

14
BẢN SAO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 02
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	04 - 38
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	06
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	07 - 08
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	09 - 38

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 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025.

CÔNG TY

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

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

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

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

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

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành kỳ trong Công ty 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 Lua	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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;

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

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

- 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 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giữa niên độ 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 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.



Tổng Giám đốc
Phạm Thị Thu Huyền

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2025

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: 01-8278. Quyền số: 01-SCT/BS

Ngày: 18-07-2025



CÔNG CHỨNG VIÊN
Phan Thị Thùy Nga

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025	01/04/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.775.984.245.888	7.572.642.757.335
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	881.429.111.425	346.686.620.082
111	1. Tiền		274.842.817.997	102.886.620.082
112	2. Các khoản tương đương tiền		606.586.293.428	243.800.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	218.809.123.288	808.101.123.288
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		218.809.123.288	808.101.123.288
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		635.247.470.064	517.585.464.123
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	346.887.877.918	357.800.060.441
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	278.507.287.227	139.767.306.170
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	9.852.304.919	20.018.097.512
140	IV. Hàng tồn kho	08	5.938.656.893.174	5.819.081.007.578
141	1. Hàng tồn kho		5.938.656.893.174	5.819.081.007.578
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		101.841.647.937	81.188.542.264
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	40.191.982.967	32.151.379.567
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		30.489.647.635	17.773.044.559
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	31.160.017.335	31.264.118.138
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.341.061.932.582	1.341.469.202.597
220	I. Tài sản cố định		293.528.852.344	295.344.921.851
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	293.528.852.344	295.344.921.851
222	- Nguyên giá		312.142.222.672	311.925.481.763
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(18.613.370.328)	(16.580.559.912)
230	II. Bất động sản đầu tư	11	941.223.023.482	937.160.541.898
231	- Nguyên giá		1.073.085.382.838	1.062.448.635.389
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(131.862.359.356)	(125.288.093.491)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	09	1.377.360.000	349.560.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.377.360.000	349.560.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		104.932.696.756	108.614.178.848
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	775.220.443	796.226.723
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32	2.445.093.739	2.550.796.315
269	3. Lợi thế thương mại	13	101.712.382.574	105.267.155.810
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>9.117.046.178.470</u>	<u>8.914.111.959.932</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

(tiếp theo)

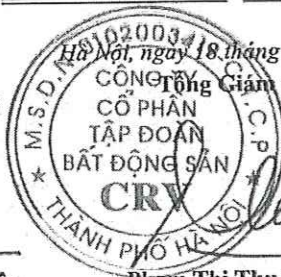
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025	01/04/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.575.760.603.096	1.397.425.815.769
310	I. Nợ ngắn hạn		951.382.469.347	1.056.003.021.545
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	189.956.568.656	179.310.508.586
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	137.415.318.942	140.590.529.729
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	11.753.676.618	75.305.306.557
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	179.969.970.794	188.084.953.201
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	18.075.601.978	10.952.083.298
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	147.711.332.359	145.259.640.174
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	266.500.000.000	316.500.000.000
330	II. Nợ dài hạn		624.378.133.749	341.422.794.224
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	14.582.680.487	16.414.964.302
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	582.823.114.758	296.158.379.001
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32	26.972.338.504	28.849.450.921
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.541.285.575.374	7.516.686.144.163
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	7.541.285.575.374	7.516.686.144.163
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		818.243.881.029	793.600.364.707
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		793.600.364.707	508.191.495.417
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		24.643.516.322	285.408.869.290
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		233.094.345	277.179.456
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.117.046.178.470	8.914.111.959.932

