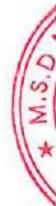


## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Cho kỳ kế toán Quý IV năm tài chính 2024

và lũy kế từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/03/2025



**NỘI DUNG**

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

**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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025.

### **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 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 năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT
Ông: Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT
Ông: Nguyễn Văn Thu	Thành viên 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 năm 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 Thủy 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 Lựa	Thành viên

### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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**

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do 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;

**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

---

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các 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 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/03/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **Cam kết khác**

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Tổng Giám đốc**  
Phạm Thị Thu Huyền

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2025	01/04/2024
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.573.453.843.540</b>	<b>8.043.798.447.085</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	03	<b>346.686.620.082</b>	<b>212.057.602.747</b>
111	1. Tiền		102.886.620.082	167.057.602.747
112	2. Các khoản tương đương tiền		243.800.000.000	45.000.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	04	<b>808.101.123.288</b>	<b>530.019.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		808.101.123.288	530.019.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>518.341.595.341</b>	<b>275.807.400.532</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	357.800.060.441	253.735.472.142
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	139.660.146.170	4.881.674.499
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	20.881.388.730	17.190.253.891
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	08	<b>5.819.134.950.263</b>	<b>6.928.400.492.854</b>
141	1. Hàng tồn kho		5.819.134.950.263	6.928.400.492.854
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>81.189.554.566</b>	<b>97.513.950.952</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	32.154.379.567	66.418.129.645
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		17.773.044.559	430.422.123
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	31.262.130.440	30.665.399.184
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.341.483.590.295</b>	<b>1.300.266.318.716</b>
220	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>295.344.921.851</b>	<b>296.419.590.523</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	295.344.921.851	296.419.590.523
222	- Nguyên giá		311.925.481.763	307.638.993.263
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(16.580.559.912)	(11.219.402.740)
230	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	11	<b>937.160.541.898</b>	<b>876.526.236.295</b>
231	- Nguyên giá		1.062.448.635.389	975.350.586.917
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(125.288.093.491)	(98.824.350.622)
240	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	09	<b>349.560.000</b>	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		349.560.000	-
260	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>108.628.566.546</b>	<b>127.320.491.898</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	796.226.723	438.619.053
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32	2.565.184.013	7.395.624.093
269	3. Lợi thế thương mại	13	105.267.155.810	119.486.248.752
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.914.937.433.835</b>	<b>9.344.064.765.801</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2025	01/04/2024
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.398.343.437.701</b>	<b>1.839.160.691.603</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.056.920.643.477</b>	<b>1.770.748.407.138</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	179.310.508.586	219.017.271.148
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	141.299.453.538	650.555.783.705
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	75.466.797.271	152.406.086.591
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	188.084.953.201	289.969.575.437
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	10.961.694.840	9.275.675.165
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	145.297.236.041	99.874.015.092
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	316.500.000.000	349.650.000.000
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>341.422.794.224</b>	<b>68.412.284.465</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	16.414.964.302	8.700.760.063
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	296.158.379.001	1.000.000.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32	28.849.450.921	58.711.524.402
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.516.593.996.134</b>	<b>7.504.904.074.198</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	21	<b>7.516.593.996.134</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		793.508.222.500	781.799.775.070
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối trước		508.176.792.860	250.539.815.354
421b	LNST chưa phân phối năm nay		285.331.429.640	531.259.959.716
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		277.173.634	295.699.128
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.914.937.433.835</b>	<b>9.344.064.765.801</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập



Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/01/2025	Từ 01/01/2024	Từ 01/04/2024	Từ 01/04/2023
			đến 31/03/2025	đến 31/03/2024	đến 31/03/2025	đến 31/03/2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	499.316.989.336	1.468.374.237.407	2.194.917.156.959	3.255.055.259.952
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		499.316.989.336	1.468.374.237.407	2.194.917.156.959	3.255.055.259.952
11	4. Giá vốn hàng bán	24	301.784.790.822	860.829.509.122	1.326.833.131.760	2.019.177.205.312
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		197.532.198.514	607.544.728.285	868.084.025.199	1.235.878.054.640
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	26.435.827.000	20.554.957.775	55.237.783.757	278.283.435.655
22	7. Chi phí tài chính	26	17.964.226.575	3.219.967.546	37.378.425.112	8.800.324.139
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>17.964.226.575</i>	<i>3.107.140.530</i>	<i>37.367.051.231</i>	<i>8.687.497.123</i>
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	-
25	9. Chi phí bán hàng	27	37.782.367.410	115.246.469.636	176.503.079.981	226.964.057.241
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	13.526.120.605	42.349.613.940	61.677.889.489	69.932.693.988
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		154.695.310.924	467.283.634.938	647.762.414.374	1.208.464.414.927
31	12. Thu nhập khác	29	1.854.256.139	592.353.694	3.487.457.124	7.500.162.994
32	13. Chi phí khác	30	3.916.388.238	42.103.044	38.592.626.405	418.594.452
40	14. Lợi nhuận khác		(2.062.132.099)	550.250.650	(35.105.169.281)	7.081.568.542



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/01/2025	Từ 01/01/2024	Từ 01/04/2024	Từ 01/04/2023
			đến 31/03/2025	đến 31/03/2024	đến 31/03/2025	đến 31/03/2024
			VND	VND	VND	VND
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		152.633.178.825	467.833.885.588	612.657.245.093	1.215.545.983.469
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	35.481.963.858	83.915.328.810	175.395.807.758	266.487.006.414
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32	(911.947.348)	(8.426.086.757)	(25.031.633.401)	(38.598.412.970)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>118.063.162.315</u>	<u>392.344.643.535</u>	<u>462.293.070.736</u>	<u>987.657.390.025</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		118.034.002.567	392.314.918.623	462.227.596.230	987.576.026.477
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		29.159.748	29.724.912	65.474.506	81.363.548
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		175	584	687	1.469

Người lập biểu

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Từ 01/04/2024	Từ 01/04/2023
		đến 31/03/2025	đến 31/03/2024
		VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế	612.657.245.093	1.215.545.983.469
	2. Điều chỉnh cho các khoản	30.649.663.193	(196.445.739.383)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	48.421.272.983	72.978.514.448
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(199.508.181)	25.122.022
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(54.939.152.840)	(278.136.872.976)
06	- Chi phí lãi vay	37.367.051.231	8.687.497.123
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	643.306.908.286	1.019.100.244.086
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	(255.707.105.421)	(120.294.217.078)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	1.162.967.569.760	(4.430.624.786.058)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(598.033.129.500)	(658.779.770.329)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	33.906.142.408	106.895.042.635
14	- Tiền lãi vay đã trả	(35.610.914.244)	(4.980.757.398)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(252.788.494.759)	(206.634.381.913)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	698.040.976.530	(4.295.318.626.055)
<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	(6.790.828.500)	(68.263.636)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(1.935.028.000.000)	(7.280.142.639.033)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	1.564.968.390.168	11.405.344.944.033
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	59.844.622.817	385.503.369.740
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(317.005.815.515)	4.510.637.411.104
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay	296.158.379.001	3.313.165.502.897
34	2. Tiền trả nợ gốc vay	(91.950.000.000)	(2.962.515.502.897)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(450.603.148.800)	(537.981.712.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(246.394.769.799)	(187.331.712.000)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Từ 01/04/2024	Từ 01/04/2023
		đến 31/03/2025	đến 31/03/2024
		VND	VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		134.640.391.216	27.987.073.049
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		212.057.602.747	184.095.651.720
61 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(11.373.881)	(25.122.022)
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>346.686.620.082</u>	<u>212.057.602.747</u>

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025

### 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 Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các Công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 là: 116 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.

### Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2025 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 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 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 năm

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 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, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

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

## 2.9. 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 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 trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.10. 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 năm:

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

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

## 2.11. 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 năm 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 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 năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính 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.

#### 2.15. 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 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 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 năm 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 năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

#### 2.19. 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 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.

#### 2.20. 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, tiền bản quyền, 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.

## 2.22. 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 năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, 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 năm 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 năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

### 2.23. 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 năm, 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 năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để 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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025, 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.

### 2.25. 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 năm.

## 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, 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

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Tiền mặt	1.887.448.024	2.886.696.405
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	100.999.172.058	164.170.906.342
Các khoản tương đương tiền (*)	243.800.000.000	45.000.000.000
	<b><u>346.686.620.082</u></b>	<b><u>212.057.602.747</u></b>

(\*) Tại ngày 31/03/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2%/năm đến 4,6%/năm.

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

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

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	808.101.123.288	-	530.019.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	808.101.123.288	-	530.019.000.000	-
	<b><u>808.101.123.288</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>530.019.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

(\*) Tại ngày 31/03/2025, các khoản đầu tư tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến dưới 12 tháng có giá trị 808.101.123.288 VND, được gửi tại các Ngân hàng thương mại trong nước với lãi suất từ 5%/năm đến 5,8%/năm.

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

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	275.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	-	275.000.000	-
<i>Bên khác</i>	357.800.060.441	-	253.460.472.142	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	344.504.333.129	-	238.051.963.493	-
- Phải thu của khách hàng thuê, mua văn phòng, gian hàng thương mại	11.916.353.561	-	9.009.301.561	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.379.373.751	-	6.399.207.088	-
	<b>357.800.060.441</b>	<b>-</b>	<b>253.735.472.142</b>	<b>-</b>

#### 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	139.660.146.170	-	4.881.674.499	-
- Công ty Cổ phần Kết cấu thép Quang Minh	657.657.537	-	657.657.537	-
- Công ty TNHH Liên Vượng	142.183.652	-	207.801.652	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng	15.984.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp	53.729.621.979	-	-	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường	36.024.764.116	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân	29.152.769.546	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	3.969.149.340	-	4.016.215.310	-
	<b>139.660.146.170</b>	<b>-</b>	<b>4.881.674.499</b>	<b>-</b>

#### 7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.110.731.200	-	8.181.729.370	-
- Phải thu người lao động	41.486.849	-	73.396.129	-
- Ký cược, ký quỹ	-	-	176.789.213	-
- Tạm nộp kinh phí bảo trì	440.304.049	-	867.330.821	-
- Các khoản chi hộ cho chủ căn hộ về phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	171.169.573	-	943.527.273	-
- Thuế GTGT chưa kê khai	-	-	4.241.812.571	-
- Phải thu khác	5.117.697.059	-	2.705.668.514	-
	<b>20.881.388.730</b>	<b>-</b>	<b>17.190.253.891</b>	<b>-</b>

#### 8. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2025		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	5.184.613.582.585	-	4.962.931.498.306	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II <sup>(1.1)</sup>	5.184.559.639.900	-	4.932.750.850.657	-
+ Tòa nhà N02	-	-	30.121.878.113	-
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	53.942.685	-	58.769.536	-
- Thành phẩm	633.356.045.546	-	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>	4.979.427.118	-	32.257.214.236	-
+ Thành phẩm Dự án Hoàng Huy Commerce <sup>(2.4)</sup>	594.503.724.233	-	1.865.201.982.346	-
	<b>5.819.134.950.263</b>	<b>-</b>	<b>6.928.400.492.854</b>	<b>-</b>

<sup>(1.1)</sup> Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Dương Quan, thành phố 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 31/03/2025, chi phí dở dang bao gồm: Tiền sử dụng đất, chi phí san lấp mặt bằng, thi công ép cọc, xây dựng trạm xử lý nước thải và một số chi phí khác.

