
Chi phí nhân công	9.074.037.834	8.984.276.566
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.360.517.377	11.081.896.815
Lợi thế thương mại	7.109.546.472	9.096.132.843
Chi phí dịch vụ mua ngoài	95.589.076.562	1.036.418.983.042
Chi phí khác bằng tiền	13.599.518.373	17.601.577.110
	<b>143.016.912.572</b>	<b>1.083.212.877.350</b>

### 34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

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

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

#### Rủi ro thị trường

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

#### Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

#### Rủi ro về lãi suất:

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

#### Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 30/09/2024</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	181.106.174.694	-	-	181.106.174.694
Phải thu khách hàng, phải thu khác	319.948.199.702	-	-	319.948.199.702
Các khoản cho vay	830.164.000.000	30.900.000.000	-	861.064.000.000
	<b>1.331.218.374.396</b>	<b>30.900.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.362.118.374.396</b>
<b>Tại ngày 01/04/2024</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	209.170.906.342	-	-	209.170.906.342
Phải thu khách hàng, phải thu khác	270.925.726.033	-	-	270.925.726.033
Các khoản cho vay	530.019.000.000	-	-	530.019.000.000
	<b>1.010.115.632.375</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.010.115.632.375</b>

#### Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 30/09/2024</b>				
Vay và nợ	316.500.000.000	-	-	316.500.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	298.066.832.980	9.371.868.053	-	307.438.701.033
Chi phí phải trả	274.317.625.045	-	-	274.317.625.045
	<b>888.884.458.025</b>	<b>9.371.868.053</b>	<b>-</b>	<b>898.256.326.078</b>
<b>Tại ngày 01/04/2024</b>				
Vay và nợ	349.650.000.000	1.000.000.000	-	350.650.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	318.891.286.240	8.700.760.063	-	327.592.046.303
Chi phí phải trả	289.969.575.437	-	-	289.969.575.437
	<b>958.510.861.677</b>	<b>9.700.760.063</b>	<b>-</b>	<b>968.211.621.740</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.

### 35. THÔNG TIN KHÁC

Ngày 11/10/2024, Thanh tra Chính phủ đã công bố trên trang chủ Thông báo số 2124/TB-TTCP về kết luận thanh tra việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất, kinh doanh sang kinh doanh đất, xây dựng nhà ở giai đoạn 2011 - 2019 của doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp cổ phần hóa, trong đó, có một số nội dung liên quan đến khu đất tại số 275 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội của Công ty. Đến nay, Công ty chưa nhận được văn bản nào của các cơ quan chức năng về các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan tới thông báo nêu trên.

Ngày 27/11/2024, Công ty đã ban hành Nghị quyết số 12/2024/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty về việc thông qua một số nội dung liên quan đến dự án của Công ty tại 275 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội, theo đó:

+ Thông qua việc tạm trích trước nghĩa vụ tài chính bổ sung đối với phần khối để công trình Nhà ở N01 và sẽ thanh toán ngay khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung cần phải nộp (*Chi tiết tại Thuyết minh số 17*).

+ Thông qua việc Công ty ghi nhận toàn bộ giá trị phân bổ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của ô đất N02 vào kết quả kinh doanh (*Chi tiết tại Thuyết minh số 29*).

+ Giao Tổng Giám đốc Công ty thực hiện nghiêm túc và tuân thủ theo yêu cầu, chỉ đạo của các cơ quan chức năng, đồng thời Công ty có trách nhiệm thanh toán ngay nghĩa vụ tài chính (nếu có phát sinh) đối với Nhà nước và các bên có liên quan tới dự án tại số 275 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội.

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

Ngoài thông tin đã được trình bày tại Thuyết minh số 35, 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 hợp nhất giữa niên độ này.

### 37. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con 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
Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT
Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT
Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT
<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT
Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT
Phạm Anh Tú	Trưởng ban BKS
Vũ Văn Hoàng	Thành viên BKS
Chu Thị Lụa	Thành viên BKS
Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc
Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thủy Dương	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

		Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
		VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Công ty thực hiện</b>	<b>1.527.777.778</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính	Công ty Cổ phần phát triển Nhà Đại	1.527.777.778	-
Hoàng Huy	Lộc		
		Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023
		VND	VND
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>Công ty thực hiện</b>	<b>916.657.200</b>	<b>916.657.200</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động	700.657.200	700.657.200
Hoàng Huy - thuê văn phòng	sản CRV		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại	108.000.000	108.000.000
Hoàng Huy - thuê văn phòng	Thịnh Vượng		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại	108.000.000	108.000.000
Hoàng Huy - thuê văn phòng	Lộc		
<b>Quyết toán Giá trị chuyển nhượng một phần Dự án Hoàng Huy Commerce</b>	<b>Công ty thực hiện</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại	276.650.220.606	-
Hoàng Huy - Giá trị chi hệ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hoang Huy Commerce	Lộc		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại	276.650.220.606	-
Hoàng Huy - Bổ sung giá trị chuyển nhượng một phần dự án Hoang Huy Commerce	Lộc		
<b>Chi phí tài chính</b>	<b>Công ty thực hiện</b>	<b>13.095.780.822</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động	13.095.780.822	-
Hoàng Huy - lãi đi vay	sản CRV		
<b>Chi trả cổ tức</b>	<b>Công ty thực hiện</b>	-	<b>329.487.703.200</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động	-	153.663.163.200
Hoàng Huy	sản CRV		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động	-	141.882.408.000
	sản CRV		
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động	-	33.942.132.000
	sản CRV		

Thu nhập của người quản lý chủ chốt (Đã bao gồm thuế TNCN):

Chức vụ	Từ 01/04/2024	Từ 01/04/2023
	đến 30/09/2024	đến 30/09/2023
	VND	VND
<b>Thù lao thành viên Hội đồng quản trị</b>		
- Đỗ Hữu Hạ	60.000.000	60.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	30.000.000	30.000.000
- Nguyễn Văn Thu	30.000.000	30.000.000
- Đặng Tuấn Vũ	30.000.000	30.000.000
- Lê Duy Phi	30.000.000	30.000.000
	<b>180.000.000</b>	<b>180.000.000</b>
<b>Thù lao thành viên Ban kiểm soát</b>		
- Phạm Anh Tú	24.000.000	24.000.000
- Vũ Văn Hoàng	18.000.000	18.000.000
- Chu Thị Lụa	18.000.000	18.000.000
	<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
<b>Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b>		
- Phạm Thị Thu Huyền	422.153.846	391.000.000
- Trần Ngọc Bình	268.538.461	267.000.000
- Nguyễn Thị Thủy Dương	190.846.154	-
	(Bổ nhiệm ngày 22/12/2023)	
- Nguyễn Kim Quyên	182.846.154	172.000.000
	<b>1.064.384.615</b>	<b>830.000.000</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.

### 38. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/09/2023.

Hà Nội, ngày 27 tháng 11 năm 2024

Người lập biểu

Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