Người lập

Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên



Phạm Thị Thu Huyền

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

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

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

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

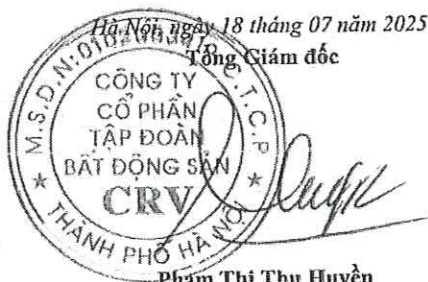
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	163.243.667.803	696.305.538.215
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		163.243.667.803	696.305.538.215
11	4. Giá vốn hàng bán	24	98.554.753.820	404.673.519.457
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		64.688.913.983	291.632.018.758
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	11.341.441.340	7.339.185.455
22	7. Chi phí tài chính	26	5.255.082.191	6.512.109.589
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		5.255.082.191	6.512.109.589
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	27	22.583.191.481	49.636.241.619
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	10.855.273.148	14.242.372.702
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		37.336.808.503	228.580.480.303
31	12. Thu nhập khác	29	1.176.202.356	808.924.003
32	13. Chi phí khác	30	281.745.800	1.054.855.440
40	14. Lợi nhuận khác		894.456.556	(245.931.437)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		38.231.265.059	228.334.548.866
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	15.353.243.689	57.598.062.865
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32	(1.771.409.841)	(7.054.410.024)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		24.649.431.211	177.790.896.025
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		24.643.516.322	177.769.067.308
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		5.914.889	21.828.717
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	37	264

Người lập

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025	Từ 01/04/2024
			đến 30/06/2025	đến 30/06/2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		38.231.265.059	228.334.548.866
	2. Điều chỉnh cho các khoản		6.075.490.368	10.309.671.800
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		12.161.849.517	11.136.747.666
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(11.341.441.340)	(7.339.185.455)
06	- Chi phí lãi vay		5.255.082.191	6.512.109.589
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi		44.306.755.427	238.644.220.666
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(141.571.767.220)	(30.515.617.276)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(119.575.885.596)	367.367.383.610
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(3.391.720.300)	(375.716.529.725)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(8.019.597.120)	17.971.754.079
14	- Tiền lãi vay đã trả		(8.916.798.484)	(6.512.109.589)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(64.642.869.860)	(139.096.060.197)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(301.811.883.153)	72.143.041.568
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(11.881.288.358)	(5.609.472.727)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(156.169.000.000)	(595.860.122.828)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		745.461.000.000	434.735.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		22.528.927.097	29.004.328.439
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		599.939.638.739	(137.730.267.116)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		286.664.735.757	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(50.000.000.000)	(34.150.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(50.000.000)	(20.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		236.614.735.757	(34.170.000.000)

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		534.742.491.343	(99.757.225.548)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		346.686.620.082	212.057.602.747
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	881.429.111.425	112.300.377.199

Người lập

Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các Công ty con tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 163 người (tại ngày 01 tháng 04 năm 2025 là: 116 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.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2025 bao gồm:

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 hàng năm.

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

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính 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. Hợp nhất kinh doanh và 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 kế toán 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 đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối năm: 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 khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian quá hạn thanh toán hoặc 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 bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

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

2.11. 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
- Máy móc, thiết bị	05 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 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.

2.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.14. 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.

2.15. 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 theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 3 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 3 năm.

2.16. 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.

2.17. 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 bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.18. 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 hóa) 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.

2.19. 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 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.

2.20. 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 năm tài chính 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 năm tài chính.

2.21. 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.

2.22. Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.23. 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, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

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

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

2.24. 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.

2.25. 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... (thuyết minh theo thực tế của từng đơn vị: thuế suất thuế TNDN hiện hành/ hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai (do việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ 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 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025, 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.

2.26. 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

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
Tiền mặt	2.239.101.112	1.887.448.024
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	272.603.716.885	100.999.172.058
Các khoản tương đương tiền (*)	606.586.293.428	243.800.000.000
	<u>881.429.111.425</u>	<u>346.686.620.082</u>

(*) Tại ngày 30/06/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 4,75%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2025		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	218.809.123.288	-	808.101.123.288	-
	218.809.123.288	-	808.101.123.288	-

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	346.887.877.918	-	357.800.060.441	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	339.528.914.970	-	344.504.333.129	-
- Phải thu của khách hàng thuê, mua văn phòng, gian hàng thương mại	5.785.762.408	-	12.164.015.938	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.573.200.540	-	1.131.711.374	-
	346.887.877.918	-	357.800.060.441	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	278.507.287.227	-	139.767.306.170	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng	11.361.503.862	-	15.984.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp	10.782.640.360	-	53.729.621.979	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường	110.536.632.081	-	36.024.764.116	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân	56.024.869.343	-	29.152.769.546	-
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Vận tải Hoa Linh	36.915.154.851	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	52.886.486.730	-	4.876.150.529	-
	278.507.287.227	-	139.767.306.170	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.923.245.443	-	15.110.731.200	-
- Phải thu người lao động	189.776.849	-	41.486.849	-
- Các khoản chi hộ cho chủ căn hộ về phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	150.905.455	-	171.169.573	-
- Phải thu kinh phí bảo trì toà Gold Tower	3.354.928.547	-	3.415.292.183	-
- Phải thu khác	2.233.448.625	-	1.279.417.707	-
	9.852.304.919	-	20.018.097.512	-

8. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.165.322.132	-	1.165.322.132	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.388.787.387.105	-	5.184.559.639.900	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II ^(1.1)	5.388.710.768.021	-	5.184.559.639.900	-
+ Chi phí khác	76.619.084	-	-	-
- Thành phẩm	548.704.183.937	-	633.356.045.546	-
+ Thành phẩm Tòa N01 ^(2.1)	11.542.564.991	-	11.542.564.991	-
+ Thành phẩm Tòa Gold Tower ^(2.2)	22.569.412.848	-	22.330.329.204	-
+ Thành phẩm Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu ^(2.3)	1.345.416.704	-	4.979.427.118	-
+ Thành phẩm Dự án Hoàng Huy Commerce (Tòa H1) ^(2.4)	513.246.789.394	-	594.503.724.233	-
	5.938.656.893.174	-	5.819.081.007.578	-

^(1.1) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thuý Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II). Dự án gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 30/06/2025, chi phí dở dang bao gồm: Tiền sử dụng đất là 4.828,5 tỷ đồng, còn lại 560,21 tỷ đồng là chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng hạ tầng, chi phí lãi vay và một số chi phí khác.

Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán/ cho thuê đối với căn hộ/ diện tích thương mại/ diện tích bãi đỗ xe/ các sản phẩm khác, quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan của một số thửa đất thuộc Dự án Hoàng Huy New City - II đã được sử dụng làm tài sản thế chấp cho Hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền được trình bày tại thuyết minh số 14.

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

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

(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 sản thương mại chưa bán tại Tòa H1 dự án Hoang 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. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	300.082.682.810	-	11.122.040.773	720.758.180	311.925.481.763
- Mua trong kỳ	-	216.740.909	-	-	216.740.909
Số dư cuối kỳ	300.082.682.810	216.740.909	11.122.040.773	720.758.180	312.142.222.672
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	13.745.988.190	-	2.469.604.052	364.967.670	16.580.559.912
- Khấu hao trong kỳ	1.525.152.808	3.991.363	463.846.699	39.819.546	2.032.810.416
Số dư cuối kỳ	15.271.140.998	3.991.363	2.933.450.751	404.787.216	18.613.370.328
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	286.336.694.620	-	8.652.436.721	355.790.510	295.344.921.851
Tại ngày cuối kỳ	284.811.541.812	212.749.546	8.188.590.022	315.970.964	293.528.852.344

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	1.062.448.635.389	1.062.448.635.389
- Tăng khác	10.636.747.449	10.636.747.449
Số dư cuối kỳ	<u>1.073.085.382.838</u>	<u>1.073.085.382.838</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	125.288.093.491	125.288.093.491
- Khấu hao trong kỳ	6.574.265.865	6.574.265.865
Số dư cuối kỳ	<u>131.862.359.356</u>	<u>131.862.359.356</u>
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	937.160.541.898	937.160.541.898
Tại ngày cuối kỳ	<u>941.223.023.482</u>	<u>941.223.023.482</u>

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 Hoang 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.

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	78.873.747	1.083.416
- Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng vay tiền mua căn hộ chưa bàn giao	85.281.507	110.308.429
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao	20.256.094.216	31.663.583.722
- Chi phí thuê văn phòng	-	211.164.300
- Chi phí khắc phục hậu quả sau bão	7.429.474.322	-
- Chi phí nhà mẫu	9.384.938.607	-
- Các khoản khác	2.957.320.568	165.239.700
	<u>40.191.982.967</u>	<u>32.151.379.567</u>
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	504.864.804	395.620.128
- Các khoản khác	270.355.639	400.606.595
	<u>775.220.443</u>	<u>796.226.723</u>

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

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

13. 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
Nguyên giá			
- Số dư đầu kỳ	39.731.727.445	142.190.929.416	181.922.656.861
- Số dư cuối kỳ	<u>39.731.727.445</u>	<u>142.190.929.416</u>	<u>181.922.656.861</u>
Số phân bổ lũy kế			
- Số dư đầu kỳ	39.731.727.445	36.923.773.606	76.655.501.051
- Số phân bổ, tổn thất trong kỳ	-	3.554.773.236	3.554.773.236
- Số dư cuối kỳ	<u>39.731.727.445</u>	<u>40.478.546.842</u>	<u>80.210.274.287</u>
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu kỳ	-	105.267.155.810	105.267.155.810
- Số dư cuối kỳ	-	<u>101.712.382.574</u>	<u>101.712.382.574</u>