<sup>(2.1)</sup> Thành phẩm là các căn hộ và trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà N01 - Dự án Golden Land Bulding 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 - Sờ Dầu đã hoàn thành. Dự án hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

(2.4) Thành phẩm là các căn hộ và sàn thương mại chưa bán tại tòa HI 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

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Gói chi phí sản phẩm marketing giới thiệu dự án bất động sản	349.560.000	-
	<b>349.560.000</b>	<b>-</b>

## 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	300.082.682.810	7.107.725.000	448.585.453	307.638.993.263
- Mua trong năm	-	6.391.595.773	272.172.727	6.663.768.500
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.377.280.000)	-	(2.377.280.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>300.082.682.810</b>	<b>11.122.040.773</b>	<b>720.758.180</b>	<b>311.925.481.763</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	7.621.011.084	3.358.235.707	240.155.949	11.219.402.740
- Khấu hao trong năm	6.124.977.106	1.488.648.345	124.811.721	7.738.437.172
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.377.280.000)	-	(2.377.280.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>13.745.988.190</b>	<b>2.469.604.052</b>	<b>364.967.670</b>	<b>16.580.559.912</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	292.461.671.726	3.749.489.293	208.429.504	296.419.590.523
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>286.336.694.620</b>	<b>8.652.436.721</b>	<b>355.790.510</b>	<b>295.344.921.851</b>

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

## 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng và Quyền sử dụng đất		Cộng
	VND		VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	975.350.586.917	975.350.586.917	
- Phân bổ thêm tiền sử dụng đất	6.859.702.646	6.859.702.646	
- Kết chuyển bổ sung giá trị bất động sản đầu tư tạm cho thuê	80.238.345.826	80.238.345.826	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.062.448.635.389</b>	<b>1.062.448.635.389</b>	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	98.824.350.622	98.824.350.622	
- Khấu hao trong năm	26.463.742.869	26.463.742.869	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>125.288.093.491</b>	<b>125.288.093.491</b>	
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	876.526.236.295	876.526.236.295	
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>937.160.541.898</b>	<b>937.160.541.898</b>	

- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 22.

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 Toà 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 01/04/2024 và ngày 31/03/2025. 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 năm, trong năm và ngày kết thúc năm tài chính.

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.083.416	18.243.417
- Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng vay tiền mua căn hộ chưa bàn giao	110.308.429	2.162.853.690
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao	31.587.098.391	62.322.133.447
- Chi phí thuê văn phòng	211.164.300	211.164.300
- Tiền thuê đất	-	1.666.666.667
- Các khoản khác	244.725.031	37.068.124
	<b>32.154.379.567</b>	<b>66.418.129.645</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	395.620.128	188.293.635
- Chi phí bảo hiểm	-	234.728.284
- Các khoản khác	400.606.595	15.597.134
	<b>796.226.723</b>	<b>438.619.053</b>

**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
<b>Nguyên giá</b>			
- Số dư đầu năm	39.731.727.445	142.190.929.416	181.922.656.861
- Số dư cuối năm	<b>39.731.727.445</b>	<b>142.190.929.416</b>	<b>181.922.656.861</b>
<b>Số phân bổ lũy kế</b>			
- Số dư đầu năm	39.731.727.445	22.704.680.664	62.436.408.109
- Số phân bổ, tổn thất trong năm	-	14.219.092.942	14.219.092.942
- Số dư cuối năm	<b>39.731.727.445</b>	<b>36.923.773.606</b>	<b>76.655.501.051</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
- Số dư đầu năm	-	119.486.248.752	119.486.248.752
- Số dư cuối năm	-	<b>105.267.155.810</b>	<b>105.267.155.810</b>

14. CÁC KHOẢN VAY

	01/04/2024		Trong năm		31/03/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ 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	296.158.379.001	-	297.158.379.001	297.158.379.001
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	-	-	296.158.379.001	-	296.158.379.001	296.158.379.001
	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>296.158.379.001</b>	<b>-</b>	<b>297.158.379.001</b>	<b>297.158.379.001</b>

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác của Công ty như sau:

	Hợp đồng	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/03/2025	01/04/2024
								VND	VND
<b>Bên liên quan</b>								<b>316.500.000.000</b>	<b>316.500.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy	Các hợp đồng vay tiền năm 2023 và 2024 và các phụ lục hợp đồng vay	VND	Theo từng hợp đồng vay	12 tháng	Theo từng hợp đồng vay	Bổ sung vốn lưu động	Không có tài sản đảm bảo	316.500.000.000	316.500.000.000
<b>Bên khác</b>								-	<b>33.150.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	Hợp đồng tín dụng số HPG20231489978 /HDTD ngày 07/12/2023	VND	Theo từng kế ước nhận nợ	12 tháng	1.000.000.000.000	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Đảm bảo bằng tài sản	-	33.150.000.000
								<b>316.500.000.000</b>	<b>349.650.000.000</b>

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/03/2025	01/04/2024
								VND	VND
<b>Bên liên quan</b>								-	-
<b>Bên khác</b>								<b>296.158.379.001</b>	<b>1.000.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2024- HĐCVĐAT/NHT C168-BDS CRV ngày 06/11/2024	VND	Theo từng giấy nhận nợ	54 tháng	3.000.000.000.000	Thanh toán cho giá trị đầu tư vào Dự án Hoàng Huy New City - II	(i)	296.158.379.001	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	Hợp đồng cho vay số 450/2023/HDTD/ PHG ngày 25/12/2023	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	48 tháng	600.000.000.000	Thanh toán cho giá trị đầu tư vào Dự án Hoàng Huy New City - II	Đảm bảo bằng tài sản	-	1.000.000.000
								<b>296.158.379.001</b>	<b>1.000.000.000</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng								-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng								<b>296.158.379.001</b>	<b>1.000.000.000</b>

(i) Các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền được đảm bảo bởi các tài sản của bên vay theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02/2024/HĐBĐ/NHTC168-CRV ngày 06/11/2024 bao gồm:

- Quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan đến một số thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Dương Quan, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II).
- 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 của một số thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Dương Quan, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II).

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/03/2025		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>179.310.508.586</b>	<b>179.310.508.586</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 Tập đoàn Đua Fat	754.945.712	754.945.712	3.109.945.712	3.109.945.712
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	147.247.550.969	147.247.550.969	192.710.965.317	192.710.965.317
- Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến khoáng sản T.AM	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	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	11.580.148.274	11.580.148.274	10.320.017.286	10.320.017.286
	<b>179.310.508.586</b>	<b>179.310.508.586</b>	<b>219.017.271.148</b>	<b>219.017.271.148</b>

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>141.299.453.538</b>	<b>650.555.783.705</b>
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề	141.235.440.558	650.010.784.402
- Các khách hàng khác	64.012.980	544.999.303
	<b>141.299.453.538</b>	<b>650.555.783.705</b>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	16.543.506.268	169.413.962.070	169.682.501.459	-	16.274.966.879
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.551.195.478	135.745.827.213	175.395.807.758	252.788.494.759	31.257.315.570	59.059.260.304
- Thuế thu nhập cá nhân	-	116.753.110	7.908.838.011	7.909.581.233	-	116.009.888
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	114.203.706	-	3.969.423.179	3.860.034.343	4.814.870	-
- Các loại thuế khác	-	-	19.560.200	3.000.000	-	16.560.200
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	6.556.816.311	6.556.816.311	-	-
	<b>30.665.399.184</b>	<b>152.406.086.591</b>	<b>363.264.407.529</b>	<b>440.800.428.105</b>	<b>31.262.130.440</b>	<b>75.466.797.271</b>

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

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/03/2025	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
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01	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	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 Hoàng Huy Commerce (Tòa H1)	133.334.946.433	219.019.561.150
- Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	5.072.151.910	31.258.945.900
- Trích trước chi phí hoa hồng bán hàng phải trả	26.993.048.790	19.845.778.854
- Chi phí phải trả khác	3.290.496.973	750.134.138
	<b>188.084.953.201</b>	<b>289.969.575.437</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	296.805.483	147.952.443
- Bảo hiểm xã hội	-	947.143
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.110.613.634	15.199.895.685
- Các khoản phải trả phải nộp khác	131.889.816.924	84.525.219.821
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building	8.814.079.238	9.759.361.042
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	5.727.988.511	5.569.701.055
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Hoàng Huy Commerce	96.799.135.002	59.617.891.920
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	3.070.000.000	4.430.000.000
+ Phải trả tiền lãi vay	5.462.876.712	3.706.739.725
+ Phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thu	7.666.468.126	-
+ Phải trả khác	4.349.269.335	1.441.526.079
	<b>145.297.236.041</b>	<b>99.874.015.092</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	16.414.964.302	8.700.760.063
	<b>16.414.964.302</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	5.462.876.712	3.706.739.725
	<b>5.462.876.712</b>	<b>3.706.739.725</b>

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

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	10.961.694.840	9.275.675.165
	<b>10.961.694.840</b>	<b>9.275.675.165</b>

**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
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>6.724.166.400.000</b>	<b>(1.357.800.000)</b>	<b>332.157.060.593</b>	<b>279.735.580</b>	<b>7.055.245.396.173</b>
Lãi trong năm trước	-	-	987.576.026.477	81.363.548	987.657.390.025
Phân phối lợi nhuận năm 2022	-	-	-	(6.679.520)	(6.679.520)
Tạm ứng lợi nhuận năm 2023	-	-	(537.933.312.000)	(41.720.480)	(537.975.032.480)
Giảm vốn tại công ty	-	-	-	(17.000.000)	(17.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>6.724.166.400.000</b>	<b>(1.357.800.000)</b>	<b>781.799.775.070</b>	<b>295.699.128</b>	<b>7.504.904.074.198</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>6.724.166.400.000</b>	<b>(1.357.800.000)</b>	<b>781.799.775.070</b>	<b>295.699.128</b>	<b>7.504.904.074.198</b>
Lãi trong năm nay	-	-	462.227.596.230	65.474.506	462.293.070.736
Phân phối lợi nhuận	-	-	(450.519.148.800)	(84.000.000)	(450.603.148.800)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>6.724.166.400.000</b>	<b>(1.357.800.000)</b>	<b>793.508.222.500</b>	<b>277.173.634</b>	<b>7.516.593.996.134</b>

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên và các Nghị quyết Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV và Công ty Cổ phần Phát triển nhà Đại Lộc công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2023 và tạm ứng lợi nhuận năm 2024 như sau:

Phân phối lợi nhuận	Tại Công ty mẹ	Các công ty con phân phối cho		Cộng
		Công ty mẹ	Cổ đông không kiểm soát	
	VND	VND	VND	VND
Chi trả cổ tức	450.519.148.800	764.358.000.000	84.000.000	764.442.000.000

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

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

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận:</b>		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	-	-
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i>	450.519.148.800	537.933.312.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	273.622.982.210	81.617.245.188
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	176.896.166.590	456.316.066.812
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	450.519.148.800	537.933.312.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	273.622.982.210	81.617.245.188
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	176.896.166.590	456.316.066.812
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	-	-

**d) Cổ phiếu**

	31/03/2025	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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	672.416.640	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	672.416.640	672.416.640
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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 31/03/2025, 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:

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	61.780.087.636	64.106.658.956
- Trên 1 năm đến 5 năm	148.560.530.546	157.427.026.042
- Trên 5 năm	75.857.259.149	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, thành phố 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 phường Dưong Quan, thành phố 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 An Biên, 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 Sờ Dầu, phường Sờ 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 - 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 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	31/03/2025	01/04/2024
Đô la Mỹ	USD	219.478,06	164.725,41

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/03/2025	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>6.543.289.003</b>	<b>6.543.289.003</b>

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

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Doanh thu bán bất động sản	2.063.644.206.509	3.145.233.173.944
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	128.726.654.154	107.275.789.712
Doanh thu khác	2.546.296.296	2.546.296.296
	<b>2.194.917.156.959</b>	<b>3.255.055.259.952</b>

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

	2.546.296.296	2.546.296.296
--	---------------	---------------

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	1.248.946.934.584	1.955.621.876.833
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	77.156.580.663	61.959.974.779
Giá vốn hoạt động khác	729.616.513	1.595.353.700
	<b>1.326.833.131.760</b>	<b>2.019.177.205.312</b>

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	54.939.152.840	278.136.872.976
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	69.972.679
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	210.882.062	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	87.748.855	76.590.000
	<b>55.237.783.757</b>	<b>278.283.435.655</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	37.367.051.231	8.687.497.123
Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	39.545.284
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	11.373.881	25.122.022
Chi phí tài chính khác	-	48.159.710
	<b>37.378.425.112</b>	<b>8.800.324.139</b>
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	24.479.684.930	4.804.493.150

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.145.713.526	2.652.580.128
Chi phí hoa hồng bán căn hộ	136.139.658.292	167.123.124.911
Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua căn hộ	19.111.116.185	36.608.275.980
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.182.080.246	50.000.000
Chi phí khác bằng tiền	15.924.511.732	20.530.076.222
	<b>176.503.079.981</b>	<b>226.964.057.241</b>

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	180.659.585	130.184.699
Chi phí nhân công	13.992.064.709	12.378.594.828
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.856.236.629	3.246.629.148
Lợi thế thương mại phân bổ và tổn thất	14.219.092.942	48.653.256.726
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.026.063.764	2.220.569.704
Chi phí khác bằng tiền	7.403.771.860	3.303.458.883
	<b>61.677.889.489</b>	<b>69.932.693.988</b>

**29. THU NHẬP KHÁC**

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Thu nhập tiền khách hàng mua bỏ cọc	2.383.101.850	1.795.441.782
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	563.636.364	-
Thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ	-	2.327.933.513
Tiền phạt thu được	9.524.839	3.140.462.423
Thu nhập khác	531.194.071	236.325.276
	<b>3.487.457.124</b>	<b>7.500.162.994</b>

**30. CHI PHÍ KHÁC**

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt	320.541.696	15.720.444
Chi phí thực hiện dự án	34.308.806.669	-
Chi phí ủng hộ trồng cây xanh	2.971.868.400	-
Chi phí khác	991.409.640	402.874.008
	<b>38.592.626.405</b>	<b>418.594.452</b>

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

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	3.973.884.507
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	175.395.807.758	262.513.121.907
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	2.654.006.507	30.622.709.910
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	172.741.801.251	231.890.411.997
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>175.395.807.758</b>	<b>266.487.006.414</b>

**32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/03/2025	01/04/2024
	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	2.565.184.013	7.395.624.093
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>2.565.184.013</b>	<b>7.395.624.093</b>

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

	31/03/2025	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	28.849.450.921	58.711.524.402
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b><u>28.849.450.921</u></b>	<b><u>58.711.524.402</u></b>

**c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(25.031.633.401)	(38.598.412.970)
	<b><u>(25.031.633.401)</u></b>	<b><u>(38.598.412.970)</u></b>

**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 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	462.227.596.230	987.576.026.477
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	462.227.596.230	987.576.026.477
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	672.416.640	672.416.640
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>687</u></b>	<b><u>1.469</u></b>

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	162.804.063
Chi phí nhân công	16.711.608.636	17.605.571.786
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.747.080.901	23.561.079.542
Lợi thế thương mại	14.219.092.942	48.653.256.726
Chi phí phát triển dự án bất động sản	330.653.080.820	6.362.750.850.657
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.615.128.674	28.401.558.598
Chi phí khác bằng tiền	31.802.566.666	39.218.288.854
	<b>455.748.558.639</b>	<b>6.520.353.410.226</b>

**35. 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 31/03/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	344.799.172.058	-	-	344.799.172.058
Phải thu khách hàng, phải thu khác	378.681.449.171	-	-	378.681.449.171
Các khoản cho vay	808.101.123.288	-	-	808.101.123.288
	<b>1.531.581.744.517</b>	-	-	<b>1.531.581.744.517</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>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. 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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/03/2025</b>				
Vay và nợ	316.500.000.000	296.158.379.001	-	612.658.379.001
Phải trả người bán, phải trả khác	324.607.744.627	16.414.964.302	-	341.022.708.929
Chi phí phải trả	188.084.953.201	-	-	188.084.953.201
	<b>829.192.697.828</b>	<b>312.573.343.303</b>	-	<b>1.141.766.041.131</b>
			-	<b>86.000.000.000</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>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.

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

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

### 37. 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

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

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Công ty thực hiện</b>	<b>2.546.296.296</b>	<b>2.546.296.296</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy	2.546.296.296	2.546.296.296
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc		
<b>Mua hàng Công ty thực hiện</b>	<b>916.657.200</b>	<b>53.939.314.335</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	700.657.200	700.657.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	108.000.000	108.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	108.000.000	108.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Tiền hạ tầng dự án Hoàng động sản CRV Huy New City - II	-	53.022.657.135
<b>Chi phí lãi vay Công ty thực hiện</b>	<b>24.479.684.930</b>	<b>4.804.493.150</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy	24.479.684.930	4.804.493.150
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	367.927.935.240	439.316.937.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	171.590.532.240	204.884.217.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	158.435.355.600	189.176.544.000
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	37.902.047.400	45.256.176.000

**Quyết toán Giá trị chuyển nhượng một**

<b>phần Dự án Hoang 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		

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

	Chức vụ	Từ 01/04/2024	Từ 01/04/2023
		đến 31/03/2025	đến 31/03/2024
		VND	VND
<b>Thù lao thành viên Hội đồng quản trị</b>			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	60.000.000
		<b>360.000.000</b>	<b>360.000.000</b>
<b>Thù lao thành viên Ban kiểm soát</b>			
- Phạm Anh Tú	Trưởng ban	48.000.000	48.000.000
- Vũ Văn Hoàng	Thành viên	36.000.000	36.000.000
- Chu Thị Lụa	Thành viên	36.000.000	36.000.000
		<b>120.000.000</b>	<b>120.000.000</b>
<b>Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b>			
- Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	889.153.846	838.800.000
- Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	573.538.461	564.400.000
- Nguyễn Thị Thuỳ Dương	Phó Tổng Giám đốc	403.846.154	112.333.333
- Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	396.000.000	380.000.000
		<b>2.262.538.461</b>	<b>1.895.533.333</b>

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  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

### 38. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

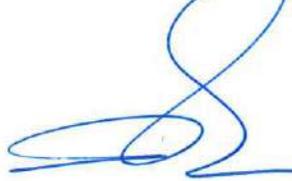
Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập



Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

K.C.P.  
★

## **Consolidated Financial Statements**

**CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY**

For the accounting period of the Fourth quarter of the fiscal year 2024  
and accumulated from April 1, 2024 to March 31, 2025

**CONTENT**

	Page
Report of Board of Management	02 - 03
Consolidated Financial Statement	04 - 43
Consolidated Statement of Financial position	04 - 05
Consolidated Statement of Income	06 - 07
Consolidated Statement of Cash flows	08 - 09
Notes to the Consolidated Financial Statements	10 - 43



**CRV Real Estate Group Joint Stock Company**  
Floor 4, No.183, Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward,  
Hai Ba Trung District, Ha Noi City, Vietnam

---

## **REPORT OF BOARD OF MANAGEMENT**

Board of Management of CRV Real Estate Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as “the Company”) presents report and Consolidated financial statements of the Company for the fiscal year ended at 31 March 2025.

### **THE COMPANY**

CRV Real Estate Group Joint Stock Company was established and operates under the Business Registration Certificate of Joint Stock Company No. 0102003419 which was first issued by the Hanoi Authority for Planning and Investment on 21 July 2006 and was registered for the sixteenth change on 25 July 2023.

The Company's head office is located at: Floor 4, No.183, Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Ha Noi City, Vietnam.

### **BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION**

The members of the Board of Directors during the period and to the reporting date are:

Mr. Do Huu Ha	Chairman
Mr. Do Huu Hau	Member
Mr. Nguyen Van Thu	Independent member
Mr. Dang Tuan Vu	Independent member
Mr. Le Duy Phi	Independent member

The members of the Board of Management during the period and to the reporting date are:

Ms. Pham Thi Thu Huyen	General Director
Mr. Tran Ngoc Binh	Deputy General Director
Ms. Nguyen Thi Thuy Duong	Deputy General Director

The members of the Board of Supervision are:

Mr. Pham Anh Tu	Head of Board
Mr. Vu Van Hoang	Member
Ms. Chu Thi Lua	Member

### **LEGAL REPRESENTATIVE**

Legal representative of the Company during the year and at the date of Consolidated Financial Statements is Ms. Pham Thi Thu Huyen, General Director.

### **DISCLOSURE THE RESPONSIBILITIES OF THE BOARD OF MANAGEMENT WITH THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Board of Management is responsible for preparing Consolidated Financial Statements that honestly and reasonably reflect the financial situation, business results and cash flow situation of The Company during the year. In Consolidated Financial Statements, The Company's The Board of Directors commits to comply with the following requirements:

- Develop and maintain internal control as determined by The Board of Directors and The Company's Board of Management to ensure that the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements are free from material misstatements due to fraud or error;

**CRV Real Estate Group Joint Stock Company**  
Floor 4, No.183, Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward,  
Hai Ba Trung District, Ha Noi City, Vietnam

---

- Select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- Make reasonable and prudent assessments and predictions;
- Clearly state whether the applied accounting standards are followed or not, and whether there are any material deviations that need to be disclosed and explained in the Consolidated Financial Statements;
- Prepare and present Consolidated Financial Statements on the basis of compliance with Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting Regime and legal regulations related to the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements;
- Prepare Consolidated Financial Statements on a going concern basis, unless it is inappropriate to presume that The Company will continue in business.

The Board of Management ensures that accounting books are kept to reflect the financial situation of The Company, with an honest and reasonable level at any time and ensures that the Consolidated Financial Statements comply with current State regulations. At the same time, be responsible for ensuring the safety of The Company's assets and taking appropriate measures to prevent and detect fraud and other violations.

The Board of Management commits that Consolidated Financial Statements honestly and fairly reflect The Company's financial position as of 31 March 2025, business results and cash flow situation currency for the fiscal year ending on the same date, in accordance with Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting Regime and compliance with legal regulations related to the preparation and presentation Consolidated Financial Statements.

#### **Other commitments**

The Board of Management pledges that the Company complies with Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 on detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities and the Company does not violate the obligations of information disclosure in accordance with the regulations of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on Securities Market.

On behalf of Board of Management



**Phạm Thị Thu Huyền**  
General Director

*Hanoi, 29 April 2025*

## CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at March 31, 2025

Code ASSETS	Note	31/03/2025	01/04/2024
		VND	VND
<b>100 A. CURRENT ASSETS</b>		<b>7,573,453,843,540</b>	<b>8,043,798,447,085</b>
<b>110 I. Cash and cash equivalents</b>	<b>03</b>	<b>346,686,620,082</b>	<b>212,057,602,747</b>
111 1. Cash		102,886,620,082	167,057,602,747
112 2. Cash equivalents		243,800,000,000	45,000,000,000
<b>120 II. Short-term investments</b>	<b>04</b>	<b>808,101,123,288</b>	<b>530,019,000,000</b>
123 1. Held-to-maturity investments		808,101,123,288	530,019,000,000
<b>130 III. Short-term receivables</b>		<b>518,341,595,341</b>	<b>275,807,400,532</b>
131 1. Short-term trade receivables	05	357,800,060,441	253,735,472,142
132 2. Short-term prepayments to suppliers	06	139,660,146,170	4,881,674,499
136 3. Other short-term receivables	07	20,881,388,730	17,190,253,891
<b>140 IV. Inventories</b>	<b>08</b>	<b>5,819,134,950,263</b>	<b>6,928,400,492,854</b>
141 1. Inventories		5,819,134,950,263	6,928,400,492,854
<b>150 V. Other short-term assets</b>		<b>81,189,554,566</b>	<b>97,513,950,952</b>
151 1. Short-term prepaid expenses	12	32,154,379,567	66,418,129,645
152 2. Deductible VAT		17,773,044,559	430,422,123
153 3. Taxes and other receivables from State budget	17	31,262,130,440	30,665,399,184
<b>200 B. NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>1,341,483,590,295</b>	<b>1,300,266,318,716</b>
<b>220 I. Fixed assets</b>		<b>295,344,921,851</b>	<b>296,419,590,523</b>
221 1. Tangible fixed assets	10	295,344,921,851	296,419,590,523
222 - Historical cost		311,925,481,763	307,638,993,263
223 - Accumulated depreciation		(16,580,559,912)	(11,219,402,740)
<b>230 II. Investment properties</b>	<b>11</b>	<b>937,160,541,898</b>	<b>876,526,236,295</b>
231 - Historical cost		1,062,448,635,389	975,350,586,917
232 - Accumulated depreciation		(125,288,093,491)	(98,824,350,622)
<b>240 III. Long-term assets in progress</b>	<b>09</b>	<b>349,560,000</b>	<b>-</b>
242 1. Construction in progress		349,560,000	-
<b>260 IV. Long-term investments</b>		<b>108,628,566,546</b>	<b>127,320,491,898</b>
261 1. Investments in subsidiary	12	796,226,723	438,619,053
262 2. Deferred income tax assets	32	2,565,184,013	7,395,624,093
269 3. Goodwill	13	105,267,155,810	119,486,248,752
<b>270 TOTAL ASSETS</b>		<b>8,914,937,433,835</b>	<b>9,344,064,765,801</b>

## CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at March 31, 2025

(continued)

Code	CAPITAL	Note	31/03/2025	01/04/2024
			VND	VND
300	<b>C. LIABILITES</b>		<b>1,398,343,437,701</b>	<b>1,839,160,691,603</b>
310	<b>I. Current liabilities</b>		<b>1,056,920,643,477</b>	<b>1,770,748,407,138</b>
311	1. Short-term trade payables	15	179,310,508,586	219,017,271,148
312	2. Short-term prepayments from customers	16	141,299,453,538	650,555,783,705
313	3. Taxes and other payables to State budget	17	75,466,797,271	152,406,086,591
315	4. Short-term accrued expenses	18	188,084,953,201	289,969,575,437
318	5. Short-term unearned revenue	20	10,961,694,840	9,275,675,165
319	6. Other short-term payables	19	145,297,236,041	99,874,015,092
320	7. Short-term borrowings and finance lease liabilities	14	316,500,000,000	349,650,000,000
330	<b>II. Non-current liabilities</b>		<b>341,422,794,224</b>	<b>68,412,284,465</b>
337	1. Other long-term payables	19	16,414,964,302	8,700,760,063
338	2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	14	296,158,379,001	1,000,000,000
341	3. Deferred income tax payables	32	28,849,450,921	58,711,524,402
400	<b>D. OWNER'S EQUITY</b>		<b>7,516,593,996,134</b>	<b>7,504,904,074,198</b>
410	<b>I. Owner's equity</b>	21	<b>7,516,593,996,134</b>	<b>7,504,904,074,198</b>
411	1. Contributed capital		6,724,166,400,000	6,724,166,400,000
411a	Common shares with voting rights		6,724,166,400,000	6,724,166,400,000
412	2. Share premium		(1,357,800,000)	(1,357,800,000)
421	3. Retained earnings		793,508,222,500	781,799,775,070
421a	Retained earnings accumulated to the end of the previous year		508,176,792,860	250,539,815,354
421b	Retained earnings of the current year		285,331,429,640	531,259,959,716
429	4. Non - Controlling Interest		277,173,634	295,699,128
440	<b>TOTAL CAPITAL</b>		<b>8,914,937,433,835</b>	<b>9,344,064,765,801</b>

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyen

29 April 2025

General Director



Pham Thi Thu Huyen

## CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

From 01/04/2024 to 31/03/2025

Code	ITEMS	Note	4th Quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of the period	
			From 01/01/2025 to 31/03/2025	From 01/01/2024 to 31/03/2024	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of services	23	499,316,989,336	1,468,374,237,407	2,194,917,156,959	3,255,055,259,952
02	2. Revenue deductions		-	-	-	-
10	3. Net revenue from sales of goods and rendering of services		499,316,989,336	1,468,374,237,407	2,194,917,156,959	3,255,055,259,952
11	4. Cost of goods sold	24	301,784,790,822	860,829,509,122	1,326,833,131,760	2,019,177,205,312
20	5. Gross profit from sales of goods and rendering of services		197,532,198,514	607,544,728,285	868,084,025,199	1,235,878,054,640
21	6. Financial income	25	26,435,827,000	20,554,957,775	55,237,783,757	278,283,435,655
22	7. Financial expense	26	17,964,226,575	3,219,967,546	37,378,425,112	8,800,324,139
23	<i>In which: Interest expense</i>		17,964,226,575	3,107,140,530	37,367,051,231	8,687,497,123
24	8. Profit or loss in joint ventures and associates		-	-	-	-
25	9. Selling expense	27	37,782,367,410	115,246,469,636	176,503,079,981	226,964,057,241
26	10. General and administrative expense	28	13,526,120,605	42,349,613,940	61,677,889,489	69,932,693,988
30	11. Net profit from operating activities		154,695,310,924	467,283,634,938	647,762,414,374	1,208,464,414,927
31	12. Other income	29	1,854,256,139	592,353,694	3,487,457,124	7,500,162,994
32	13. Other expense	30	3,916,388,238	42,103,044	38,592,626,405	418,594,452
40	14. Other profit		(2,062,132,099)	550,250,650	(35,105,169,281)	7,081,568,542



### CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

From 01/04/2024 to 31/03/2025

Code	ITEMS	Note	4th Quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of the period	
			From 01/01/2025 to 31/03/2025	From 01/01/2024 to 31/03/2024	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
			VND	VND	VND	VND
50	15. Total net profit before tax		152,633,178,825	467,833,885,588	612,657,245,093	1,215,545,983,469
51	16. Current corporate income tax expense	31	35,481,963,858	83,915,328,810	175,395,807,758	266,487,006,414
52	17. Deferred corporate income tax expenses	32	(911,947,348)	(8,426,086,757)	(25,031,633,401)	(38,598,412,970)
60	18. Profit after corporate income tax		<u>118,063,162,315</u>	<u>392,344,643,535</u>	<u>462,293,070,736</u>	<u>987,657,390,025</u>
61	19. Profit after tax attributable to owners of the parent		118,034,002,567	392,314,918,623	462,227,596,230	987,576,026,477
62	20. Profit after tax attributable to non-controlling interest		29,159,748	29,724,912	65,474,506	81,363,548
70	21. Basic earnings per share		175	584	687	1,469

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyen

Hanoi, 29 April 2025

General Director



Pham Thi Thu Huyen

## CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/04/2024 to 31/03/2025

(Indirect method)

Code ITEMS	Note	From 01/04/2024	From 01/04/2023
		to 31/03/2025	to 31/03/2024
		VND	VND
<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
01	1. Profit before tax	612,657,245,093	1,215,545,983,469
	2. Adjustment for	30,649,663,193	(196,445,739,383)
02	- Depreciation and amortization of fixed assets	48,421,272,983	72,978,514,448
04	- Exchange gains / losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency	(199,508,181)	25,122,022
05	- Gains / losses from investment	(54,939,152,840)	(278,136,872,976)
06	- Interest expense	37,367,051,231	8,687,497,123
08	3. Operating profit before changes in working capital	643,306,908,286	1,019,100,244,086
09	- Increase or decrease in receivables	(255,707,105,421)	(120,294,217,078)
10	- Increase or decrease in inventories	1,162,967,569,760	(4,430,624,786,058)
11	- Increase or decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)	(598,033,129,500)	(658,779,770,329)
12	- Increase or decrease in prepaid expenses	33,906,142,408	106,895,042,635
14	- Interest paid	(35,610,914,244)	(4,980,757,398)
15	- Corporate income tax paid	(252,788,494,759)	(206,634,381,913)
20	Net cash flow from operating activities	698,040,976,530	(4,295,318,626,055)
<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets	(6,790,828,500)	(68,263,636)
23	2. Loans and purchase of debt instruments from other entities	(1,935,028,000,000)	(7,280,142,639,033)
24	3. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities	1,564,968,390,168	11,405,344,944,033
27	4. Interest and dividend received	59,844,622,817	385,503,369,740
30	Net cash flow from investing activities	(317,005,815,515)	4,510,637,411,104
<b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>			
33	1. Proceeds from borrowings	296,158,379,001	3,313,165,502,897
34	2. Repayment of principal	(91,950,000,000)	(2,962,515,502,897)
36	3. Dividends or profits paid to owners	(450,603,148,800)	(537,981,712,000)
40	Net cash flow from financing activities	(246,394,769,799)	(187,331,712,000)

## CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/04/2024 to 31/03/2025

(Indirect method)

Code ITEMS	Note	From 01/04/2024	From 01/04/2023
		to 31/03/2025	to 31/03/2024
		VND	VND
50 Net cash flows in the year		134,640,391,216	27,987,073,049
60 Cash and cash equivalents at the beginning of the year		212,057,602,747	184,095,651,720
61 Effect of exchange rate fluctuations		(11,373,881)	(25,122,022)
70 Cash and cash equivalents at the end of the year	03	<u>346,686,620,082</u>	<u>212,057,602,747</u>

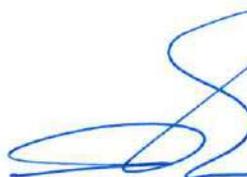
Hanoi, 29 April 2025

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyên

General Director



Pham Thi Thu Huyen

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

From 01/04/2024 to 31/03/2025

### 1. GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY

#### Form of ownership

CRV Real Estate Group Joint Stock Company was established and operates under the Business Registration Certificate of Joint Stock Company No. 0102003419 which was first issued by the Hanoi Authority for Planning and Investment on 21 July 2006 and was registered for the sixteenth change on 25 July 2023.

The Company's head office is located at: Floor 4, No. 183, Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi City, Vietnam.

The Company's charter capital is VND 6,724,166,400,000; equivalent to 672,416,640 shares; the par value per share is VND 10,000.

The total number of employees of the Company and subsidiaries as at 31 March 2025 was: 116 people (as at 31 March 2024: 108 people).

#### Business field

Real estate business.

#### Business activities

Main business activities of the Company include:

- Trading in real estate, land use rights belonging to owners, users or renters. Detail:
  - + Renting houses and construction works for sublease;
  - + For land allocated by the State, it is allowed to invest in the construction of houses for sale, lease, or lease-purchase;
  - + For land leased by the State, it is allowed to invest in the construction of houses for lease; invest in the construction of houses and construction works other than houses for sale, lease, or lease-purchase;
  - + Receive transfer of the whole or part of real estate project of the investor to build houses, construction works for sale, lease, lease purchase;  
(Point b, c, d, h Clause 1 Article 11 of the Law on Real Estate Business 2014)
- Construction of houses to live in;
- Construction of non-residential houses;
- Finish construction.

#### Normal business and production cycle

- For service activities, it is less than 12 months and for real estate activities, it depends on the progress of each project.

**Group structure**

- The Group's subsidiaries consolidated in Consolidated Financial Statements as at 31 March 2025 include:

Name of Company	Head office	Proportion of ownership	Proportion of voting rights	Principal activities
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	Hai Phong City	99.9981%	99.9981%	Real estate business
Dai Loc House Development Joint Stock Company	Hai Phong City	99.9890%	99.9890%	Real estate business

**2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY**

**2.1. Accounting period and accounting currency**

Annual accounting period commences from April 1 and ending on March 31 of the following year.  
The Company maintains its accounting records in Vietnam Dong (VND).

**2.2. Standards and Applicable Accounting Policies**

*Applicable Accounting Policies*

The Company applies Corporate Accounting System issued under the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance and the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC.

*Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System*

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplementary documents issued by the State. Financial Statements are prepared and presented in accordance with regulations of each standard and supplementary document as well as with current Accounting Standards and Accounting System.

### **2.3. Basis for the preparation of Consolidated Financial Statements**

Consolidated Financial Statements are prepared based on consolidating Separate Financial Statements of the Company and Financial Statements of its subsidiaries under its control for the fiscal year ended as at 31/03/2025.

Control right is achieved when the Company has power to govern the financial and operating policies of invested Companies to obtain benefits from their activities.

Consistent accounting policies are applied in Financial Statements of subsidiaries and the Company. If necessary, adjustments are made to the Financial Statements of subsidiaries to ensure the consistency of application of accounting policies among the Company and its subsidiaries.

The operating results of subsidiaries acquired or disposed during the period are included in the Consolidated financial statements from the effective date of acquisition or up to the effective date of disposal.

Balance, main incomes and expenses, including unrealized profits from intra-group transactions are eliminated in full from Consolidated Financial Statements.

Non - controlling interests

The interests of non-controlling shareholders are the interests of noncontrolling owners in gains, or losses, and in the net assets of the subsidiary.

### **2.4. Accounting estimates**

The preparation of Consolidated Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and legal regulations relating to financial reporting requires the Board of Directors/General Director to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets and disclosures of contingent liabilities and assets at the date of the Consolidated Financial Statements and the reported amounts of revenues and expenses during the accounting year.