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	189.956.568.656	189.956.568.656	179.310.508.586	179.310.508.586
- 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 Ecoba Việt Nam	149.773.249.724	149.773.249.724	147.247.550.969	147.247.550.969
- Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến khoáng sản T.AM	6.956.659.062	6.956.659.062	3.478.924.490	3.478.924.490
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải Dũng Thắng	3.372.596.308	3.372.596.308	3.372.596.308	3.372.596.308
- Công ty TNHH Song Hoàng	4.268.404.822	4.268.404.822	2.306.635.895	2.306.635.895
- Phải trả các đối tượng khác	12.709.315.907	12.709.315.907	10.028.458.091	10.028.458.091
	<u>189.956.568.656</u>	<u>189.956.568.656</u>	<u>179.310.508.586</u>	<u>179.310.508.586</u>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	137.415.318.942	140.590.529.729
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề	2.522.637.800	767.266.671
- Tiền ứng trước của khách hàng thuê căn hộ, gian hàng thương mại	723.375.691	-
- Tiền ứng trước của khách hàng Dự án Hoàng Huy Commerce (Tòa H1)	106.138.807.766	139.759.250.078
- Tiền ứng trước của khách hàng Dự án Hoàng Huy New City - II	27.906.033.431	-
- Các khách hàng khác	124.464.254	64.012.980
	<u>137.415.318.942</u>	<u>140.590.529.729</u>

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

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

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

17. 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	-	16.281.166.879	10.040.663.184	24.250.740.387	-	2.071.089.676
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.259.303.268	58.891.569.590	15.353.243.689	64.642.869.860	31.149.530.018	9.492.170.169
- Thuế thu nhập cá nhân	-	116.009.888	501.587.025	432.852.587	5.672.447	190.416.773
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	4.814.870	-	2.374.965.242	2.374.965.242	4.814.870	-
- Các loại thuế khác	-	16.560.200	-	16.560.200	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	5.025.017.054	5.025.017.054	-	-
	31.264.118.138	75.305.306.557	33.295.476.194	96.743.005.330	31.160.017.335	11.753.676.618

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.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower	10.802.919.250	10.802.919.250
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01	7.865.996.645	7.865.996.645
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	725.393.200	725.393.200
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoàng Huy Commerce (Tòa H1)	127.553.061.579	133.334.946.433
- Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	7.230.727.049	4.875.017.528
- Trích trước chi phí hoa hồng phải trả	24.717.229.498	26.993.048.790
- Chi phí phải trả khác	1.074.643.573	3.487.631.355
	179.969.970.794	188.084.953.201

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	344.322.783	296.805.483
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.128.879.678	13.110.613.634
- Các khoản phải trả phải nộp khác	137.238.129.898	131.852.221.057
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building	8.715.559.238	8.814.079.238
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	5.788.442.438	5.727.988.511
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Hoàng Huy Commerce (Tòa H1)	100.288.208.032	96.799.135.002
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	3.000.000.000	3.070.000.000
+ Phải trả tiền lãi vay	1.801.160.420	5.462.876.712
+ Phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	3.180.266.007	7.695.281.932
+ Phải trả khác	14.464.493.763	4.282.859.662
	147.711.332.359	145.259.640.174
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	14.582.680.487	16.414.964.302
	14.582.680.487	16.414.964.302
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	5.462.876.712
	-	5.462.876.712

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	18.075.601.978	10.952.083.298
	18.075.601.978	10.952.083.298

21. 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	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	781.799.775.070	295.699.128	7.504.904.074.198
Lãi trong kỳ trước	-	-	177.769.067.308	21.828.717	177.790.896.025
Phân phối lợi nhuận tại CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc	-	-	-	(20.000.000)	(20.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	<u>6.724.166.400.000</u>	<u>(1.357.800.000)</u>	<u>959.568.842.378</u>	<u>297.527.845</u>	<u>7.682.674.970.223</u>
Số dư đầu kỳ này	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	793.600.364.707	277.179.456	7.516.686.144.163
Lãi trong kỳ này	-	-	24.643.516.322	5.914.889	24.649.431.211
Phân phối lợi nhuận tại CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc (*)	-	-	-	(50.000.000)	(50.000.000)
Số dư cuối kỳ này	<u>6.724.166.400.000</u>	<u>(1.357.800.000)</u>	<u>818.243.881.029</u>	<u>233.094.345</u>	<u>7.541.285.575.374</u>