The estimates and assumptions that have a material impact in the Consolidated Financial Statements include:

- Provision for bad debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Allocation of prepaid expense;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and provision of financial investments;
- Estimated corporate income tax.

Such estimates and assumptions are continually evaluated. They are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that may have a financial impact on the Company's Consolidated Financial Statements and that are assessed by the Board of General Directors to be reasonable under the circumstances.

## 2.5. Financial Instruments

### *Initial recognition*

#### Financial assets

Financial assets of the Company include cash, cash equivalents, trade receivables, other receivables, lending loans, long-term and short-term investments. At initial recognition, financial assets are identified by purchasing price/issuing cost plus other expenses directly related to the purchase and issuance of those assets.

#### Financial liabilities

Financial liabilities of the Company include borrowings, trade payables, other payables and accrued expenses. At initial recognition, financial liabilities are determined by issuing price plus other expenses directly related to the issuance of those liabilities.

### *Subsequent measurement after initial recognition*

Financial assets and financial liabilities are not revalued according to fair value at the end of the year because the Circular No.210/2009/TT-BTC and prevailing statutory regulations require to present Financial statements and Notes to financial instruments but not provide any relevant instruction for assessment and recognition of fair value of financial assets and financial liabilities.

## 2.6. Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand and demand deposits in banks.

Cash equivalents are short-term investments with the maturity of not over than 3 months from the date of investment, that are highly liquid and readily convertible into known amount of cash and that are subject to an insignificant risk of conversion into cash.

## 2.7. Goodwill

The goodwill or interest from a cheap purchase is defined as the difference between the cost of the business combination and acquirer's interest in the net fair value of the identifiable assets at the acquisition date held by Parent. Cheap purchase interest (if any) will be recognized in the consolidated income statement. Goodwill is allocated to costs by the straight-line method for an estimated useful period of 10 years. Periodically the Company will assess goodwill losses at the subsidiary, if there is evidence that the loss of goodwill is greater than the annual allocation, the allocation shall be based on the loss of goodwill in the year of arising.

## 2.8. Financial investments

*Investments held to maturity* comprise term deposits (including treasury bills and promissory notes), bonds, preference shares which the issuer is required to repurchase at a certain time in the future and loans, etc. held to maturity to earn profits periodically and other held to maturity investments.

Provision for devaluation of investments is made at the end of the year as follows: Investments held to maturity: provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

## **2.9. Receivables**

The receivables shall be recorded in details in terms of due date, entities receivable, types of currency and other factors according to requirements for management of the Company. The receivables shall be classified into short-term receivables or long-term receivables on the consolidated financial statements according to their remaining terms at the reporting date.

The provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue under an economic contract, a loan agreement, a contractual commitment or a promissory note and for receivables that are not due but difficult to be recovered. Accordingly, the provisions for overdue debts shall be based on the due date stipulated in the initial sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the case where the debts are not due but the debtor is in bankruptcy, in dissolution, or missing and making fleeing.

## **2.10. Inventories**

Inventories are initially recognized at original cost including purchase price, processing cost and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the reporting date, inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

Net realizable value is estimated based on the selling price of the inventory minus the estimated costs for completing the products and the estimated costs needed for their consumption.

The cost of inventory is calculated using weighted average method.

Inventory is recorded by perpetual method.

Method for valuation of work in process at the end of the year: The value of work in progress is recorded for each construction project which is incomplete or revenue is unrecognised, corresponding to the amount of work in progress at the end of the year.

Provision for devaluation of inventories made at the end of the year is based on the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

## **2.11. Fixed assets**

Fixed assets (tangible and intangible) are initially stated at the historical cost. During the using time, fixed assets (tangible and intangible) are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount.

### *Subsequent measurement after initial recognition*

If these costs aument future economic benefits obtained from the use of tangible fixed assets are extended to their initial standards conditions, these costs are capitalized as an incremental in their historical cost.

Other costs incurred after tangible fixed assets have been put into operation such as repair, maintenance and overhaul costs are recognized in the Consolidated Statement of income in the year in which the costs are incurred.

Fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

- Buildings, structures	10 - 50 years
- Vehicles, Transportation equipment	06 - 10 years
- Office equipment and furniture	03 - 05 years

### **2.12. Investment properties**

Investment properties are initially recognised at historical cost.

Investment properties held for operating lease are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount.

Investment properties are depreciated using the straight-line method with expected useful life as follows:

- Buildings, structures	44 - 50 years
- Land use rights	44 - 50 years

An item of owner-occupied property or inventories only becomes an investment property when its using purposes has been changed, evidenced by commencement of stopping using that item and starting to operate leasing for the third party or completing the construction period. The investment property is transferred to owner-occupied property or inventories only where it undergoes a change in use, evidenced by commencement of starting using the assets by owner or development with a view to sale. The transferring from investment property to owner-occupied property or inventories will not change the original cost and carrying amount of asset as at the date of transfer.

### **2.13. Operating lease**

Operating leases is fixed asset leasing in which a significant portion of the risks and rewards of ownership are retained by the lessor. Payments made under operating leases are charged to income statement on a straight-line basis over the period of the lease.

### **2.14. Prepaid expenses**

The expenses incurred but related to operating results of several accounting periods are recorded as prepaid expenses and are allocated to the operating results in the following fiscal year.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each accounting period should be based on the nature of those expenses to select a reasonable allocation method and criteria.

Types of prepaid expenses include:

- Prepaid land expenses include prepaid land rental, including those related to leased land for which the Company has received certificate of land use right but not eligible for recording as intangible fixed asset in accordance with the Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 issued by the Ministry of Finance guiding regulation on management, use and depreciation of fixed assets and other expenses related to ensure for the use of leased land. These costs are recognized in the separate statement of income on a straight-line basis over the term of the land lease contract.
- Tools and supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than VND 30 million and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis within 3 years.
- Other prepaid expenses are recorded at their historical costs and allocated on the straight-line basis within 3 years.

#### **2.15. Payables**

The payables shall be recorded in details in terms of due date, entities payable, types of currency and other factors according to the requirements for management of the Company. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the consolidated financial statements according to their remaining terms at the reporting date.

#### **2.16. Borrowings**

Borrowings shall be recorded in details in terms of lending entities, loan agreement and terms of borrowings and finance lease liabilities. In case of borrowings or liabilities denominated in foreign currency, they shall be recorded in details in terms of types of currency.

#### **2.17. Borrowing costs**

Borrowing costs are recognized as operating expenses in the period, in which it is incurred excepting those which are directly attributable to the construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of that asset in accordance with VAS No. 16 "Borrowing costs". Besides, regarding borrowings serving the construction of fixed assets and investment properties, the interests shall be capitalized even when the construction duration is under 12 months.

#### **2.18. Accrued expenses**

Accrued expenses include payables to goods or services received from the suppliers or provided for the customers during the reporting period but the actual payment has not been recorded in production and business expenses of the reporting year.

The recording of accrued expenses as operating expenses during the period shall be carried out under the matching principle between revenues and expenses during the year. Accrued expenses are settled with actual expenses incurred. The difference between accrued and actual expenses is reverted.

#### **2.19. Unearned revenues**

Unearned revenues include prepayments from customers for one or many fiscal year relating to asset leasing.

Unearned revenues are transferred to revenue from sale of goods and rendering of services with the amount corresponding to each fiscal year.

#### **2.20. Owner's equity**

Owner's equity is stated at actually contributed capital of owners.

Share premium is recorded at the difference between the par value with costs directly attributable to the issuance of shares and issue price of shares (including the case of re-issuing treasury shares) and can be a positive premium (if the issue price is higher than par value and costs directly attributable to the issuance of shares) or negative premium (if the issue price is lower than par value and costs directly attributable to the issuance of shares).

Undistributed after-tax profits Business results (profits, errors) after corporate income tax and the situation of profit distribution or error handling of the Company.

Dividends to be paid to shareholders are recognised as a payable in Statement of Financial position after the announcement of dividend payment from the Board of Management and announcement of cut-off date for dividend payment of Vietnam Securities Depository Center.

### **2.21. Revenues**

Revenue is recognized to extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measures regardless of when payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding trade discounts, sales allowances, and sales returns.  
The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

#### *Revenue from sale of goods*

- The majority of risks and benefits associated with the right to own the products or goods have been transferred to the buyer;
- The company no longer holds the right to manage the goods as the goods owner, or the right to control the goods.

#### *Revenue from rendering of services*

- The percentage of completion of the transaction at the Balance sheet date can be measured reliably.

#### *Financial income*

Financial incomes include income from assets yielding interest, royalties, dividends and other financial gains by the company shall be recognised when the two (2) conditions are satisfied:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- The amount of the revenue can be measured reliably.

### **2.22. Cost of goods sold**

The recognition of cost of goods sold is matched against the revenue in the period and complies with the prudence principle. Cases of loss of materials and goods exceeded the norm, abnormal expenses and losses of inventories after deducting the responsibility of collective and individuals concerned, etc. is recognized fully and promptly into cost of goods sold in the period.

The expense accrual to estimate the cost of real estate must comply with the following principles:

- The accrued expenses have been stated in investment and construction estimate, but there are insufficient dossiers and documents for acceptance;
- The expense accrual is only aimed at calculating the cost of real estate that has been completed during the period and meets all requirements for revenue recognition;
- The accrued expenses and actual expenses included in cost of goods sold are in conformity with the norm of cost price on the basis of total cost estimate of sold real estate (determined by area).

### **2.23. Financial expenses**

Items recorded into financial expenses comprise:

- Borrowing costs;
- Losses arising from selling foreign currencies, foreign exchange losses...

The above items are recorded by the total amount arising in the period without offsetting against financial income.

### **2.24. Corporate income tax**

#### **a) Deferred income tax asset and Deferred income tax liability**

Deferred income tax asset is recognized for deductible temporary differences and the carrying forward of unused tax losses and unused tax credits. Deferred income tax liability is recognized for taxable temporary differences.

Deferred income tax liabilities are determined based on prevailing corporate income tax rate, tax rates and tax laws enacted at the end of accounting year.

Deferred tax assets are recognized only to the extent that it is probable that taxable profit in future will be available against which the deductible temporary difference can be utilised. Deferred tax assets are recorded a decrease to the extent that it is not sure taxable economic benefits will be usable.

#### **b) Current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses**

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during the year and current corporate income tax rate.

Deferred corporate income tax expenses are determined based on deductible temporary differences, the taxable temporary differences and corporate income tax rate.

Current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses are not offset against each other.

#### **c) Current corporate income tax rate**

In the fiscal year ended as at 31/03/2025, The company is subject to a corporate income tax rate of 20% for production and business activities with income subject to corporate income tax.

### **2.25. Earnings per share**

Basic earnings per share are calculated by dividing net profit or loss after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund and allowance for Board of General Directors) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

## 2.26. Related Parties

The parties are regarded as related parties if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions about the financial policies and activities. The Company's related parties include:

- Companies, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Company or being under the control of the Company, or being under common control with the Company, including the Company's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Company that have a significant influence on the Company, key management personnel including directors and employees of the Company, the close family members of these individuals;
- Enterprises that the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting power or have significant influence on these enterprises.

In considering the relationship of related parties to serve for the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements, the Company should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the

## 2.27. Segment information

Operates mainly in the field of real estate business and takes place mainly in the territory of Vietnam, so it does not make segment reports by business field and by geographical area.

## 3. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Cash on hand	1,887,448,024	2,886,696,405
Demand deposits	100,999,172,058	164,170,906,342
Cash equivalents (*)	243,800,000,000	45,000,000,000
	<b><u>346,686,620,082</u></b>	<b><u>212,057,602,747</u></b>

(\*) As of March 31, 2025, Cash equivalents are deposits with maturity 01 months at joint stock commercial banks with interest rates from 4.2%/year to 4.6%/year

## 4. SHORT-TERM FINANCIAL INVESTMENTS

### Held to maturity investments

	31/03/2025		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term investments	808,101,123,288	-	530,019,000,000	-
- Term deposits (*)	808,101,123,288	-	530,019,000,000	-
	<b><u>808,101,123,288</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>530,019,000,000</u></b>	<b><u>-</u></b>

(\*) As of March 31, 2025, short-term held-to-maturity financial investments consisted of term deposits with maturities ranging from 6 months to less than 12 months, totaling VND 808,101,123,288. These deposits were placed at domestic commercial banks with interest rates ranging from 5% to 5.8% per annum.

5. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	31/03/2025		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	275,000,000	-
- Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	-	-	275,000,000	-
<i>Bên khác</i>	357,800,060,441	-	253,460,472,142	-
- Receivables of customers buying apartments	344,504,333,129	-	238,051,963,493	-
- Receivables of customers buying offices, commercial booths	11,916,353,561	-	9,009,301,561	-
- Other Customers	1,379,373,751	-	6,399,207,088	-
	<b>357,800,060,441</b>	<b>-</b>	<b>253,735,472,142</b>	<b>-</b>

6. SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/03/2025		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	-	-
<i>Others</i>	139,660,146,170	-	4,881,674,499	-
- Quang Minh Construction And Steel Structure Trading Service Joint Stock Company	657,657,537	-	657,657,537	-
- Lien Vuong Company Limited	142,183,652	-	207,801,652	-
- Exsmart Huy Hoang Service Joint Stock Company	15,984,000,000	-	-	-
- Hong Diep Trading Construction Investment Joint Stock Company	53,729,621,979	-	-	-
- Minh Truong Construction And Mechanical Joint Stock Company	36,024,764,116	-	-	-
- Thuy Ngan Trading And Construction Company Limited	29,152,769,546	-	-	-
- Other Suppliers	3,969,149,340	-	4,016,215,310	-
	<b>139,660,146,170</b>	<b>-</b>	<b>4,881,674,499</b>	<b>-</b>

**7. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES**

	31/03/2025		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Interest receivable on deposits and loans	15,110,731,200	-	8,181,729,370	-
- Employee receivables	41,486,849	-	73,396,129	-
- Mortgages	-	-	176,789,213	-
- Temporary payment of maintenance expenses	440,304,049	-	867,330,821	-
- Payments for apartment owners on fees for issuance of land use right certificates	171,169,573	-	943,527,273	-
- Undeclared VAT	-	-	4,241,812,571	-
- Other receivables	5,117,697,059	-	2,705,668,514	-
	<b>20,881,388,730</b>	<b>-</b>	<b>17,190,253,891</b>	<b>-</b>

**8. INVENTORIES**

	31/03/2025		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Raw materials	1,165,322,132	-	1,165,322,132	-
- Work in progress	5,184,613,582,585	-	4,962,931,498,306	-
+ Hoang Huy New City - II Project <sup>(1.1)</sup>	5,184,559,639,900	-	4,932,750,850,657	-
+ N02 Building	-	-	30,121,878,113	-
+ Others	53,942,685	-	58,769,536	-
- Finished goods	633,356,045,546	-	1,964,303,672,416	-
+ Finished goods of N01 Building <sup>(2.1)</sup>	11,542,564,991	-	17,347,985,606	-
+ Finished goods of Gold Tower Building <sup>(2.2)</sup>	22,330,329,204	-	49,496,490,228	-
+ Finished goods of Hoang Huy - So Dau Project <sup>(2.3)</sup>	4,979,427,118	-	32,257,214,236	-
+ Finished goods of Hoang Huy Commerce Project <sup>(2.4)</sup>	594,503,724,233	-	1,865,201,982,346	-
	<b>5,819,134,950,263</b>	<b>-</b>	<b>6,928,400,492,854</b>	<b>-</b>

<sup>(1.1)</sup> Investment project for constructing a new urban area along Do Muoi extended road and surrounding areas in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project). The project includes low-rise residential areas, social housing apartment blocks, and mixed-use commercial and service apartment blocks. As of March 31, 2025, the work-in-progress costs include: land use fees, site leveling costs, pile pressing construction, wastewater treatment station construction, and several other expenses.

<sup>(2.1)</sup> Finished goods include unsold apartments and commercial centers in Building N01 - Golden Land Building project, which have been completed.

(2.2) Finished goods are unsold apartments and commercial centers in Gold Tower Building - Golden Land Building project, which has been completed. Gold Tower Building is currently settling the completed project.

(2.3) Finished goods are unsold apartments in the completed Hoang Huy - So Dau project. The project is currently settling the completed project.

(2.4) Finished goods are unsold apartments and commercial floors in Building H1 of the completed Hoang Huy Commerce project. The value of finished products is tentatively calculated based on the project costs accumulated and will be adjusted upon project completion settlement.

## 9. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Marketing product cost package for real estate project introduction	349,560,000	-
	<u>349,560,000</u>	<u>-</u>

## 10. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Vehicles, transportation equipment	Fixed assets used in management	Total
	VND	VND	VND	VND
<b>Historical cost</b>				
Beginning balance	300,082,682,810	7,107,725,000	448,585,453	307,638,993,263
- Purchase in the year	-	6,391,595,773	272,172,727	6,663,768,500
- Liquidation, disposal	-	(2,377,280,000)	-	(2,377,280,000)
<b>Ending balance</b>	<u>300,082,682,810</u>	<u>11,122,040,773</u>	<u>720,758,180</u>	<u>311,925,481,763</u>
<b>Accumulated depreciation</b>				
Beginning balance	7,621,011,084	3,358,235,707	240,155,949	11,219,402,740
- Depreciation in the year	6,124,977,106	1,488,648,345	124,811,721	7,738,437,172
- Liquidation, disposal	-	(2,377,280,000)	-	(2,377,280,000)
<b>Ending balance</b>	<u>13,745,988,190</u>	<u>2,469,604,052</u>	<u>364,967,670</u>	<u>16,580,559,912</u>
<b>Net carrying amount</b>				
Beginning balance	292,461,671,726	3,749,489,293	208,429,504	296,419,590,523
<b>Ending balance</b>	<u>286,336,694,620</u>	<u>8,652,436,721</u>	<u>355,790,510</u>	<u>295,344,921,851</u>

- Cost of fully depreciated fixed assets but still in use at the end of the period VND 5,825,033,280.

**11. INVESTMENT PROPERTIES**

**a) Investment Properties for Lease**

	<b>Buildings and land-use rights</b>	<b>Total</b>
	VND	VND
<b>Historical cost</b>		
Beginning balance	975,350,586,917	975,350,586,917
- Allocate additional funds for land use	6,859,702,646	6,859,702,646
- Supplement the value of temporarily leased investment properties	80,238,345,826	80,238,345,826
<b>Ending balance of the year</b>	<b><u>1,062,448,635,389</u></b>	<b><u>1,062,448,635,389</u></b>
<b>Accumulated depreciation</b>		
Beginning balance	98,824,350,622	98,824,350,622
- Depreciation in the	26,463,742,869	26,463,742,869
<b>Ending balance</b>	<b><u>125,288,093,491</u></b>	<b><u>125,288,093,491</u></b>
<b>Net carrying amount</b>		
Beginning balance	876,526,236,295	876,526,236,295
<b>Ending balance</b>	<b><u>937,160,541,898</u></b>	<b><u>937,160,541,898</u></b>

- The rental payments to be received in future periods are presented in Note 22.

Gold Tower building belongs to the parent company, Grand Tower building belongs to the Hoang Huy - So Dau project of Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company, and Building H1 belongs to the Hoang Huy Commerce project of Dai Loc House Development Joint Stock Company, are currently in the process of project completion settlement. The value of real estate investment is tentatively calculated based on the accumulated project costs and will be adjusted upon project completion settlement.

Fair value of investment properties has not been appraised and determined exactly as at 01/04/2024 and 31/03/2025. However, based on leasing activities and market price of these assets, the Board of General Directors believed that fair value of investment properties is higher than their carry amount as the begin, during and the end of year.



12. PREPAID EXPENSES

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
<b>a) Short - term</b>		
- Dispatched tools and supplies	1,083,416	18,243,417
- Interest support costs for customers borrowing money to purchase apartments not yet handed over	110,308,429	2,162,853,690
- Brokerage fees for selling apartments not yet handed over	31,587,098,391	62,322,133,447
- Office rental expenses	211,164,300	211,164,300
- Land rent	-	1,666,666,667
- Các khoản khác	244,725,031	37,068,124
	<b><u>32,154,379,567</u></b>	<b><u>66,418,129,645</u></b>
<b>b) Long-term</b>		
- Dispatched tools and supplies	395,620,128	188,293,635
- Insurance expense	-	234,728,284
- Others	400,606,595	15,597,134
	<b><u>796,226,723</u></b>	<b><u>438,619,053</u></b>

13. GOODWILL

	Dai Thinh Vuong Construction JSC	Dai Loc House Development JSC	Total
	VND	VND	VND
<b>Historical cost</b>			
- Beginning balance	39,731,727,445	142,190,929,416	181,922,656,861
- Ending balance	<b><u>39,731,727,445</u></b>	<b><u>142,190,929,416</u></b>	<b><u>181,922,656,861</u></b>
<b>Accumulated allocation amount</b>			
- Beginning balance	39,731,727,445	22,704,680,664	62,436,408,109
- The allocation amount for the year	-	14,219,092,942	14,219,092,942
- Ending balance	<b><u>39,731,727,445</u></b>	<b><u>36,923,773,606</u></b>	<b><u>76,655,501,051</u></b>
<b>Net carrying amount</b>			
- Beginning balance	-	119,486,248,752	119,486,248,752
- Ending balance	-	<b><u>105,267,155,810</u></b>	<b><u>105,267,155,810</u></b>

## 14. BORROWINGS

	01/04/2024		During the year		31/03/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Short-term borrowings</b>						
- Short-term debts	349,650,000,000	349,650,000,000	-	33,150,000,000	316,500,000,000	316,500,000,000
+ <i>Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank - Hai Phong Branch</i>	33,150,000,000	33,150,000,000	-	33,150,000,000	-	-
+ <i>Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company</i>	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) Long-term borrowings</b>						
- Long-term debts	1,000,000,000	1,000,000,000	296,158,379,001	-	297,158,379,001	297,158,379,001
+ <i>Tien Phong Commercial Joint Stock Bank - Thang Long Branch</i>	1,000,000,000	1,000,000,000	-	-	1,000,000,000	1,000,000,000
+ <i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ngo Quyen Branch</i>	-	-	296,158,379,001	-	296,158,379,001	296,158,379,001
	<b>1,000,000,000</b>	<b>1,000,000,000</b>	<b>296,158,379,001</b>	<b>-</b>	<b>297,158,379,001</b>	<b>297,158,379,001</b>

**Detailed information on Short-term borrowings:**

Detailed information on Short-term borrowings from banks and credit institutions is as follows:

Contract No.	Currency	Interest Rate	Maturity	Credit limit	Loan purpose	Guarantee	31/03/2025 VND	01/04/2024 VND
<b>Related parties</b>							<b>316,500,000,000</b>	<b>316,500,000,000</b>
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Loan contracts for 2023 and 2024 and contract annexs	VND According to each loan contract	12 months	According to each loan contract	Supplementing working capital	Unsecured	316,500,000,000	316,500,000,000
<b>Others</b>							-	<b>33,150,000,000</b>
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank - 2023 Hai Phong Branch	No. HPG202314 89978/HDTD dated 7 December	VND According to each loan contract	12 tháng	1,000,000,000,000	Serving business operations	secured by assets	-	33,150,000,000
							<b>316,500,000,000</b>	<b>349,650,000,000</b>

**Detailed information on Long-term borrowings:**

Terms and conditions of long-term borrowings are as follows:

Contract No.	Currency	Interest Rate	Maturity	Credit limit	Loan purpose	Guarantee	31/03/2025 VND	01/04/2024 VND
<b>Related parties</b>								
<b>Others</b>								
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ngo Quyen Branch	Loan contract No. 01/2024-HĐCVDADT/NH CT168-BĐSCRV dated 06 November 2024	VND	According to each loan contract	54 months	3,000,000,000,000	Payment for the investment value in Hoang Huy New City - II Project	(i) 296,158,379,001	1,000,000,000
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank - Thang Long Branch	Loan contract No. 450/2023/HDTD/PHG dated 25 December 2023	VND	According to each loan contract	48 months	600,000,000,000	Payment for the investment value in Hoang Huy New City - II Project	secured by assets	- 1,000,000,000
							<b>296,158,379,001</b>	<b>1,000,000,000</b>
Amount due for settlement within 12 months							-	-
Amount due for settlement after 12 months							<b>296,158,379,001</b>	<b>1,000,000,000</b>

- (i) Loans from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ngo Quyen Branch are secured by the borrower's assets under Mortgage Contract of Property Rights No. 02/2024/HĐBĐ/NHTC168-CRV dated November 6, 2024, which include
- The right to receive insurance proceeds, benefits, compensation amounts, and other related payments associated with certain land lots under the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project).
  - Property rights arising from sale/lease contracts for apartments, commercial spaces, parking areas, and other products related to certain land lots within the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project).

Bank loans are secured by mortgage agreements with the lenders and have been fully registered as secured transactions.

15. SHORT - TERM TRADE PAYABLES

	31/03/2025		01/04/2024	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	-	-
<i>Others</i>	<b>179,310,508,586</b>	<b>179,310,508,586</b>	<b>219,017,271,148</b>	<b>219,017,271,148</b>
- Phuc Hung Holdings Construction Joint Stock Company	12,876,342,833	12,876,342,833	12,876,342,833	12,876,342,833
- Dua Fat Group Joint Stock Company	754,945,712	754,945,712	3,109,945,712	3,109,945,712
- Ecoba Vietnam Joint Stock Company	147,247,550,969	147,247,550,969	192,710,965,317	192,710,965,317
- T.AM Mineral Exploitation And Processing Joint Stock Company	3,478,924,490	3,478,924,490	-	-
- Dung Thang Trading - Transport Joint Stock Company	3,372,596,308	3,372,596,308	-	-
- Others	11,580,148,274	11,580,148,274	10,320,017,286	10,320,017,286
	<b>179,310,508,586</b>	<b>179,310,508,586</b>	<b>219,017,271,148</b>	<b>219,017,271,148</b>

16. SHORT-TERM PREPAYMENT FROM CUSTOMERS

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-
<i>Others</i>	<b>141,299,453,538</b>	<b>650,555,783,705</b>
- Advances from customers buying apartments	141,235,440,558	650,010,784,402
- Other Customers	64,012,980	544,999,303
	<b>141,299,453,538</b>	<b>650,555,783,705</b>

## 17. TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Opening receivables	Opening payables	Payables in the year	Actual payment in the year	Closing receivables	Tax payable at the end of the year
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value-added tax	-	16,543,506,268	169,413,962,070	169,682,501,459	-	16,274,966,879
- Corporate income tax	30,551,195,478	135,745,827,213	175,395,807,758	252,788,494,759	31,257,315,570	59,059,260,304
- Personal income tax	-	116,753,110	7,908,838,011	7,909,581,233	-	116,009,888
- Land tax and land rental	114,203,706	-	3,969,423,179	3,860,034,343	4,814,870	-
- Other taxes	-	-	19,560,200	3,000,000	-	16,560,200
- Fees, charges and other payables	-	-	6,556,816,311	6,556,816,311	-	-
	<b>30,665,399,184</b>	<b>152,406,086,591</b>	<b>363,264,407,529</b>	<b>440,800,428,105</b>	<b>31,262,130,440</b>	<b>75,466,797,271</b>

The Company's tax settlements are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations on many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the Consolidated Financial Statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

**18. ACCRUED EXPENSES**

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Advance deduction for construction costs, equipment supply and installation, and completion of Gold Tower building	10,802,919,250	10,968,999,351
- Land use levy of building N01	7,865,996,645	-
- Advance deduction for construction costs, equipment supply and installation, and completion of the Hoang Huy - So Dau project	725,393,200	993,979,820
- Advance deduction for expenses to be reimbursed against the transfer value of the Hoang Huy - So Dau project	-	7,132,176,224
- Advance deduction for construction costs, equipment supply and installation, and completion of the Hoang Huy Commerce project (Building H1)	133,334,946,433	219,019,561,150
- Advance deduction for expenses supporting interest on loans for customers purchasing apartments	5,072,151,910	31,258,945,900
- Accrued sales commission expenses payable	26,993,048,790	19,845,778,854
- Others	3,290,496,973	750,134,138
	<b><u>188,084,953,201</u></b>	<b><u>289,969,575,437</u></b>

**19. OTHER PAYABLES**

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
<b>a) Short-term</b>		
- Trade union fee	296,805,483	147,952,443
- Social insurance	-	947,143
- Short-term deposits received	13,110,613,634	15,199,895,685
- Other payables	131,889,816,924	84,525,219,821
+ <i>Maintenance fees payable for the Golden Land Building project</i>	8,814,079,238	9,759,361,042
+ <i>Maintenance fees payable for the Hoang Huy - So Dau project</i>	5,727,988,511	5,569,701,055
+ <i>Maintenance fees payable for the Hoang Huy Commerce project</i>	96,799,135,002	59,617,891,920
+ <i>Deposit to complete the customer's apartment</i>	3,070,000,000	4,430,000,000
+ <i>Interest payable</i>	5,462,876,712	3,706,739,725
+ <i>The fee for issuing the temporary land use rights certificate</i>	7,666,468,126	-
+ <i>Other payables</i>	4,349,269,335	1,441,526,079
	<b><u>145,297,236,041</u></b>	<b><u>99,874,015,092</u></b>
<b>b) Long-term</b>		
- Long-term deposits received	16,414,964,302	8,700,760,063
	<b><u>16,414,964,302</u></b>	<b><u>8,700,760,063</u></b>
<b>c) In which: Accrued expenses from related parties</b>		
- Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	5,462,876,712	3,706,739,725
	<b><u>5,462,876,712</u></b>	<b><u>3,706,739,725</u></b>

20. SHORT-TERM UNEARNED REVENUES

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Unearned revenue from asset leasing	10,961,694,840	9,275,675,165
	<b>10,961,694,840</b>	<b>9,275,675,165</b>

21. OWNERS' EQUITY

a) Changes in owners' equity

	Contributed capital	Share premium	Retained earnings	Non-controlling interests	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Beginning balance of previous year</b>	6,724,166,400,000	(1,357,800,000)	332,157,060,593	279,735,580	7,055,245,396,173
Profit for previous year	-	-	987,576,026,477	81,363,548	987,657,390,025
Profit distribution in 2022	-	-	-	(6,679,520)	(6,679,520)
Profit provision for the year 2023	-	-	(537,933,312,000)	(41,720,480)	(537,975,032,480)
Reduction of capital in subsidiaries	-	-	-	(17,000,000)	(17,000,000)
<b>Ending balance of previous year</b>	<b>6,724,166,400,000</b>	<b>(1,357,800,000)</b>	<b>781,799,775,070</b>	<b>295,699,128</b>	<b>7,504,904,074,198</b>
<b>Beginning balance of current year</b>	6,724,166,400,000	(1,357,800,000)	781,799,775,070	295,699,128	7,504,904,074,198
Profit for current year	-	-	462,227,596,230	65,474,506	462,293,070,736
Profit distribution	-	-	(450,519,148,800)	(84,000,000)	(450,603,148,800)
<b>Ending balance of this year</b>	<b>6,724,166,400,000</b>	<b>(1,357,800,000)</b>	<b>793,508,222,500</b>	<b>277,173,634</b>	<b>7,516,593,996,134</b>

According to the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders and the Resolutions of the Board of Directors of CRV Real Estate Group Joint Stock Company and Dai Loc Housing Development Joint Stock Company, the distribution of profits for 2023 and the advance payment of profits for 2024 are announced as follows:

	At the parent company	Subsidiaries distribute to		Total
		Parent company	Non-controlling shareholders	
	VND	VND	VND	VND
Profit distribution	450,519,148,800	764,358,000,000	84,000,000	764,442,000,000

**b) Details of owners' investment capital**

	Ending of the year	Rate	Beginning of the year	Rate
	VND	%	VND	%
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	2,561,052,720,000	38.09	2,561,052,720,000	38.09
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	2,364,706,800,000	35.17	2,364,706,800,000	35.17
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	565,702,200,000	8.41	565,702,200,000	8.41
Others	1,232,704,680,000	18.33	1,232,704,680,000	18.33
	<b>6,724,166,400,000</b>	<b>100</b>	<b>6,724,166,400,000</b>	<b>100</b>

**c) Capital transactions with owners and distribution of dividends and profit sharing**

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Owners' investment capital		
- <i>At the beginning of the year</i>	6,724,166,400,000	6,724,166,400,000
- <i>At the end of the year</i>	6,724,166,400,000	6,724,166,400,000
Dividends and profits:		
- <i>Dividends and profits payable at the beginning of the year</i>	-	-
- <i>Dividends and profits payable in the year</i>	450,519,148,800	537,933,312,000
+ Dividend payable from last period's profit	273,622,982,210	81,617,245,188
+ Estimated dividend payable from this year's profit	176,896,166,590	456,316,066,812
- <i>Dividend paid in cash in the year</i>	450,519,148,800	537,933,312,000
+ Dividend payable from last period's profit	273,622,982,210	81,617,245,188
+ Estimated dividend payable from this year's profit	176,896,166,590	456,316,066,812
- <i>Dividend payable at the end of the year</i>	-	-

**d) Shares**

	31/03/2025	01/04/2024
Quantity of Authorized issuing shares	672,416,640	672,416,640
Quantity of issued shares and full capital contribution	672,416,640	672,416,640
- <i>Common shares</i>	672,416,640	672,416,640
Quantity of outstanding shares in circulation	672,416,640	672,416,640
- <i>Common shares</i>	672,416,640	672,416,640
Par value per share (VND):	10,000	10,000

**22. OFF STATEMENT OF FINANCIAL POSITION ITEMS AND OPERATING LEASE COMMITMENT**

**a) Operating asset for leasing**

The Company is the lessor under operating lease contracts. As at 31 March 2025, total future minimum lease income under operating lease contracts are presented as follows:

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Under 1 year	61,780,087,636	64,106,658,956
- From 1 year to 5 years	148,560,530,546	157,427,026,042
- Over 5 years	75,857,259,149	109,021,942,877

**b) Operating leased assets**

The company signed office rental contract No. 250723/TCH-CRV with Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company to rent an office on the 4th floor, 183 Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi with an area of 202 m2 with rental term from July 25, 2023 to July 25, 2024 and one-time rental payment for the entire rental term.

The company signed an annual land lease contract No. 06/HD-TD dated January 31, 2024 with the People's Committee of Hai Phong city for renting land used for trading and services within the scope of the new urban area project that extended Do Muoi street and surrounding areas in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City (Hoang Huy New City - II Project). The land's square is 26,664.2 m2 with land lease term until November 29, 2073.

The Company signed Land Lease Contract No. 326/HĐTD with the People's Committee of Hanoi City on November 24, 2010, to lease a portion of the land lot at No. 275 Nguyen Trai Street, Thanh Xuan District, Hanoi City, for the purpose of constructing part of the Golden Land Building project, with a lease term of 50 years from the contract signing date.

Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company and Dai Loc House Development Joint Stock Company signed an office lease agreement with Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company to lease office space at No. 116 Nguyen Duc Canh Street, An Bien Ward, Le Chan District, Hai Phong City. The lease term is 1 year, and the rent is paid once for the entire lease term.

Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company is currently managing and utilizing a land plot at No. 02A So Dau, So Dau Ward, Hong Bang District, Hai Phong City, with a land area of 9,701.5 m2 to implement the Hoang Huy - So Dau project according to the Investment Registration Certificate.

Dai Loc House Development Joint Stock Company is currently managing and utilizing a land plot in Kenh Duong Ward and Vinh Niern Ward, Le Chan District, Hai Phong City, with a land area of 16,671.82 m2 to construct Building H1 as part of the Hoang Huy Commerce project according to the Investment Registration Certificate.

**c) Foreign currencies**

	Unit	31/03/2025	01/04/2024
US Dollar	USD	219,478.06	164,725.41

**d) Doubtful debts written-off**

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Capital Interior Investment and Construction Joint Stock Company	2,038,005,705	2,038,005,705
V.I.P Land Investment and Consultant Joint Stock Company	3,132,000,000	3,132,000,000
Others	1,373,283,298	1,373,283,298
	<b><u>6,543,289,003</u></b>	<b><u>6,543,289,003</u></b>

**23. TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES**

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Revenue from sale of real estate	2,063,644,206,509	3,145,233,173,944
Revenue from leasing investment properties lease and rendering service	128,726,654,154	107,275,789,712
Other revenue	2,546,296,296	2,546,296,296
	<b><u>2,194,917,156,959</u></b>	<b><u>3,255,055,259,952</u></b>
In which: Revenue from related parties (Detailed in Note 37)	<u>2,546,296,296</u>	<u>2,546,296,296</u>

**24. COST OF GOODS SOLD**

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Cost of real estate sold	1,248,946,934,584	1,955,621,876,833
Cost of investment properties leased and service rendered	77,156,580,663	61,959,974,779
Other cost of goods sold	729,616,513	1,595,353,700
	<b><u>1,326,833,131,760</u></b>	<b><u>2,019,177,205,312</u></b>

**25. FINANCIAL INCOME**

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Interest income	54,939,152,840	278,136,872,976
Gain on exchange rate difference in the period	-	69,972,679
Gain on exchange rate difference at the year-end	210,882,062	-
Other financial income	87,748,855	76,590,000
	<b><u>55,237,783,757</u></b>	<b><u>278,283,435,655</u></b>

26. FINANCIAL EXPENSES

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Interest expenses	37,367,051,231	8,687,497,123
Loss on exchange rate difference in the year	-	39,545,284
Loss on exchange rate difference in the year-end	11,373,881	25,122,022
Other financial expenses	-	48,159,710
	<b>37,378,425,112</b>	<b>8,800,324,139</b>
In which: Financial expenses paid to related parties (Detailed in Note 37)	<b>24,479,684,930</b>	<b>4,804,493,150</b>

27. SELLING EXPENSES

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Labour expenses	3,145,713,526	2,652,580,128
Commissions for selling real estate	136,139,658,292	167,123,124,911
Interest rate support expenses for customers buying real estate	19,111,116,185	36,608,275,980
Expenses of outsourcing services	2,182,080,246	50,000,000
Other expenses in cash	15,924,511,732	20,530,076,222
	<b>176,503,079,981</b>	<b>226,964,057,241</b>

28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Raw materials	180,659,585	130,184,699
Labour expenses	13,992,064,709	12,378,594,828
Depreciation expenses	4,856,236,629	3,246,629,148
Amortization and impairment of goodwill	14,219,092,942	48,653,256,726
Expenses of outsourcing services	21,026,063,764	2,220,569,704
Other expenses in cash	7,403,771,860	3,303,458,883
	<b>61,677,889,489</b>	<b>69,932,693,988</b>

**29. OTHER INCOME**

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Income from forfeited deposits by customers	2,383,101,850	1,795,441,782
Gain from liquidation, disposal of fixed assets	563,636,364	-
Liquidation of real estate sale contract	-	2,327,933,513
Penalties for breach of contracts	9,524,839	3,140,462,423
Others	531,194,071	236,325,276
	<b>3,487,457,124</b>	<b>7,500,162,994</b>

**30. OTHER EXPENSES**

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Fines	320,541,696	15,720,444
Project implementing expenses	34,308,806,669	-
Expenses for supporting tree planting	2,971,868,400	-
Others	991,409,640	402,874,008
	<b>38,592,626,405</b>	<b>418,594,452</b>

**31. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES**

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Current corporate income tax expense in parent company	-	3,973,884,507
Current corporate income tax expense in subsidiaries	175,395,807,758	262,513,121,907
- Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	2,654,006,507	30,622,709,910
- Dai Loc House Development Joint Stock Company	172,741,801,251	231,890,411,997
<b>Total current corporate income tax expense</b>	<b>175,395,807,758</b>	<b>266,487,006,414</b>

**32. DEFERRED INCOME TAX**

a) Deferred income tax assets

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax assets	1%	1%
- Deferred income tax assets related to deductible temporary differences	2,565,184,013	7,395,624,093
<b>Deferred income tax assets</b>	<b>2,565,184,013</b>	<b>7,395,624,093</b>

**b) Deferred income tax liabilities**

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax liabilities	20%	20%
- Deferred income tax liabilities arising from deductible temporary difference	28,849,450,921	58,711,524,402
<b>Deferred income tax liabilities</b>	<b>28,849,450,921</b>	<b>58,711,524,402</b>

**c) Deferred corporate income tax expense**

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
- Deferred CIT expense relating to taxable temporary difference	(25,031,633,401)	(38,598,412,970)
	<b>(25,031,633,401)</b>	<b>(38,598,412,970)</b>

**33. BASIC EARNINGS PER SHARE**

Basic earnings per share distributed to common shareholders of the company are calculated as follows:

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Net profit after tax	462,227,596,230	987,576,026,477
Profit distributed to common shares	462,227,596,230	987,576,026,477
Average number of outstanding common shares in circulation in the year	672,416,640	672,416,640
<b>Basic earnings per share</b>	<b>687</b>	<b>1,469</b>

The company has not planned to make any distribution to Bonus and welfare fund, bonus for the Executive Board from the net profit after tax at the date of preparing Consolidated Financial Statements.

As at 31 March 2025, the Company does not have shares with dilutive potential for earnings per share.



**34. BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS**

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Raw material costs	-	162,804,063
Labour expenses	16,711,608,636	17,605,571,786
Depreciation expenses	23,747,080,901	23,561,079,542
Goodwill	14,219,092,942	48,653,256,726
Real estate development for sale expenses	330,653,080,820	6,362,750,850,657
Expenses of outsourcing services	38,615,128,674	28,401,558,598
Other expenses in cash	31,802,566,666	39,218,288,854
	<u>455,748,558,639</u>	<u>6,520,353,410,226</u>

**35. FINANCIAL INSTRUMENTS**

**Financial risk management**

Financial risks that the Company may face risks including: market risk, credit risk and liquidity risk.

The Company has developed its control system to ensure the reasonable balance between cost of incurred risks and cost of risk management. The Board of General Directors of the Company is responsible for monitoring the risk management process to ensure the appropriate balance between risk and risk control.

**Exchange rate risk:**

The Company may face with the market risk such as: exchange rates and interest rates.

**Exchange rate risk:**

The Company bears the risk of interest rates due to the transaction made in a foreign currency other than Vietnam Dong such as: borrowings and debts, revenue, cost, importing materials, good, machinery and equipment, etc.

**Interest rate risk**

The Company bears the risk of interest rates due to the fluctuation in fair value of future cash flow of a financial instrument in line with changes in market interest rates if the Company has time or demand deposits, borrowings and debts subject to floating interest rates. The Company manages interest rate risk by analyzing the market competition situation to obtain interest beneficial for its operation purpose.

**Credit Risk**

Credit risk is the risk of financial loss to the Company if a counterparty fails to perform its contractual obligations. The Company has credit risk from operating activities (mainly to trade receivables) and financial activities (including deposits, loans and other financial instruments).

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
<b>As at 31/03/2025</b>				
Cash and cash equivalents	344,799,172,058	-	-	344,799,172,058
Trade and other receivables	378,681,449,171	-	-	378,681,449,171
Loans	808,101,123,288	-	-	808,101,123,288
	<b>1,531,581,744,517</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,531,581,744,517</b>
<b>As at 01/04/2024</b>				
Cash and cash equivalents	209,170,906,342	-	-	209,170,906,342
Trade and other receivables	270,925,726,033	-	-	270,925,726,033
Loans	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>

**Liquidity Risk**

Liquidity risk is the risk that the Company has trouble in settlement of its financial obligations due to the lack of funds. Liquidity risk of the Company is mainly from different maturity of its financial assets and liabilities.

Due date for payment of financial liabilities based on expected payment under the contracts (based on cash flow of the original debts) as follows:

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
<b>As at 31/03/2025</b>				
Borrowings and debts	316,500,000,000	296,158,379,001	-	612,658,379,001
Trade and other payables	324,607,744,627	16,414,964,302	-	341,022,708,929
Accrued expenses	188,084,953,201	-	-	188,084,953,201
	<b>829,192,697,828</b>	<b>312,573,343,303</b>	<b>-</b>	<b>1,141,766,041,131</b>
			<b>-</b>	<b>86,000,000,000</b>
<b>As at 01/04/2024</b>				
Borrowings and debts	349,650,000,000	1,000,000,000	-	350,650,000,000
Trade and other payables	318,891,286,240	8,700,760,063	-	327,592,046,303
Accrued expenses	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>

The Company believes that risk level of loan repayment is controllable. The Company has the ability to pay due debts from cash flows from its operating activities and cash received from mature financial assets.

### 36. EVENTS AFTER THE FISCAL YEAR

There are no material events occurring after the end of the current fiscal year that require adjustment or disclosure in these Consolidated Financial Statement.

### 37. TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

List and relation between related parties and the Company are as follows:

Related parties	Relation
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Parent company
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	Subsidiaries of the Parent Company
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Subsidiaries of the Parent Company

In addition to the information with related parties presented in the above Notes. During the period, the Company has the transactions and balances with related parties as follows:

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
<b>Revenue from sales of goods and rendering of services</b>	<b>2,546,296,296</b>	<b>2,546,296,296</b>
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	2,546,296,296	2,546,296,296
Dai Loc House Development Joint Stock Company		
<b>Purchasing goods, services</b>	<b>916,657,200</b>	<b>53,939,314,335</b>
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Office rental	700,657,200	700,657,200
CRV Real Estate Group Joint Stock Company		
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Office rental	108,000,000	108,000,000
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company		
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Office rental	108,000,000	108,000,000
Dai Loc House Development Joint Stock Company		
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Value of joint venture cooperation contract at Hoang Huy New City - II project	-	53,022,657,135
CRV Real Estate Group Joint Stock Company		
<b>Financial expense</b>	<b>24,479,684,930</b>	<b>4,804,493,150</b>
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	24,479,684,930	4,804,493,150
CRV Real Estate Group Joint Stock Company		
<b>Receiving capital</b>	<b>367,927,935,240</b>	<b>439,316,937,600</b>
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	171,590,532,240	204,884,217,600
CRV Real Estate Group Joint Stock Company		
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	158,435,355,600	189,176,544,000
CRV Real Estate Group Joint Stock Company		
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	37,902,047,400	45,256,176,000
CRV Real Estate Group Joint Stock Company		

**The settlement of the transfer value part  
 of the Hoang Huy Commerce project**

		The company implements	
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Value of joint venture cooperation contract at Hoang Huy Commerce project	Dai Loc House Development Joint Stock Company	276,650,220,606	-
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Additional value of Hoang Huy Commerce project	Dai Loc House Development Joint Stock Company	276,650,220,606	-

**Key manager's income (inclusive of personal income tax):**

		From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
Position		VND	VND
<b>Remuneration for Board of Director's members</b>			
- Do Huu Ha	Chairman	120,000,000	120,000,000
- Do Huu Hau	Member	60,000,000	60,000,000
- Nguyen Van Thu	Independent member	60,000,000	60,000,000
- Dang Tuan Vu	Independent member	60,000,000	60,000,000
- Le Duy Phi	Independent member	60,000,000	60,000,000
		<b>360,000,000</b>	<b>360,000,000</b>
<b>Remuneration for Board of Supervision's members</b>			
- Pham Anh Tu	Head of Board	48,000,000	48,000,000
- Vu Van Hoang	Member	36,000,000	36,000,000
- Chu Thi Lua	Member	36,000,000	36,000,000
		<b>120,000,000</b>	<b>120,000,000</b>
<b>Salary and bonus of General Director and other managers</b>			
- Pham Thi Thu Huyen	General Director	889,153,846	838,800,000
- Tran Ngoc Binh	Deputy General Director	573,538,461	564,400,000
- Nguyen Thi Thuy Duong	Deputy General Director	403,846,154	112,333,333
- Nguyen Kim Quyen	Chief Accountant	396,000,000	380,000,000
		<b>2,262,538,461</b>	<b>1,895,533,333</b>

**38. COMPARATIVE FIGURES**

The comparative figures are figures in the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 March 2024, which was audited by AASC Auditing Firm Company Limited.

Hanoi, 29 April 2025

Preparer



**Do Thu Huong**

Chief Accountant



**Nguyen Kim Quyên**

General Director



**Phạm Thị Thu Huyền**