(*) Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc công bố việc chi trả cổ tức đợt 4 năm 2024 như sau:

Phân phối lợi nhuận	Tại Công ty mẹ (1)	Các công ty con phân phối cho		Cộng (3) = (1) + (2)	Trong đó đã tạm phân phối trong năm 2024
		Công ty mẹ (2)	Cổ đông không kiểm soát		
	VND	VND	VND	VND	VND
Chi trả cổ tức tại Nhà Đại Lộc	-	454.975.000.000	50.000.000	455.025.000.000	-

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

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ %	Đầu kỳ VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.561.052.720.000	38,09	2.561.052.720.000	38,09
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	2.364.706.800.000	35,17	2.364.706.800.000	35,17
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	565.702.200.000	8,41	565.702.200.000	8,41
Công ty Cổ phần HHS Capital	501.000.000.000	7,45	501.000.000.000	7,45
Cổ đông khác	731.704.680.000	10,88	731.704.680.000	10,88
	6.724.166.400.000	100,00	6.724.166.400.000	100,00

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
- Vốn góp cuối kỳ	6.724.166.400.000	6.724.166.400.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2025	01/04/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	672.416.640	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	672.416.640	672.416.640
- Cổ phiếu phổ thông	672.416.640	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	672.416.640	672.416.640
- Cổ phiếu phổ thông	672.416.640	672.416.640
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

22. 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 30/06/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	30/06/2025 VND	01/04/2025 VND
- Từ 1 năm trở xuống	65.731.279.228	61.780.087.636
- Trên 1 năm đến 5 năm	179.484.667.423	148.560.530.546
- Trên 5 năm	78.795.319.735	75.857.259.149

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký Hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm 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, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội để sử dụng vào mục đích xây dựng một phần dự án Golden Land Building với diện tích đất là 6.579m², trong thời hạn 50 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng.

Công ty ký hợp đồng thuê văn phòng số 250723/TCH-CRV với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để thuê văn phòng tại tầng 4, số 183 phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội với diện tích 202 m² với kỳ hạn thuê từ 25/07/2023 đến 25/07/2024, tự động gia hạn nếu không có thỏa thuận nào khác và trả tiền thuê một lần cho cả kỳ hạn thuê.

Công ty ký hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm số 06/HĐ-TĐ ngày 31/01/2024 với Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng để thuê đất thương mại dịch vụ trong phạm vi của dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II) với diện tích đất 26.664,2 m² và thời hạn thuê đất đến ngày 29/11/2073.

Công ty 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 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 Sờ Dầu, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng với diện tích đất là 9.701,5 m² để thực hiện dự án Hoàng Huy - Sờ 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 Lê Chân, thành phố Hải Phòng với diện tích đất là 16.671,82 m² 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	30/06/2025	01/04/2025
Đô la Mỹ	USD	27.867,33	219.478,06

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nội thất Thủ đô	2.038.005.705	2.038.005.705
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V.I.P Land	3.132.000.000	3.132.000.000
Các đối tượng khác	1.373.283.298	1.373.283.298
	6.543.289.003	6.543.289.003

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

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

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Doanh thu bán bất động sản	126.643.137.314	667.061.221.203
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	35.704.217.485	28.497.852.695
Doanh thu khác	896.313.004	746.464.317
	163.243.667.803	696.305.538.215

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	75.256.435.800	388.189.826.472
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	22.792.327.778	15.933.843.217
Giá vốn hoạt động khác	505.990.242	549.849.768
	98.554.753.820	404.673.519.457

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.341.441.340	7.339.185.455
	11.341.441.340	7.339.185.455

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.255.082.191	6.512.109.589
	5.255.082.191	6.512.109.589
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	5.255.082.191	6.512.109.589

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.290.414.275	636.174.658
Chi phí hoa hồng bán căn hộ	8.230.050.054	47.586.982.558
Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua căn hộ	1.025.564.960	1.411.284.403
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.037.162.192	1.800.000
	22.583.191.481	49.636.241.619

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	4.199.495.304	3.510.724.084
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.286.320.251	1.036.307.636
Lợi thế thương mại phân bổ và tổn thất	3.554.773.236	3.554.773.236
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.582.511.426	6.005.072.723
Chi phí khác bằng tiền	232.172.931	135.495.023
	10.855.273.148	14.242.372.702

29. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	563.636.364
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng bán căn hộ	857.993.271	-
Tiền phạt thu được	-	169.722.260
Thu nhập khác	318.209.085	75.565.379
	1.176.202.356	808.924.003

30. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt	-	1.046.732.139
Chi phí khác	281.745.800	8.123.301
	281.745.800	1.054.855.440

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	310.724.223
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	15.353.243.689	57.287.338.642
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	282.865.879	1.241.244.940
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	15.070.377.810	56.046.093.702
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	15.353.243.689	57.598.062.865

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn	1%	1%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.445.093.739	2.550.796.315
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.445.093.739	2.550.796.315

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/06/2025	01/04/2025
	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	26.972.338.504	28.849.450.921
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.972.338.504	28.849.450.921

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(1.771.409.841)	(7.054.410.024)
	(1.771.409.841)	(7.054.410.024)

33. 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 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	24.643.516.322	177.769.067.308
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	24.643.516.322	177.769.067.308
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	672.416.640	672.416.640
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	264

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 06 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

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).

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/06/2025	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	879.190.010.313	-	-	879.190.010.313
Phải thu khách hàng, phải thu khác	356.740.182.837	-	-	356.740.182.837
Các khoản cho vay	218.809.123.288	-	-	218.809.123.288
	1.454.739.316.438	-	-	1.454.739.316.438
Tại ngày 01/04/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	344.799.172.058	-	-	344.799.172.058
Phải thu khách hàng, phải thu khác	377.818.157.953	-	-	377.818.157.953
Các khoản cho vay	808.101.123.288	-	-	808.101.123.288
	1.530.718.453.299	-	-	1.530.718.453.299

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/06/2025	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	266.500.000.000	582.823.114.758	-	849.323.114.758
Phải trả người bán, phải trả khác	337.667.901.015	14.582.680.487	-	352.250.581.502
Chi phí phải trả	179.969.970.794	-	-	179.969.970.794
	784.137.871.809	597.405.795.245	-	1.381.543.667.054
Tại ngày 01/04/2025				
Vay và nợ	316.500.000.000	296.158.379.001	-	612.658.379.001
Phải trả người bán, phải trả khác	324.570.148.760	16.414.964.302	-	340.985.113.062
Chi phí phải trả	188.084.953.201	-	-	188.084.953.201
	829.155.101.961	312.573.343.303	-	1.141.728.445.264

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. 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 hợp nhất giữa niên độ này.

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

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

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

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

		Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
		VND	VND
Chi phí tài chính	Công ty thực hiện	5.255.082.191	6.512.109.589
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	5.255.082.191	6.512.109.589
Trả nợ khoản vay	Công ty thực hiện	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	50.000.000.000	-
Quyết toán Giá trị chuyển nhượng một phần Dự án Hoang Huy Commerce (Tòa H1)	Công ty thực hiện		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Giá trị chi hệ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hoang Huy Commerce (Tòa H1)	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	-	276.650.220.606
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Bổ sung giá trị chuyển nhượng một phần dự án Hoang Huy Commerce (Tòa H1)	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	-	276.650.220.606

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

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

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
Thu nhập của người quản lý chủ chốt (Đã bao gồm thuế TNCN)		VND	VND
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	30.000.000	30.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	15.000.000	15.000.000
- Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	15.000.000	15.000.000
- Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	15.000.000	15.000.000
- Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	15.000.000	15.000.000
		90.000.000	90.000.000
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Phạm Anh Tú	Trưởng ban	12.000.000	12.000.000
- Vũ Văn Hoàng	Thành viên	9.000.000	9.000.000
- Chu Thị Lụa	Thành viên	9.000.000	9.000.000
		30.000.000	30.000.000
Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	221.000.000	180.134.255
- Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	143.000.000	124.440.150
- Nguyễn Thị Thuý Dương	Phó Tổng Giám đốc	93.000.000	92.099.321
- Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	94.222.222	87.030.696
		551.222.222	483.704.422

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC Kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 01/04/2024 đến ngày 30/06/2024.

Người lập

Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 18 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền