

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 44
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 44

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng 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 Công ty trong năm 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 Thuý Dương	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

### **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 riêng này là bà Phạm Thị Thu Huyền - Tổng Giám đốc Công ty.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

### **Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Phạm Thị Thu Huyền**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 06 năm 2025

Số: 160625.007/BCTC.KT7

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được lập ngày 16 tháng 06 năm 2025, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, cũng như 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 các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



**Nguyễn Ngọc Lân**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 16 tháng 06 năm 2025

**Bùi Thị Loan**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 4927-2022-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2025	01/04/2024
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.455.516.025.421</b>	<b>5.203.218.319.182</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	26.001.855.822	72.310.063.973
111	1. Tiền		26.001.855.822	72.310.063.973
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	-	33.150.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	33.150.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		161.411.011.075	34.219.904.503
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	18.141.471.852	23.629.436.215
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	139.394.082.869	3.940.404.197
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	3.875.456.354	6.650.064.091
140	IV. Hàng tồn kho	08	5.219.597.856.227	5.030.882.526.736
141	1. Hàng tồn kho		5.219.597.856.227	5.030.882.526.736
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		48.505.302.297	32.655.823.970
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	176.247.390	1.990.424.786
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		17.773.044.559	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	30.556.010.348	30.665.399.184
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.193.616.347.888</b>	<b>3.191.709.409.957</b>
220	I. Tài sản cố định		8.907.607.751	3.929.448.809
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	8.907.607.751	3.929.448.809
222	- Nguyên giá		17.549.468.597	13.350.980.097
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.641.860.846)	(9.421.531.288)
230	II. Bất động sản đầu tư	11	652.443.455.420	656.025.128.275
231	- Nguyên giá		767.975.605.342	751.441.545.598
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(115.532.149.922)	(95.416.417.323)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	09	349.560.000	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		349.560.000	-
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	2.531.520.104.589	2.531.520.104.589
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.531.520.104.589	2.531.520.104.589
260	V. Tài sản dài hạn khác		395.620.128	234.728.284
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	395.620.128	234.728.284
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.649.132.373.309</b>	<b>8.394.927.729.139</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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>1.458.836.807.525</b>	<b>1.398.496.146.929</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.150.140.770.620</b>	<b>1.388.795.386.866</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	25.877.299.146	14.961.830.283
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	32.445.020	5.025.038.895
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	35.745.591	1.894.350.755
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	18.855.474.511	10.968.999.351
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	5.085.548.752	7.206.516.807
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	37.105.257.600	44.639.650.775
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	1.063.149.000.000	1.304.099.000.000
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>308.696.036.905</b>	<b>9.700.760.063</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	12.537.657.904	8.700.760.063
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	296.158.379.001	1.000.000.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.190.295.565.784</b>	<b>6.996.431.582.210</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	20	<b>7.190.295.565.784</b>	<b>6.996.431.582.210</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		467.486.965.784	273.622.982.210
421b	LNST chưa phân phối năm nay		467.486.965.784	273.622.982.210
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.649.132.373.309</b>	<b>8.394.927.729.139</b>

Người lập biểu

Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 16 tháng 06 năm 2025



Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Huyền

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2024	Từ 01/04/2023
			đến 31/03/2025	đến 31/03/2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	105.050.393.957	169.727.077.423
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		105.050.393.957	169.727.077.423
11	4. Giá vốn hàng bán	23	78.851.833.125	94.893.587.278
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		26.198.560.832	74.833.490.145
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	765.342.968.330	897.103.285.165
22	7. Chi phí tài chính	25	89.888.977.577	217.983.437.057
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		89.877.603.696	49.123.595.724
25	8. Chi phí bán hàng	26	4.012.210.679	6.125.606.110
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	20.411.401.698	15.369.618.740
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		677.228.939.208	732.458.113.403
31	11. Thu nhập khác	28	1.558.664.341	1.843.359.984
32	12. Chi phí khác	29	34.404.471.175	388.539.858
40	13. Lợi nhuận khác		(32.845.806.834)	1.454.820.126
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		644.383.132.374	733.912.933.529
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	-	3.973.884.507
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		644.383.132.374	729.939.049.022

Hà Nội, ngày 16 tháng 06 năm 2025

Người lập biểu

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	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 TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		644.383.132.374	733.912.933.529
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(654.250.232.401)	(341.563.807.767)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		21.713.342.157	19.593.224.851
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(22.322.415)	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(765.818.855.839)	(410.280.628.342)
06	- Chi phí lãi vay		89.877.603.696	49.123.595.724
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(9.867.100.027)	392.349.125.762
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(144.854.762.295)	3.736.803.948
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(198.389.686.589)	(4.893.020.142.737)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		9.350.927.551	(36.123.903.600)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.653.285.552	1.089.826.162
14	- Tiền lãi vay đã trả		(100.178.452.298)	(20.472.504.109)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(41.121.677.582)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(442.285.788.106)	(4.593.562.472.156)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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		(6.702.828.500)	(37.900.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		563.636.364	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(4.641.147.639.033)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		33.150.000.000	6.862.129.944.033
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	958.103.574.879
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		765.255.219.475	438.185.300.682
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		792.266.027.339	3.617.233.280.561
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		296.158.379.001	4.383.089.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(241.950.000.000)	(2.877.801.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(450.519.148.800)	(537.933.312.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(396.310.769.799)	967.354.688.000

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025 VND	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024 VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(46.330.530.566)	(8.974.503.595)
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		72.310.063.973	81.284.567.568
61 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		22.322.415	-
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>26.001.855.822</u>	<u>72.310.063.973</u>

Người lập biểu

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 16 tháng 06 năm 2025

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 VND; tương đương 672.416.640 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 là: 72 người (tại ngày 01 tháng 04 năm 2024 là: 49 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

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

## **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng**

Doanh thu hoạt động bán hàng năm nay giảm so với năm trước do Công ty bàn giao, ghi nhận doanh thu các phần diện tích còn lại của dự án Golden Land Building - 275 Nguyễn Trãi (diện tích được bàn giao năm nay ít hơn so với năm trước). Bên cạnh đó, dịch vụ vận hành và khai thác cho thuê các diện tích thương mại, văn phòng tại dự án này được duy trì ở mức ổn định. Lợi nhuận gộp của Công ty năm nay là 26,2 tỷ VND, giảm 64,99% so với năm trước. Đối với dự án trọng điểm Hoàng Huy New City - II đã bắt đầu triển khai và chưa tới giai đoạn khai thác kinh doanh, do năm trước Công ty đã tập trung thanh toán nghĩa vụ tài chính lớn cho dự án dẫn đến doanh thu từ hoạt động đầu tư tài chính trong đó có một phần từ lãi tiền gửi giảm so với năm trước. Công ty cũng ghi nhận toàn bộ giá trị phân bổ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của ô đất N02 vào kết quả kinh doanh. Kết thúc năm, lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty đạt mức 644,38 tỷ VND, giảm 12,2% so với năm trước.

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

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

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

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

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### **2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Tập đoàn.

### **2.4. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính 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 riêng 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 năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng 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, bất động sản đầu tư;
- 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 riêng 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, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua 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**

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

## **2.7. 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 với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

## 2.8. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các 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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## 2.9. 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.

## 2.10. 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 riêng 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 - 25 năm |
| - Phương tiện vận tải    | 06 năm      |
| - Thiết bị văn phòng     | 03 - 06 năm |

### **2.11. 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.

### **2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

### **2.13. Thuê hoạt động**

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

### **2.14. Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các 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 riêng 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

#### 2.16. Vay

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

#### 2.17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 và được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được 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.

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

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

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

## **2.22. 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 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, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

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

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong 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;
- Lỗ do chuyển nhượng các khoản đầu tư, và lỗ khi công ty con giảm vốn chủ sở hữu;
- 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) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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.

#### b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

### 2.25. Các bên liên quan

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

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

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

### 2.26. Thông tin bộ phận

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

## 3. TIỀN

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Tiền mặt	591.879.273	527.045.193
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	25.409.976.549	71.783.018.780
	<b>26.001.855.822</b>	<b>72.310.063.973</b>

#### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### 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
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	33.150.000.000	-
	-	-	<b>33.150.000.000</b>	-

##### b) Đầu tư vào Công ty con

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	189.515.795.529	-	189.515.795.529	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	2.342.004.309.060	-	2.342.004.309.060	-
	<b>2.531.520.104.589</b>	-	<b>2.531.520.104.589</b>	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

##### Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 31/03/2025:

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

5. PHẢI THU 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>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>18.141.471.852</b>	-	<b>23.629.436.215</b>	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	5.078.585.769	-	8.220.927.566	-
- Phải thu của khách hàng mua văn phòng, gian hàng thương mại	12.164.015.938	-	12.163.188.938	-
- Các khách hàng khác	898.870.145	-	3.245.319.711	-
	<b>18.141.471.852</b>	-	<b>23.629.436.215</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>	<b>139.394.082.869</b>	-	<b>3.940.404.197</b>	-
- Công ty TNHH Liên Vượng	142.183.652	-	207.801.652	-
- Công ty Cổ phần Kết cấu thép Quang Minh	657.657.537	-	657.657.537	-
- Công ty TNHH Kiến trúc Hải Phòng	-	-	1.083.333.333	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây lắp Bình Minh	-	-	1.011.111.111	-
- Công ty Cổ phần 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	3.703.086.039	-	980.500.564	-
	<b>139.394.082.869</b>	-	<b>3.940.404.197</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 người lao động	41.486.849	-	73.396.129	-
- Thuế GTGT chưa kê khai	-	-	4.241.812.571	-
- Phải thu kinh phí bảo trì toà GT	3.415.292.183	-	-	-
- Phải thu khác	418.677.322	-	2.334.855.391	-
	<b>3.875.456.354</b>	<b>-</b>	<b>6.650.064.091</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 <sup>(1)</sup>	5.184.559.639.900	-	4.962.872.728.770	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II <sup>(1.1)</sup>	5.184.559.639.900	-	4.932.750.850.657	-
+ Toà nhà N02 <sup>(1.2)</sup>	-	-	30.121.878.113	-
- Thành phẩm <sup>(2)</sup>	33.872.894.195	-	66.844.475.834	-
+ 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	-
	<b>5.219.597.856.227</b>	<b>-</b>	<b>5.030.882.526.736</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 là 4.828,5 tỷ đồng, còn lại 356,06 tỷ đồng là chi phí san lấp mặt bằng, thi công ép cọc, xây dựng trạm xử lý nước thải, chi phí lãi vay và một số chi phí khác.

Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán/ cho thuê đối với căn hộ/ diện tích thương mại/ diện tích bãi đỗ xe/ các sản phẩm khác, quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan của một số thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười (Dự án Hoàng Huy New City - II) đã được sử dụng làm tài sản thế chấp cho Hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền được trình bày tại thuyết minh số 13.

<sup>(1.2)</sup> Tòa nhà N02: Nhà ở cao tầng bàn giao cho Thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận đầu tư dự án. Công ty đã ghi nhận các chi phí thực hiện dự án vào kết quả kinh doanh trong năm (Chi tiết tại Thuyết minh số 29 và Thuyết minh số 34).

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

<sup>(2.2)</sup> 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. Trong năm, Công ty đã thực hiện kết chuyển giá vốn với một số diện tích chung tại Trung tâm thương mại.

**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 CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	5.825.033.280	7.107.725.000	418.221.817	13.350.980.097
- Mua trong năm	-	6.391.595.773	184.172.727	6.575.768.500
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.377.280.000)	-	(2.377.280.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.825.033.280</b>	<b>11.122.040.773</b>	<b>602.394.544</b>	<b>17.549.468.597</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	5.825.033.280	3.358.235.707	238.262.301	9.421.531.288
- Khấu hao trong năm	-	1.488.648.345	108.961.213	1.597.609.558
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.377.280.000)	-	(2.377.280.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.825.033.280</b>	<b>2.469.604.052</b>	<b>347.223.514</b>	<b>8.641.860.846</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	-	3.749.489.293	179.959.516	3.929.448.809
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>8.652.436.721</b>	<b>255.171.030</b>	<b>8.907.607.751</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	751.441.545.598	751.441.545.598
- 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	9.674.357.098	9.674.357.098
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>767.975.605.342</b>	<b>767.975.605.342</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	95.416.417.323	95.416.417.323
- Khấu hao trong năm	20.115.732.599	20.115.732.599
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>115.532.149.922</b>	<b>115.532.149.922</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	656.025.128.275	656.025.128.275
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>652.443.455.420</b>	<b>652.443.455.420</b>

- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 55.804.054.338 VND. (Năm 2023 là 56.825.341.546 VND).

(\*) Giá trị tiền sử dụng đất ghi nhận bổ sung vào nguyên giá các bất động sản đầu tư (xem thêm Thuyết minh số 34).

Tòa nhà Gold Tower đang trong quá trình quyết toán dự án hoàn thành. Giá trị Bất động sản đầu tư được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 21.

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	1.083.090	-
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao	-	148.593.819
- Chi phí thuê văn phòng	175.164.300	175.164.300
- Tiền thuê đất	-	1.666.666.667
	<b>176.247.390</b>	<b>1.990.424.786</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	395.620.128	234.728.284
	<b>395.620.128</b>	<b>234.728.284</b>

13. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	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	1.304.099.000.000	1.304.099.000.000	-	240.950.000.000	1.063.149.000.000	1.063.149.000.000
+ 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
+ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	954.449.000.000	954.449.000.000	-	207.800.000.000	746.649.000.000	746.649.000.000
	<b>1.304.099.000.000</b>	<b>1.304.099.000.000</b>	<b>-</b>	<b>240.950.000.000</b>	<b>1.063.149.000.000</b>	<b>1.063.149.000.000</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Vay dài hạn	1.000.000.000	1.000.000.000	296.158.379.001	1.000.000.000	296.158.379.001	296.158.379.001
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	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>1.000.000.000</b>	<b>296.158.379.001</b>	<b>296.158.379.001</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 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>1.063.149.000.000</b>	<b>1.270.949.000.000</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	Tín chấp	316.500.000.000	316.500.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	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	Tín chấp	746.649.000.000	954.449.000.000
<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 HPG2023148997 ngày 8/HDTD 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>1.063.149.000.000</b>	<b>1.304.099.000.000</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-HĐCVĐĐT/NH TC168-BĐS 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>



14. 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>25.877.299.146</b>	<b>25.877.299.146</b>	<b>14.961.830.283</b>	<b>14.961.830.283</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 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	-	-
- Đối tượng khác	6.149.435.515	6.149.435.515	2.085.487.450	2.085.487.450
	<b>25.877.299.146</b>	<b>25.877.299.146</b>	<b>14.961.830.283</b>	<b>14.961.830.283</b>

15. 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>32.445.020</b>	<b>5.025.038.895</b>
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, gian hàng thương mại	-	4.983.097.281
- Các khách hàng khác	32.445.020	41.941.614
	<b>32.445.020</b>	<b>5.025.038.895</b>

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ 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	-	1.844.628.595	-	1.844.628.595	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.551.195.478	-	-	-	30.551.195.478	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	49.722.160	4.851.555.354	4.882.092.123	-	19.185.391
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	114.203.706	-	3.949.203.179	3.839.814.343	4.814.870	-
- Các loại thuế khác	-	-	20.560.200	4.000.000	-	16.560.200
	<b>30.665.399.184</b>	<b>1.894.350.755</b>	<b>8.821.318.733</b>	<b>10.570.535.061</b>	<b>30.556.010.348</b>	<b>35.745.591</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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

### 17. 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	-
- Chi phí phải trả khác	186.558.616	-
	<b>18.855.474.511</b>	<b>10.968.999.351</b>

(\*) Khoản trích trước căn cứ vào hợp đồng ký với các nhà thầu. Hiện Công ty đang làm việc với các nhà thầu để thống nhất phương án xử lý các vấn đề vướng mắc về kỹ thuật để quyết toán hoàn thành dự án.

(\*\*) Tiền sử dụng đất tạm tính tương ứng với diện tích điều chỉnh tăng thêm tại khối để công trình Nhà ở N01 - Dự án Golden Land Building (xem thêm Thuyết minh số 34).

### 18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
- Kinh phí công đoàn	185.595.483	83.290.983
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.034.309.118	4.951.556.031
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	28.885.352.999	39.604.803.761
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building	8.814.079.238	9.759.361.042
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	150.000.000	90.000.000
+ Phải trả tiền lãi vay	18.350.243.013	28.651.091.615
+ Phải trả khác	1.571.030.748	1.104.351.104
	<b>37.105.257.600</b>	<b>44.639.650.775</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Tiền lãi vay	5.462.876.712	3.706.739.725
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Tiền lãi vay	12.887.366.301	24.944.351.890
- Các Ban quản trị tòa nhà và Các chủ sở hữu khác tại dự án	8.814.079.238	9.759.361.042
- Phải trả khác	9.940.935.349	6.229.198.118
	<b>37.105.257.600</b>	<b>44.639.650.775</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	12.537.657.904	8.700.760.063
	<b>12.537.657.904</b>	<b>8.700.760.063</b>

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
- Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Nagakawa	868.190.820	826.190.820
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nam Phong Việt Nam	1.106.079.150	940.563.950
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	865.211.482	865.211.482
- Phải trả khác	9.698.176.452	6.068.793.811
	<b>12.537.657.904</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 - Tiền lãi vay	5.462.876.712	3.706.739.725
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Tiền lãi vay	12.887.366.301	24.944.351.890
	<b>18.350.243.013</b>	<b>28.651.091.615</b>

## 19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	5.085.548.752	7.206.516.807
	<b>5.085.548.752</b>	<b>7.206.516.807</b>

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>6.724.166.400.000</b>	<b>(1.357.800.000)</b>	<b>81.617.245.188</b>	<b>6.804.425.845.188</b>
Lãi trong năm trước	-	-	729.939.049.022	729.939.049.022
Tạm ứng cổ tức năm 2023 (*)	-	-	(537.933.312.000)	(537.933.312.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>6.724.166.400.000</b>	<b>(1.357.800.000)</b>	<b>273.622.982.210</b>	<b>6.996.431.582.210</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>6.724.166.400.000</b>	<b>(1.357.800.000)</b>	<b>273.622.982.210</b>	<b>6.996.431.582.210</b>
Lãi trong năm nay	-	-	644.383.132.374	644.383.132.374
Tạm ứng cổ tức năm 2024 (**)	-	-	(450.519.148.800)	(450.519.148.800)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>6.724.166.400.000</b>	<b>(1.357.800.000)</b>	<b>467.486.965.784</b>	<b>7.190.295.565.784</b>

(\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCD ngày 11 tháng 07 năm 2024, Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2023, theo đó phê duyệt cổ tức năm tài chính 2023 (toàn bộ số cổ tức này đã được tạm ứng trong năm tài chính 2023).

(\*\*) Theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025 của Hội đồng Quản trị, Công ty đã thông qua việc tạm ứng cổ tức năm 2024 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Tạm ứng cổ tức (tương ứng mỗi cổ phần nhận 670 VND)	6,7%	450.519.148.800

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

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.561.052.720.000	38,09	2.561.052.720.000	38,09
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	2.364.706.800.000	35,17	2.364.706.800.000	35,17
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	565.702.200.000	8,41	565.702.200.000	8,41
Cổ đông khác	1.232.704.680.000	18,33	1.232.704.680.000	18,33
	<b>6.724.166.400.000</b>	<b>100,00</b>	<b>6.724.166.400.000</b>	<b>100,00</b>

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

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025 VND	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <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
Cổ tức, lợi nhuận:		
- <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
- Cổ phiếu phổ thông	672.416.640	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	672.416.640	672.416.640
- Cổ phiếu phổ thông	672.416.640	672.416.640
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

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

**a) Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng 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	48.726.909.292	55.710.227.429
- Trên 1 năm đến 5 năm	96.347.817.170	124.210.529.238
- Trên 5 năm	30.483.373.200	53.961.600.819

**b) Tài sản thuê ngoài**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm số 326/HĐTD 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 với diện tích đất là 6.579m<sup>2</sup>, trong thời hạn 50 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng.

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 Dương Quan, thành phố Thủy Nguyên (Dự án Hoàng Huy New City - II) với diện tích đất 26.664,2 m<sup>2</sup> và thời hạn thuê đất đến ngày 29/11/2073.

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.

**c) Ngoại tệ các loại**

	Đơn vị tính	31/03/2025	01/04/2024
- Đô la Mỹ	USD	27.867,33	737,28

**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>

**22. 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 cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	97.186.343.473	98.242.752.976
Doanh thu bán bất động sản	7.864.050.484	71.484.324.447
	<b>105.050.393.957</b>	<b>169.727.077.423</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	57.316.955.044	52.261.310.473
Giá vốn bán bất động sản	4.043.074.155	42.632.276.805
Giá vốn căn hộ, diện tích TTTM đã chuyển nhượng và phân bổ trong năm	17.491.803.926	-
	<b>78.851.833.125</b>	<b>94.893.587.278</b>

**24. 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	897.219.475	138.879.670.044
Cổ tức nhận từ Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	-	440.260.799.631
Cổ tức nhận từ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	764.358.000.000	317.886.225.490
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	22.322.415	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	65.426.440	76.590.000
	<b>765.342.968.330</b>	<b>897.103.285.165</b>

Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

764.358.000.000	758.147.025.121
-----------------	-----------------

**25. 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	89.877.603.696	49.123.595.724
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	11.373.881	-
Lỗ do Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng giảm vốn điều lệ	-	168.859.841.333
	<b>89.888.977.577</b>	<b>217.983.437.057</b>
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	89.877.603.696	49.123.595.724

**26. 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	1.830.130.433	1.873.093.327
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.182.080.246	4.252.512.783
	<b>4.012.210.679</b>	<b>6.125.606.110</b>

**27. 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 nhân công	10.858.503.780	9.599.905.192
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.597.609.558	1.090.045.632
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.277.341.960	1.584.111.533
Chi phí khác bằng tiền	5.677.946.400	3.095.556.383
	<b>20.411.401.698</b>	<b>15.369.618.740</b>

**28. THU NHẬP KHÁC**

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	563.636.364	-
Thu nhập tiền khách hàng mua bỏ cọc	909.835.876	1.795.441.782
Thu nhập khác	85.192.101	47.918.202
	<b>1.558.664.341</b>	<b>1.843.359.984</b>

**29. 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	319.315.051	15.720.444
Chi phí thực hiện dự án (*)	30.121.878.113	-
Chi phí ủng hộ trồng cây xanh	2.971.868.400	-
Chi phí khác	991.409.611	372.819.414
	<b>34.404.471.175</b>	<b>388.539.858</b>

(\*) Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 34.

**30. 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
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	659.904.671.219	714.043.510.994
Các khoản điều chỉnh tăng	33.093.746.513	-
- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của ô đất N02	30.121.878.113	-
- Chi phí ủng hộ trồng cây xanh	2.971.868.400	-
- Chi phí không hợp lệ khác	3.304.176.168	824.293.691
Các khoản điều chỉnh giảm	(764.358.000.000)	(758.147.025.121)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(764.358.000.000)	(758.147.025.121)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(68.055.406.100)	(43.279.220.436)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp năm nay	-	3.369.709
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(30.551.195.478)	6.593.227.888
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	(37.147.793.075)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>(30.551.195.478)</b>	<b>(30.551.195.478)</b>
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(15.521.538.845)	19.869.422.535
Thu nhập chịu thuế TNDN	(15.521.538.845)	19.869.422.535
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>3.973.884.507</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	-	(3.973.884.507)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	3.973.884.507
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>(30.551.195.478)</b>	<b>(30.551.195.478)</b>

### 31. 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	-	32.619.364
Chi phí nhân công	15.084.342.622	11.472.998.519
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.713.342.157	19.593.224.851
Chi phí phát triển dự án bất động sản	215.301.812.404	4.907.542.684.128
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.325.040.146	17.580.865.311
Chi phí khác bằng tiền	15.653.414.422	24.702.867.516
	<b>287.077.951.751</b>	<b>4.980.925.259.689</b>

### 32. 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: tỷ giá hối đoái, lãi suất.

#### Rủi ro về lãi suất:

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

**Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/03/2025</b>				
Tiền	25.409.976.549	-	-	25.409.976.549
Phải thu khách hàng, phải thu khác	22.016.928.206	-	-	22.016.928.206
	<b>47.426.904.755</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>47.426.904.755</b>
<b>Tại ngày 01/04/2024</b>				
Tiền	71.783.018.780	-	-	71.783.018.780
Phải thu khách hàng, phải thu khác	30.279.500.306	-	-	30.279.500.306
Các khoản cho vay	33.150.000.000	-	-	33.150.000.000
	<b>135.212.519.086</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>135.212.519.086</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 điểm đáo hạn khác nhau.

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/03/2025</b>				
Vay và nợ	1.063.149.000.000	296.158.379.001	-	1.359.307.379.001
Phải trả người bán, phải trả khác	62.982.556.746	5.528.508.590	7.009.149.314	75.520.214.650
Chi phí phải trả	18.855.474.511	-	-	18.855.474.511
	<b>1.144.987.031.257</b>	<b>301.686.887.591</b>	<b>7.009.149.314</b>	<b>1.453.683.068.162</b>
<b>Tại ngày 01/04/2024</b>				
Vay và nợ	1.304.099.000.000	1.000.000.000	-	1.305.099.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	59.601.481.058	8.700.760.063	-	68.302.241.121
Chi phí phải trả	10.968.999.351	-	-	10.968.999.351
	<b>1.374.669.480.409</b>	<b>9.700.760.063</b>	<b>-</b>	<b>1.384.370.240.472</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.

**33. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
<b>a) Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;	296.158.379.001	4.383.089.000.000
<b>b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	91.950.000.000	2.677.612.000.000
Bù trừ gốc vay với cổ tức được nhận từ công ty con	150.000.000.000	200.189.000.000

**34. THÔNG TIN KHÁC**

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

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

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

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

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

Ngày 10/02/2025, UBND TP Hà Nội đã ban hành Quyết định số 653/QĐ-UBND về việc thu hồi 3.557m<sup>2</sup> đất (ô đất N02) giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội quản lý, đề xuất phương án khai thác theo quy định.

Ngày 25/04/2025, UBND TP Hà Nội đã ban hành Quyết định số 2211/QĐ-UBND về việc phê duyệt cập nhập danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị trong các kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2021-2025 (đợt 5), trong đó ô đất ký hiệu N02 sẽ được Thành phố triển khai xây dựng nhà ở xã hội.

**35. 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 riêng này.



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

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
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
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con
Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT
Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT
Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT
Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT
Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT
Phạm Anh Tú	Trưởng ban BKS
Vũ Văn Hoàng	Thành viên BKS
Chu Thị Lụa	Thành viên BKS
Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc
Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thuý Dương	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng

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 tài chính 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>Mua hàng</b>	<b>700.657.200</b>	<b>53.723.314.335</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 - Tiền hạ tầng dự án Hoàng Huy New City - II	-	53.022.657.135
<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>764.358.000.000</b>	<b>758.147.025.121</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng - Cổ tức	-	440.260.799.631
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Cổ tức	764.358.000.000	317.886.225.490
<b>Giảm giá phí khoản đầu tư do nhận cổ tức giai đoạn trước khi đầu tư</b>	<b>-</b>	<b>53.040.574.879</b>
Cổ tức từ Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng trước thời điểm trở thành Công ty con	-	6.946.800.369
Cổ tức từ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc trước thời điểm trở thành Công ty con	-	46.093.774.510



		Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
<b>Chi phí lãi vay</b>		<b>89.877.603.696</b>	<b>49.123.595.724</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 Xây dựng Đại Thịnh Vượng		-	7.415.846.574
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc		65.397.918.766	36.903.256.000
<b>Trả nợ khoản vay</b>		<b>207.800.000.000</b>	<b>1.496.389.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy		-	148.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng		-	810.200.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc		207.800.000.000	538.189.000.000
<b>Chia cổ tức</b>		<b>367.927.935.240</b>	<b>439.316.937.600</b>
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
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:			
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt (Đã bao gồm thuế TNCN) như sau:</b>			
	Chức vụ	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 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 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>

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

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Hà Nội, ngày 16 tháng 06 năm 2025

Người lập biểu



Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền



**SEPARATE FINANCIAL  
STATEMENTS**

**CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY**

For the fiscal year ended as at 31/03/2025

(audited)



**CONTENTS**

	Page
Reports of the Board of Management	02 - 03
Independent Auditors' Report	04 - 05
Audited Separate Financial Statements	06 - 44
Separate Statement of Financial Position	06 - 07
Separate Statement of Income	08
Separate Statement of Cash flows	09 - 10
Notes to the Separate Financial Statements	11 - 44

AC  
AN  
M.S.D

## **REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT**

The Board of Management CRV Real Estate Group Joint Stock Company (“the Company”) presents its report and the Company's Separate Financial Statements for the fiscal year ended as at 31/03/2025.

### **THE COMPANY**

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

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, Vietnam.

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

Members of the Board of Directors during the fiscal year 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

Member of the Board of Management operated the Company during the fiscal year 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

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**

The legal representative of the Company during the year and until the preparation of Separate Financial Statements is Ms. Pham Thi Thu Huyen - General Director.

### **AUDITORS**

The auditors of AASC Auditing Firm Company Limited have taken audit of Separate Financial Statements for the Company.

**STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT' RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS**

The Board of Management of the Company is responsible for the Separate Financial Statements which give a true and fair view of the financial position of the Company, its operating results and its cash flows for the year. In preparing those Separate Financial Statements, the Board of Management of the Company is required to:

- Establish and maintain an internal control system which is determined necessary by the Board of Management and Board of Management to ensure the preparation and presentation of Separate Financial Statements do not contain any material misstatement caused by errors or frauds;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Separate Financial Statements;
- Prepare and present the Separate Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the Separate Financial Statements;
- Prepare the Separate Financial Statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

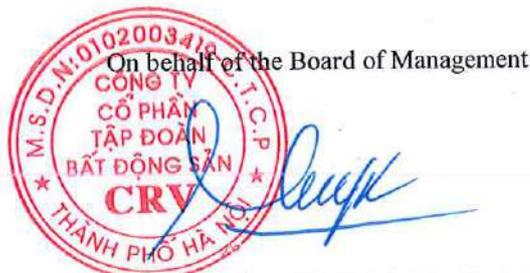
The Board of Management of the Company is responsible for ensuring that accounting records are kept to reflect the financial position of the Company, with reasonable accuracy at any time and to ensure that the Separate Financial Statements comply with the current State's regulations. It is responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Management of the Company confirms that Separate Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 March 2025, its operation results and cash flows the fiscal yearended of the Company in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Separate Financial Statements.

**Other commitments**

The Board of Management pledges that the Company 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 November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market, and Circular No. 68/2024/TT-BTC dated September 18, 2024 of the Ministry of Finance amending and supplementing a number of articles of Circular No. 96/2020/TT-BTC.

On behalf of the Board of Management



**Pham Thi Thu Huyen**  
General Director

*Hanoi, 16 June 2025*

No: 160625.007/BCTC.KT7

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

**To: Shareholders, the Board of Directors and the Board of Management  
CRV Real Estate Group Joint Stock Company**

We have audited the accompanying Separate Financial Statements of the Company prepared on 16 June 2025, from page 06 to page 44, including: Separate Statement of Financial Position as at 31 March 2025, Separate Statement of Income, Separate Statement of Cash flows, Notes to the Separate Financial Statements for the fiscal year as at 31 March 2025.

### **The Board Of Management' Responsibility**

The Board of Management is responsible for the preparation and presentation of Separate Financial Statements of the Company that give a true and fair view in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of Separate Financial Statements interim financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### **Auditor's Responsibility**

Our responsibility is to express an opinion on these Separate Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with standards and ethical requirements; plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Separate Financial Statements of the Company are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Separate Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Separate Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and presentation of Separate Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Board of General Directors, as well as evaluating the overall presentation of the Separate Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

**Auditor's Opinion**

In our opinion, the Separate Financial Statements give a true and fair view, in all material respects of CRV Real Estate Group Joint Stock Company as at 31 March 2025, its operating results and its cash flows for the fiscal year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Separate Financial Statements.

**AASC Auditing Firm Company Limited**



---

**Nguyen Ngoc Lan**  
Deputy General Director  
Registered Auditor  
No. 1427-2023-002-1  
*Hanoi, 16 June 2025*

---

**Bui Thi Loan**  
Auditor  
Registered Auditor  
No. 4927-2022-002-1

034  
G TY  
PHAI  
DOA  
ONG  
RV  
HO

## SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2025

ASSETS	Note	31/03/2025	01/04/2024
		VND	VND
<b>100 A. CURRENT ASSETS</b>		<b>5,455,516,025,421</b>	<b>5,203,218,319,182</b>
<b>110 I. Cash and cash equivalents</b>	<b>03</b>	<b>26,001,855,822</b>	<b>72,310,063,973</b>
111 1. Cash		26,001,855,822	72,310,063,973
<b>120 II. Short-term investments</b>	<b>04</b>	<b>-</b>	<b>33,150,000,000</b>
123 1. Held-to-maturity investments		-	33,150,000,000
<b>130 III. Short-term receivables</b>		<b>161,411,011,075</b>	<b>34,219,904,503</b>
131 1. Short-term trade receivables	05	18,141,471,852	23,629,436,215
132 2. Short-term prepayments to suppliers	06	139,394,082,869	3,940,404,197
136 3. Other short-term receivables	07	3,875,456,354	6,650,064,091
<b>140 IV. Inventories</b>	<b>08</b>	<b>5,219,597,856,227</b>	<b>5,030,882,526,736</b>
141 1. Inventories		5,219,597,856,227	5,030,882,526,736
<b>150 V. Other short-term assets</b>		<b>48,505,302,297</b>	<b>32,655,823,970</b>
151 1. Short-term prepaid expenses	12	176,247,390	1,990,424,786
152 2. Deductible VAT		17,773,044,559	-
153 3. Taxes and other receivables from the State budget	16	30,556,010,348	30,665,399,184
<b>200 B. NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>3,193,616,347,888</b>	<b>3,191,709,409,957</b>
<b>220 I. Fixed assets</b>		<b>8,907,607,751</b>	<b>3,929,448,809</b>
221 1. Tangible fixed assets	10	8,907,607,751	3,929,448,809
222 - Historical cost		17,549,468,597	13,350,980,097
223 - Accumulated depreciation		(8,641,860,846)	(9,421,531,288)
<b>230 II. Investment properties</b>	<b>11</b>	<b>652,443,455,420</b>	<b>656,025,128,275</b>
231 - Historical cost		767,975,605,342	751,441,545,598
232 - Accumulated depreciation		(115,532,149,922)	(95,416,417,323)
<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>250 IV. Long-term investments</b>	<b>04</b>	<b>2,531,520,104,589</b>	<b>2,531,520,104,589</b>
251 1. Investments in subsidiaries		2,531,520,104,589	2,531,520,104,589
<b>260 V. Other long-term assets</b>		<b>395,620,128</b>	<b>234,728,284</b>
261 1. Long-term prepaid expenses	12	395,620,128	234,728,284
<b>270 TOTAL ASSETS</b>		<b>8,649,132,373,309</b>	<b>8,394,927,729,139</b>

## SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2025

(Continued)

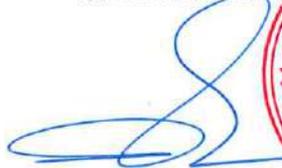
Code	CAPITAL	31/03/2025		01/04/2024	
		VND		VND	
<b>300</b>	<b>C. LIABILITIES</b>	<b>1,458,836,807,525</b>		<b>1,398,496,146,929</b>	
<b>310</b>	<b>I. Current Liabilities</b>	<b>1,150,140,770,620</b>		<b>1,388,795,386,866</b>	
311	1. Short-term trade payables	14	25,877,299,146		14,961,830,283
312	2. Short-term prepayments from customers	15	32,445,020		5,025,038,895
313	3. Taxes and other payables to State budget	16	35,745,591		1,894,350,755
315	4. Short-term accrued expenses	17	18,855,474,511		10,968,999,351
318	5. Short-term unearned revenue	19	5,085,548,752		7,206,516,807
319	6. Other short-term payables	18	37,105,257,600		44,639,650,775
320	7. Short-term borrowings and finance lease liabilities	13	1,063,149,000,000		1,304,099,000,000
<b>330</b>	<b>II. Non-current liabilities</b>	<b>308,696,036,905</b>		<b>9,700,760,063</b>	
337	1. Other long-term payables	18	12,537,657,904		8,700,760,063
338	2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	13	296,158,379,001		1,000,000,000
<b>400</b>	<b>D. OWNER'S EQUITY</b>	<b>7,190,295,565,784</b>		<b>6,996,431,582,210</b>	
<b>410</b>	<b>I. Owner's equity</b>	<b>20</b>	<b>7,190,295,565,784</b>	<b>6,996,431,582,210</b>	
411	1. Contributed capital		6,724,166,400,000	6,724,166,400,000	
411a	Ordinary 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		467,486,965,784	273,622,982,210	
421b	Retained earnings of the current year		467,486,965,784	273,622,982,210	
<b>440</b>	<b>TOTAL CAPITAL</b>	<b>8,649,132,373,309</b>		<b>8,394,927,729,139</b>	

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyên

Hanoi, 16 June 2025

General Director



Phạm Thị Thu Huyền

## SEPARATE STATEMENT OF INCOME

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

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2024	From 01/04/2023
			to 31/03/2025	to 31/03/2024
			VND	VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of services	22	105,050,393,957	169,727,077,423
02	2. Revenue deductions		-	-
10	3. Net revenue from sales of goods and rendering of services		105,050,393,957	169,727,077,423
11	4. Cost of goods sold and services rendered	23	78,851,833,125	94,893,587,278
20	5. Gross profit from sales of goods and rendering of services		26,198,560,832	74,833,490,145
21	6. Financial income	24	765,342,968,330	897,103,285,165
22	7. Financial expense	25	89,888,977,577	217,983,437,057
23	<i>In which: Interest expense</i>		89,877,603,696	49,123,595,724
25	8. Selling expense	26	4,012,210,679	6,125,606,110
26	9. General and administrative expenses	27	20,411,401,698	15,369,618,740
30	10. Net profit from operating activities		677,228,939,208	732,458,113,403
31	11. Other income	28	1,558,664,341	1,843,359,984
32	12. Other expenses	29	34,404,471,175	388,539,858
40	13. Other profit		(32,845,806,834)	1,454,820,126
50	14. Total net profit before tax		644,383,132,374	733,912,933,529
51	15. Current corporate income tax expense	30	-	3,973,884,507
52	16. Deferred corporate income tax expense		-	-
60	17. Profit after corporate income tax		<u>644,383,132,374</u>	<u>729,939,049,022</u>

Hanoi, 16 June 2025

Preparer

Chief Accountant

General Director

Do Thu Huong

Nguyen Kim Quyen



Pham Thi Thu Huyen

## SEPARATE 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</b>				
01	1. Profit before tax		644,383,132,374	733,912,933,529
	2. Adjustment for		(654,250,232,401)	(341,563,807,767)
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		21,713,342,157	19,593,224,851
04	- Exchange gains / losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency		(22,322,415)	-
05	- Gains / losses from investment activities		(765,818,855,839)	(410,280,628,342)
06	- Interest expense		89,877,603,696	49,123,595,724
08	3. Operating profit before changes in working		(9,867,100,027)	392,349,125,762
09	- Increase/ decrease in receivables		(144,854,762,295)	3,736,803,948
10	- Increase/ decrease in inventories		(198,389,686,589)	(4,893,020,142,737)
11	- Increase/ decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		9,350,927,551	(36,123,903,600)
12	- Increase/ decrease in prepaid expenses		1,653,285,552	1,089,826,162
14	- Interest paid		(100,178,452,298)	(20,472,504,109)
15	- Corporate income tax paid		-	(41,121,677,582)
20	Net cash flow from operating activities		(442,285,788,106)	(4,593,562,472,156)
<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING</b>				
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(6,702,828,500)	(37,900,000)
22	2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		563,636,364	-
23	3. Loans and purchase of debt instruments from other entities		-	(4,641,147,639,033)
24	4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		33,150,000,000	6,862,129,944,033
26	5. Proceeds from equity investment in other entities		-	958,103,574,879
27	6. Interest and dividend received		765,255,219,475	438,185,300,682
30	Net cash flow from investing activities		792,266,027,339	3,617,233,280,561
<b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING</b>				
33	1. Proceeds from borrowings		296,158,379,001	4,383,089,000,000
34	2. Repayment of principal		(241,950,000,000)	(2,877,801,000,000)
36	3. Dividends or profits paid to owners		(450,519,148,800)	(537,933,312,000)
40	Net cash flow from financing activities		(396,310,769,799)	967,354,688,000

## SEPARATE 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		(46,330,530,566)	(8,974,503,595)
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the year		72,310,063,973	81,284,567,568
61	Effect of exchange rate fluctuations		22,322,415	-
70	Cash and cash equivalents at the end of the year		<u>26,001,855,822</u>	<u>72,310,063,973</u>

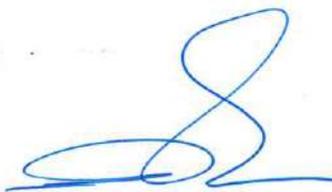
Hanoi, 16 June 2025

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyen

General Director



Pham Thi Thu Huyen

## NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

### 1. GENERAL INFORMATION

#### Form of ownership

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

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, Vietnam.

Charter capital of the Company is: VND 6,724,166,400,000; equivalent 672,416,640 shares, par value of one share is VND 10.000.

The number of employees of the Company as at 31 March 2025 is: 72 people (as at 01 April 2024 is: 49 people).

#### Business field

Real estate business.

#### Business activities

Main business activities of the Company include:

- Trading of own or rented properties and land use rights. Details:
  - + Renting houses, construction works for subleasing;
  - + For land allocated by the State, investment in building houses for sale, leasing, lease purchase;
  - + For land leased by the State, investment in building residential houses for leasing; investment in building houses, construction works not for sale, leasing, lease purchase;
  - + Receiving transfer of the entire or a part of real estate projects from investors for building houses, construction works for sale, leasing, lease purchase (points b, c, d, h of Article 11, Clause 1 of the Law on Real Estate Business 2014).
- Building residential houses;
- Building non-residential houses;
- Completing construction works.

#### Normal production and business cycle

- The Company's normal business and production cycle is within 12 months for service activities and depends on the progress of each project for real estate activities.

## The Company's operation in the period that affects the Separate Financial Statements

This year's revenue from sales activities decreased compared to the previous year as the Company completed the handover and recognized revenue from the remaining area of the Golden Land Building project at 275 Nguyen Trai (the area handed over this year was smaller than last year). In addition, the operation and leasing services of commercial and office spaces at this project remained stable. The Company's gross profit for the year was VND 26.2 billion, down 64.99% from the previous year. Regarding the key project Hoang Huy New City - II, it has commenced implementation but has not yet entered the business exploitation phase. Last year, the Company focused on fulfilling significant financial obligations for the project, resulting in lower financial investment income this year, including a decrease in interest income from bank deposits. The Company also fully recognized the allocated cost of site clearance compensation for land lot N02 in its business results. By year-end, the Company's profit before tax reached VND 644.38 billion, down 12.2% compared to the previous year.

## 2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY AT THE COMPANY

### 2.1. Accounting period and accounting currency

Annual accounting period commences from 01 April and ends as at 31 March 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 Separate Financial Statements

The Separate Financial Statement is prepared based on historical cost principle.

The Users of this Separate Financial Statements should study the Separate Financial Statements combined with the Consolidated Financial Statements of the Company and its subsidiaries for the fiscal year ended as at 31 March 2024 in order to gain enough information regarding the financial position, operating results and cash flows of the Group.

### 2.4. Accounting estimates

The preparation of Separate Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and legal regulations relating to financial reporting requires the Board of General Directors 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 Separate Financial Statements and the reported amounts of revenues and expenses during the fiscal year.

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

- Provision for bad debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Estimated allocation of prepaid expenses;
- Estimated useful life of fixed assets and investment properties;
- Classification and provision of financial investments;
- Estimated 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 Separate Financial Statements of the Company and that are assessed by the Board of Management of the Company to be reasonable under the circumstance.

## 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

Cash includes cash on hand and demand deposits.

## 2.7. Financial investments

*Investments held to maturity* comprise term deposits held to maturity to earn profits periodically and other held to maturity investments.

*Investments in subsidiaries* are initially recorded in the accounting books at cost. After initial recognition, value of these investments is measured at original less provision for devaluation of the investments.

Provision for devaluation of investments is made at the end of the year as follows:

- Investments in subsidiaries: provision for loss investments shall be made based on the Financial Statements of subsidiaries at the provision date.
- Investments held to maturity: provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

## 2.8. 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 Separate 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 yet due but are unlikely to be recovered. Accordingly, the provision for overdue receivables is based on the original due date specified in the initial sales contract, regardless of any rescheduling between the parties. Provisions are also made for receivables not yet due if the debtor is bankrupt, undergoing dissolution procedures, missing, absconding, or expected to result in a probable loss.

## 2.9. 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 unrecognized, 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.

## 2.10. Fixed assets, Finance lease 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 Separate Statements of Income in the year in which the costs are incurred.

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

- |                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| - Buildings, structures              | 10 - 25 years |
| - Vehicles, Transportation equipment | 06 years      |
| - Office equipment and furniture     | 03 - 06 years |

### 2.11. Investment properties

Investment properties are initially recognized 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 use 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 when 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.

### 2.12. Construction in progress

Construction in progress includes fixed assets which is being purchased and constructed as at the balance sheet date and is recognised in historical cost. This includes costs of construction, installation of equipment and other direct costs.

### 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 Statement of Income 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 accounting period.

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

Types of prepaid expenses of the Company 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 expenses are recognized in the consolidated statement of income on a straight-line basis according to the lease term of the 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 Separate Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

#### **2.16. Borrowings and finance lease liabilities**

Borrowings shall be recorded in details in terms of lending entities, loan agreement and payable term of borrowings. In case of borrowings 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 year, 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 have not been paid and are recorded as business and production expenses of the reporting year.

The recording of accrued expenses as operating expenses during the year 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 accounting periods relating to asset leasing.

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

#### **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, the direct costs associated with 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).

Retained earnings are used to present the Company's operating results (profit, loss) after corporate income tax and profits appropriation or loss 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 Directors of the Company and announcement of cut-off date for dividend payment of Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

## 2.21. Revenue

Revenue is recognized to extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company.

Revenue is measured at the fair value of the consideration received excluding discounts, sales discounts, 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 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.

Dividends and distributed profits are recorded when the Company is entitled to receive dividends or is entitled to receive profits from capital contribution.

## 2.22. Cost of goods sold

Cost of goods sold and services rendered are cost of finished goods, merchandises, materials sold or services rendered during the year, and recorded on the basis of matching with revenue and on a prudence basis. Cases of loss of materials and goods exceeded the norm, labour cost and fixed manufacturing overheads not allocated to the value of inventory, provision for devaluation of inventory, 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 year even when products and goods have not been determined as sold.

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

- The accrued expenses have been stated in approved budget and actually arisen but there are insufficient dossiers and documents for acceptance;
- Only accrue costs to estimate the cost of goods sold for the portion of real estate that has been completed and sold within the year and meets the revenue recognition criteria;
- The accrued costs and actual costs recognized in the cost of goods sold must correspond to the standard cost calculated based on the total estimated costs of the sold real estate (determined by area).

### 2.23. Financial expenses

Items recorded as financial expenses include:

- Borrowing costs;
- Losses from disposal of investments and from reduction of ownership interest in subsidiaries;
- Foreign exchange losses;

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

### 2.24. Corporate income tax

#### a) Current corporate income tax expenses

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

#### b) Current corporate income tax rate

The Company applies the corporate income tax rate of 20% for the operating activities which has taxable income for the fiscal year ended as at 31/03/2025.

### 2.25. 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 Separate Financial Statements, the Company should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

### 2.26. Segment information

Since the Company operates mainly in the field of real estate business and takes place mainly in the territory of Vietnam, therefore the Company does not prepare segment reports by business field and by geographical area.

## 3. CASH

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Cash on hand	591,879,273	527,045,193
Demand deposits	25,409,976,549	71,783,018,780
	<u>26,001,855,822</u>	<u>72,310,063,973</u>

#### 4. FINANCIAL INVESTMENTS

##### a) Held to maturity investments

	31/03/2025		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Term deposits	-	-	33,150,000,000	-
	-	-	<b>33,150,000,000</b>	-

##### b) Investments in subsidiaries

	31/03/2025		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	189,515,795,529	-	189,515,795,529	-
- Dai Loc House Development Joint Stock Company	2,342,004,309,060	-	2,342,004,309,060	-
	<b>2,531,520,104,589</b>	-	<b>2,531,520,104,589</b>	-

The fair value of these financial investments has not been determined as the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting Regime do not provide specific guidance on the determination of fair value.

##### Detailed information about financial investment as at 31 March 2025:

Name of Investee Company	Place of establishment and operation	Rate of interest	Rate 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

## 5. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	31/03/2025		01/04/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	-	-
<i>Others</i>	<b>18,141,471,852</b>	-	<b>23,629,436,215</b>	-
- Receivables from customers purchasing apartments	5,078,585,769	-	8,220,927,566	-
- Receivables of customers purchasing offices, commercial booths	12,164,015,938	-	12,163,188,938	-
- Other customers	898,870,145	-	3,245,319,711	-
	<b>18,141,471,852</b>	-	<b>23,629,436,215</b>	-

## 6. SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/03/2025		01/04/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	-	-
<i>Others</i>	<b>139,394,082,869</b>	-	<b>3,940,404,197</b>	-
- Lien Vuong Company Limited	142,183,652	-	207,801,652	-
- Quang Minh Steel Structure Joint Stock Company	657,657,537	-	657,657,537	-
- Hai Phong Architecture Company Limited	-	-	1,083,333,333	-
- Binh Minh Consulting Investment and Assembling Joint Stock Company	-	-	1,011,111,111	-
- Exsmart Huy Hoang Joint Stock Company	15,984,000,000	-	-	-
- Hong Diep Investment Construction and Trading Joint Stock Company	53,729,621,979	-	-	-
- Minh Truong Mechanical and Construction Joint Stock Company	36,024,764,116	-	-	-
- Thuy Ngan Trading and Construction Company Limited	29,152,769,546	-	-	-
- Other Suppliers	3,703,086,039	-	980,500,564	-
	<b>139,394,082,869</b>	-	<b>3,940,404,197</b>	-

## 7. OTHER SHORT- TERM RECEIVABLES

	31/03/2025		01/04/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Advances	41,486,849	-	73,396,129	-
- Undeclared VAT	-	-	4,241,812,571	-
- Receivables from maintenance fund of GT building	3,415,292,183	-	-	-
- Other receivables	418,677,322	-	2,334,855,391	-
	<b>3,875,456,354</b>	<b>-</b>	<b>6,650,064,091</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	5,184,559,639,900	-	4,962,872,728,770	-
+ Hoang Huy New City - II Project <sup>(1.1)</sup>	5,184,559,639,900	-	4,932,750,850,657	-
+ N02 Building <sup>(1.2)</sup>	-	-	30,121,878,113	-
- Finished goods	33,872,894,195	-	66,844,475,834	-
+ N01 Building <sup>(2.1)</sup>	11,542,564,991	-	17,347,985,606	-
+ Gold Tower Building <sup>(2.2)</sup>	22,330,329,204	-	49,496,490,228	-
	<b>5,219,597,856,227</b>	<b>-</b>	<b>5,030,882,526,736</b>	<b>-</b>

(1.1) The investment project for the development of a new urban area 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) comprises low-rise residential areas, social housing apartment blocks, and mixed-use commercial-residential apartment buildings. As of March 31, 2025, the construction-in-progress costs include land use fees amounting to VND 4,828.5 billion. The remaining VND 356.06 billion comprises costs for site leveling, pile pressing construction, wastewater treatment station construction, interest expenses, and other related costs.

The property rights arising from sale/lease contracts for apartments, commercial areas, parking spaces, and other products, as well as rights to insurance proceeds, benefits, compensations, and other related payments from certain land lots of the new urban area project along Do Muoi Street (Hoang Huy New City - II Project), have been pledged as collateral for a loan agreement with Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch, as presented in Note 13.

(1.2) Building N02: A high-rise residential building handed over to the City of Hanoi in accordance with the project investment certificate. The Company has recognized the project implementation costs in the current year's business results (Details in Notes 29 and 34).

(2.1) Finished goods comprise unsold apartments and commercial center units of Building N01, which has been completed

(2.2) Finished goods comprise unsold commercial center units of Gold Tower – a component of the Golden Land Building Project, which has been completed. Gold Tower is currently undergoing final settlement procedures. During the year, the Company transferred the cost of goods sold for several common areas within the commercial center.

## 9. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Marketing package costs for introducing the real estate project	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 of the year	5,825,033,280	7,107,725,000	418,221,817	13,350,980,097
- Purchase in the year	-	6,391,595,773	184,172,727	6,575,768,500
- Liquidation, disposal	-	(2,377,280,000)	-	(2,377,280,000)
<b>Ending balance of the year</b>	<u>5,825,033,280</u>	<u>11,122,040,773</u>	<u>602,394,544</u>	<u>17,549,468,597</u>
<b>Accumulated depreciation</b>				
Beginning balance of the year	5,825,033,280	3,358,235,707	238,262,301	9,421,531,288
- Depreciation in the	-	1,488,648,345	108,961,213	1,597,609,558
- Liquidation, disposal	-	(2,377,280,000)	-	(2,377,280,000)
<b>Ending balance of the year</b>	<u>5,825,033,280</u>	<u>2,469,604,052</u>	<u>347,223,514</u>	<u>8,641,860,846</u>
<b>Net carrying amount</b>				
Beginning balance	-	3,749,489,293	179,959,516	3,929,448,809
<b>Ending balance</b>	<u>-</u>	<u>8,652,436,721</u>	<u>255,171,030</u>	<u>8,907,607,751</u>

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

## 11. INVESTMENT PROPERTIES

### a) Investment properties held for lease

	Buildings and land-use rights	Total
	VND	VND
<b>Historical cost</b>		
Beginning balance of the year	751,441,545,598	751,441,545,598
- Additional allocation of land use fee (*)	6,859,702,646	6,859,702,646
- Additional transfer of value of temporarily leased investment properties	9,674,357,098	9,674,357,098
<b>Ending balance of the year</b>	<b><u>767,975,605,342</u></b>	<b><u>767,975,605,342</u></b>
<b>Accumulated depreciation</b>		
Beginning balance of the year	95,416,417,323	95,416,417,323
- Depreciation in the year	20,115,732,599	20,115,732,599
<b>Ending balance of the year</b>	<b><u>115,532,149,922</u></b>	<b><u>115,532,149,922</u></b>
<b>Net carrying amount</b>		
Beginning balance	656,025,128,275	656,025,128,275
<b>Ending balance</b>	<b><u>652,443,455,420</u></b>	<b><u>652,443,455,420</u></b>

- Revenue generated from investment properties during the year was 55,804,054,338 VND. (compared to VND 56,825,341,546 in 2023).

(\*) The additional land use fee has been capitalized into the cost of investment properties (see Note 34).

The Gold Tower building is currently undergoing final settlement of the completed project. The value of the investment property has been provisionally determined based on accumulated project costs and will be adjusted upon completion of the final settlement.

- The future lease income received in instalments is presented in Note 21.

Fair value of investment properties has not been formally appraised and determined as at 01 April 2024 and 31 March 2025. However, based on leasing activities and market price of these assets, the Board of General Directors believes that fair value of investment properties is higher than their carrying amount at the beginning of the year, throughout the year, and at the end of the fiscal year.

**12. PREPAID EXPENSES**

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
<b>a) Short-term</b>		
- Tools and supplies issued for use	1,083,090	-
- Brokerage expenses for unsold apartments not yet handed over	-	148,593,819
- Office rental expenses	175,164,300	175,164,300
- Land rental fee	-	1,666,666,667
	<u>176,247,390</u>	<u>1,990,424,786</u>
<b>b) Long-term</b>		
- Tools and supplies issued for use	395,620,128	234,728,284
	<u>395,620,128</u>	<u>234,728,284</u>

## 13. BORROWINGS

	01/04/2024		During the year		31/03/2025	
	Value	Amount can be paid	Increase	Decrease	Value	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Short-term borrowings</b>						
- Short-term debts	1,304,099,000,000	1,304,099,000,000	-	240,950,000,000	1,063,149,000,000	1,063,149,000,000
+ Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank - Hai Phong Branch	33,150,000,000	33,150,000,000	-	33,150,000,000	-	-
+ Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	316,500,000,000	316,500,000,000	-	-	316,500,000,000	316,500,000,000
+ Dai Loc House Development Joint Stock Company	954,449,000,000	954,449,000,000	-	207,800,000,000	746,649,000,000	746,649,000,000
	<b>1,304,099,000,000</b>	<b>1,304,099,000,000</b>	<b>-</b>	<b>240,950,000,000</b>	<b>1,063,149,000,000</b>	<b>1,063,149,000,000</b>
<b>b) Long-term borrowings</b>						
- Long-term debts	1,000,000,000	1,000,000,000	296,158,379,001	1,000,000,000	296,158,379,001	296,158,379,001
+ Tien Phong Commercial Joint Stock Bank - Thang Long Branch	1,000,000,000	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-	-
+ Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch	-	-	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>1,000,000,000</b>	<b>296,158,379,001</b>	<b>296,158,379,001</b>

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

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

	Contract No.	Currency	Maturity	Interest Rate	Credit limit	Loan purpose	Guarantee	31/03/2025	01/04/2024
								VND	VND
<b>Related parties</b>								<b>1,063,149,000,000</b>	<b>1,270,949,000,000</b>
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Loan agreements for 2023 and 2024 and loan agreement appendices	VND	12 months	According to each loan contract	According to each loan contract	Supplementing working capital	Unsecured	316,500,000,000	316,500,000,000
Dai Loc House Development Joint Stock Company	Loan agreements for 2023 and 2024 and loan agreement appendices	VND	12 months	According to each loan contract	According to each loan contract	Supplementing working capital	Unsecured	746,649,000,000	954,449,000,000
<b>Others</b>								-	<b>33,150,000,000</b>
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank - Hai Phong Branch	No. HPG202314 89978/HDTD dated 7 December 2023	VND	12 months	According to each loan contract	1,000,000,000,000	Serving business operations	Secured by assets	-	33,150,000,000
								<b>1,063,149,000,000</b>	<b>1,304,099,000,000</b>

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

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

Contract No.	Currency	Maturity	Interest Rate	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-HĐCVĐAT/NH TC168-BDS CRV dated November 6, 2024	VND	54 months	Based on each debt acknowledgment note	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	48 months	Based on each debt acknowledgment note	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 the Security Agreement No. 02/2024/HĐBĐ/NHTC168-CRV dated 06 November 2024, including:

- The right to receive insurance proceeds, benefits, indemnities, and other related payments pertaining to certain land lots under the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Street and its surrounding area, located 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 areas, parking spaces, and other products associated with certain land lots under the “New Urban Area along Extended Do Muoi Street and Surrounding Area” project in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project).

These loans are secured by mortgage agreements with the lender and have been fully registered in accordance with secured transaction regulations.

**14. 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>25,877,299,146</b>	<b>25,877,299,146</b>	<b>14,961,830,283</b>	<b>14,961,830,283</b>
- Phuc Hung Holdings Construction Joint Stock Company	12,876,342,833	12,876,342,833	12,876,342,833	12,876,342,833
- T.AM Mining and Mineral Processing Joint Stock Company	3,478,924,490	3,478,924,490	-	-
- Dung Thang Trading and Transportation Joint Stock Company	3,372,596,308	3,372,596,308	-	-
- Other suppliers	6,149,435,515	6,149,435,515	2,085,487,450	2,085,487,450
	<b>25,877,299,146</b>	<b>25,877,299,146</b>	<b>14,961,830,283</b>	<b>14,961,830,283</b>

**15. SHORT-TERM PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS**

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-
<i>Others</i>	<b>32,445,020</b>	<b>5,025,038,895</b>
- Advances from customers buying apartments and commercial booths	-	4,983,097,281
- Other suppliers	32,445,020	41,941,614
	<b>32,445,020</b>	<b>5,025,038,895</b>

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

	Opening receivable	Opening payables	Payables in the year	Actual payment in the year	Closing receivables	Closing payable
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value-added tax	-	1,844,628,595	-	1,844,628,595	-	-
- Corporate income tax	30,551,195,478	-	-	-	30,551,195,478	-
- Personal income tax	-	49,722,160	4,851,555,354	4,882,092,123	-	19,185,391
- Land tax and land rental	114,203,706	-	3,949,203,179	3,839,814,343	4,814,870	-
- Other taxes	-	-	20,560,200	4,000,000	-	16,560,200
	<b>30,665,399,184</b>	<b>1,894,350,755</b>	<b>8,821,318,733</b>	<b>10,570,535,061</b>	<b>30,556,010,348</b>	<b>35,745,591</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 Separate Financial Statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

## 17. SHORT-TERM 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
- Accrued land use fee for Building N01 (**)	7,865,996,645	-
- Other accrued expenses	186,558,616	-
	<u>18,855,474,511</u>	<u>10,968,999,351</u>

(\*) The accrued amount is based on contracts signed with contractors. The Company is currently working with the contractors to agree on solutions for technical issues in order to finalize the project settlement.

(\*\*) The provisional land use fee corresponds to the increased area at the podium of the Residential Building N01 – Golden Land Building project (Details in Note 34).

## 18. OTHER PAYABLES

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
<b>a) Short-term payables</b>		
<b>a.1) Details by content</b>		
- Trade union fee	185,595,483	83,290,983
- Short-term deposits, collateral received	8,034,309,118	4,951,556,031
- Other payables	28,885,352,999	39,604,803,761
+ <i>Maintenance fee of Golden Land Building Project</i>	8,814,079,238	9,759,361,042
+ <i>Deposit to complete the customer's apartment</i>	150,000,000	90,000,000
+ <i>Interest</i>	18,350,243,013	28,651,091,615
+ <i>Others</i>	1,571,030,748	1,104,351,104
	<u>37,105,257,600</u>	<u>44,639,650,775</u>
<b>a.2) Details by object</b>		
- Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company – Loan interest payable	5,462,876,712	3,706,739,725
- Dai Loc House Development Joint Stock Company – Loan interest payable	12,887,366,301	24,944,351,890
- Building Management Boards and Other Owners of the Project	8,814,079,238	9,759,361,042
- Other payables	9,940,935,349	6,229,198,118
	<u>37,105,257,600</u>	<u>44,639,650,775</u>
<b>b) Long-term payables</b>		
<b>b.1) Details by content</b>		
- Long-term deposits, collateral received	12,537,657,904	8,700,760,063
	<u>12,537,657,904</u>	<u>8,700,760,063</u>

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
<b>b.2) Details by object</b>		
- Nagakawa Group Joint Stock Company	868,190,820	826,190,820
- Nam Phong Vietnam Trading and Services Joint Stock Company	1,106,079,150	940,563,950
- Military Commercial Joint Stock Bank	865,211,482	865,211,482
- Other payables	9,698,176,452	6,068,793,811
	<b>12,537,657,904</b>	<b>8,700,760,063</b>

**c) In which: Other payables to related parties**

- Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Loan interest	5,462,876,712	3,706,739,725
- Dai Loc House Development Joint Stock Company - Loan interest	12,887,366,301	24,944,351,890
	<b>18,350,243,013</b>	<b>28,651,091,615</b>

**19. SHORT-TERM UNEARNED REVENUES**

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Revenue received in advance from asset leasing	5,085,548,752	7,206,516,807
	<b>5,085,548,752</b>	<b>7,206,516,807</b>

**20. OWNER'S EQUITY**

**a) Changes in owner's equity**

	Contributed capital	Share premium	Retained earnings	Total
	VND	VND	VND	VND
<b>Beginning balance of the previous year</b>	<b>6,724,166,400,000</b>	<b>(1,357,800,000)</b>	<b>81,617,245,188</b>	<b>6,804,425,845,188</b>
Profit for previous year	-	-	729,939,049,022	729,939,049,022
Interim dividend payment for 2023 (*)	-	-	(537,933,312,000)	(537,933,312,000)
<b>Ending balance of previous year</b>	<b>6,724,166,400,000</b>	<b>(1,357,800,000)</b>	<b>273,622,982,210</b>	<b>6,996,431,582,210</b>
<b>Beginning balance of the current year</b>	<b>6,724,166,400,000</b>	<b>(1,357,800,000)</b>	<b>273,622,982,210</b>	<b>6,996,431,582,210</b>
Profit for current year	-	-	644,383,132,374	644,383,132,374
Interim dividend payment for 2024 (**)	-	-	(450,519,148,800)	(450,519,148,800)
<b>Ending balance of the current year</b>	<b>6,724,166,400,000</b>	<b>(1,357,800,000)</b>	<b>467,486,965,784</b>	<b>7,190,295,565,784</b>

(\*) According to Resolution No. 01/2024/NQ-GMS dated July 11, 2024 of the General Meeting of Shareholders, the Company approved the profit distribution plan and dividend payment for the financial year 2023, under which the entire dividend amount was paid as interim dividends during the 2023 financial year.

(\*\*) According to Resolution No. 01/2025/NQ-BOD dated January 16, 2025 of the Board of Directors, the Company approved the interim dividend payment for the financial year 2024 as follows:

	Rate	Amount
	%	VND
Interim dividend (Equivalent to VND 670 per share)	6.7%	450,519,148,800

**b) Details of Contributed capital**

	Ending the year	Rate	Beginning the	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>100.00</b>	<b>6,724,166,400,000</b>	<b>100.00</b>

**c) Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits**

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Owner's contributed capital		
- At the beginning of the year	6,724,166,400,000	6,724,166,400,000
- At the end of the year	6,724,166,400,000	6,724,166,400,000
Distributed dividends and profit:		
- Dividend payable at the beginning of the year	-	-
- Dividend payable in the year	450,519,148,800	537,933,312,000
+ Dividend payable from last year'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
- Dividends and profits paid in cash in the year	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 paid from this period's profit	176,896,166,590	456,316,066,812
- Dividend payable at the end of the year	-	-

**d) Share**

	31/03/2025	01/04/2024
Quantity of Authorized issuing shares	672,416,640	672,416,640
Quantity of issued shares	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

**21. 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 non-cancellable operating lease contracts are presented as follows:

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- <i>Under 1 year</i>	48,726,909,292	55,710,227,429
- <i>From 1 year to 5 years</i>	96,347,817,170	124,210,529,238
- <i>Over 5 years</i>	30,483,373,200	53,961,600,819

**b) Operating leased assets**

The Company entered into Land Lease Contract No. 326/HĐTĐ with the People's Committee of Hanoi City on November 24, 2010 to lease a portion of land lot located at No. 275 Nguyen Trai Street, Thanh Xuan District, Hanoi City, for the purpose of constructing part of the Golden Land Building project. The leased land area is 6,579 square meters, with a lease term of 50 years from the contract signing date.

The Company signed an annual Land Lease contract No. 06/HD-TD on 31 January 2024 with the People's Committee of Hai Phong City to lease commercial and service land within the scope of the New Urban Area project along the extended Do Muoi Road and surrounding areas in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City. The land area is 26,664.2 m<sup>2</sup>, and the lease term is until 29 November 2073.

The Company signed Lease Contract No. 250723/TCH-CRV with Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company to lease an office space on the 4th floor, No. 183 Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi, with an area of 202 m<sup>2</sup>. The lease term is from 25 July 2023 to 25 July 2024 with a lump-sum rent payment.

**c) Foreign currencies**

	Unit	31/03/2025	01/04/2024
- US Dollars (\$)	USD	27,867.33	737.28

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>6,543,289,003</b>	<b>6,543,289,003</b>

22. 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 leasing investment properties lease and rendering of services	97,186,343,473	98,242,752,976
Revenue from sale of real estate	7,864,050,484	71,484,324,447
	<b>105,050,393,957</b>	<b>169,727,077,423</b>

23. COST OF GOODS SOLD

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Cost of investment properties for leasing and rendering of services	57,316,955,044	52,261,310,473
Cost of real estate sold	4,043,074,155	42,632,276,805
Cost of apartments and commercial area transferred and allocated during the year	17,491,803,926	-
	<b>78,851,833,125</b>	<b>94,893,587,278</b>

24. FINANCIAL INCOME

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Interest income	897,219,475	138,879,670,044
Dividends received from Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	-	440,260,799,631
Dividends received from Dai Loc House Development Joint Stock Company	764,358,000,000	317,886,225,490
Foreign exchange gain from year-end revaluation of balances	22,322,415	-
Other financial income	65,426,440	76,590,000
	<b>765,342,968,330</b>	<b>897,103,285,165</b>

In which: Financial income received from related parties  
 (Detailed in Note 36)

764,358,000,000	758,147,025,121
-----------------	-----------------

**25. FINACIAL EXPENSES**

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Interest expenses	89,877,603,696	49,123,595,724
Loss on exchange difference in the year	11,373,881	-
Loss due to Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company reducing charter capital	-	168,859,841,333
	<b>89,888,977,577</b>	<b>217,983,437,057</b>
In which: Financial expenses paid to related parties (Detailed in Note 36)	<b>89,877,603,696</b>	<b>49,123,595,724</b>

**26. SELLING EXPENSES**

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Labour expenses	1,830,130,433	1,873,093,327
Expenses of outsourcing services	2,182,080,246	4,252,512,783
	<b>4,012,210,679</b>	<b>6,125,606,110</b>

**27. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE**

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Labour expenses	10,858,503,780	9,599,905,192
Depreciation expenses	1,597,609,558	1,090,045,632
Expenses of outsourcing services	2,277,341,960	1,584,111,533
Other expenses in cash	5,677,946,400	3,095,556,383
	<b>20,411,401,698</b>	<b>15,369,618,740</b>

**28. OTHER INCOME**

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Gain from liquidation, disposal of fixed assets	563,636,364	-
Income from customers forfeited deposits	909,835,876	1,795,441,782
Others	85,192,101	47,918,202
	<b><u>1,558,664,341</u></b>	<b><u>1,843,359,984</u></b>

**29. OTHER EXPENSES**

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Fines	319,315,051	15,720,444
Project implementation costs (*)	30,121,878,113	-
Cost of supporting green tree planting	2,971,868,400	-
Others	991,409,611	372,819,414
	<b><u>34,404,471,175</u></b>	<b><u>388,539,858</u></b>

(\*) Details are presented in Note 34.

**30. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES**

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
<b>Corporate income tax from main business activities</b>		
Total profit before tax	659,904,671,219	714,043,510,994
Increase	33,093,746,513	-
- Compensation cost for site clearance of land lot N02	30,121,878,113	-
- Contribution to green tree planting	2,971,868,400	-
- Other ineligible expenses	3,304,176,168	824,293,691
Decrease	(764,358,000,000)	(758,147,025,121)
- Dividend and profit payment	(764,358,000,000)	(758,147,025,121)
Taxable income	(68,055,406,100)	(43,279,220,436)
<b>Current corporate income tax expense (tax rate 20%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Adjustment of tax expenses from previous years to current year	-	3,369,709
Tax payable at the beginning of the year	(30,551,195,478)	6,593,227,888
Tax paid in the year	-	(37,147,793,075)
<b>Corporate income tax payable at the the year -end from main business</b>	<b>(30,551,195,478)</b>	<b>(30,551,195,478)</b>
<b>Corporate income tax from real estate activities</b>		
Total profit from real estate activities	(15,521,538,845)	19,869,422,535
Taxable income	(15,521,538,845)	19,869,422,535
<b>Current corporate income tax expense (tax rate 20%)</b>	<b>-</b>	<b>3,973,884,507</b>
Tax payable at the beginning of the year from the real estate activities	-	-
Tax paid in the year from the real estate activities	-	(3,973,884,507)
<b>Corporate income tax payable at the year - end from real estate activities</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Total current corporate income tax expense	-	3,973,884,507
<b>Corporate income tax payable at the end of the year</b>	<b>(30,551,195,478)</b>	<b>(30,551,195,478)</b>

### 31. 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 materials	-	32,619,364
Labour expenses	15,084,342,622	11,472,998,519
Depreciation expenses	21,713,342,157	19,593,224,851
Real estate project development costs	215,301,812,404	4,907,542,684,128
Expenses of outsourcing services	19,325,040,146	17,580,865,311
Other expenses in cash	15,653,414,422	24,702,867,516
	<b><u>287,077,951,751</u></b>	<b><u>4,980,925,259,689</u></b>

### 32. 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 Management of the Company is responsible for monitoring the risk management process to ensure the appropriate balance between risk and risk control.

#### Market risk

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

#### 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), detailed 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>				
Cash and cash equivalents	25,409,976,549	-	-	25,409,976,549
Trade and other receivables	22,016,928,206	-	-	22,016,928,206
	<b>47,426,904,755</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>47,426,904,755</b>
<b>As at 01/04/2024</b>				
Cash and cash equivalents	71,783,018,780	-	-	71,783,018,780
Trade and other receivables	30,279,500,306	-	-	30,279,500,306
Loans	33,150,000,000	-	-	33,150,000,000
	<b>135,212,519,086</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>135,212,519,086</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 arises 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	1,063,149,000,000	296,158,379,001	-	1,359,307,379,001
Trade and other payables	62,982,556,746	5,528,508,590	7,009,149,314	75,520,214,650
Accrued expenses	18,855,474,511	-	-	18,855,474,511
	<b>1,144,987,031,257</b>	<b>301,686,887,591</b>	<b>7,009,149,314</b>	<b>1,453,683,068,162</b>
<b>As at 01/04/2024</b>				
Borrowings and debts	1,304,099,000,000	1,000,000,000	-	1,305,099,000,000
Trade and other payables	59,601,481,058	8,700,760,063	-	68,302,241,121
Accrued expenses	10,968,999,351	-	-	10,968,999,351
	<b>1,374,669,480,409</b>	<b>9,700,760,063</b>	<b>-</b>	<b>1,384,370,240,472</b>

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

### 33. ADDITIONAL INFORMATION FOR THE ITEMS OF THE SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
<b>a) Actual loan proceeds received during the year</b>		
Proceeds from borrowings under ordinary loan agreements;	296,158,379,001	4,383,089,000,000
<b>b) Principal repayments made during the year</b>		
Repayment of loan principal under ordinary loan agreements;	91,950,000,000	2,677,612,000,000
Offsetting loan principal with dividends received from subsidiaries	150,000,000,000	200,189,000,000

### 34. OTHER INFORMATIONS

On October 11, 2024, the Government Inspectorate issued Notice No. 2124/TB-TTCP announcing the conclusion of the inspection on the conversion of land use purposes from land for production and business to land for real estate business and housing construction during the period 2011–2019 by state-owned enterprises and equitized enterprises. This included certain matters related to the land lot at No. 275 Nguyen Trai Street, Thanh Xuan District, Hanoi owned by the Company. Up to the reporting date, the Company has not received any official documents from competent authorities regarding any financial obligations arising from this notice.

On November 27, 2024, the Company's Board of Directors issued Resolution No. 12/2024/NQ-BOD approving several matters related to the Company's project at No. 275 Nguyen Trai, Thanh Xuan, Hanoi, as follows:

- + Approved the provisional accrual of additional financial obligations relating to the podium area of Building N01, which will be settled immediately upon the issuance of a decision by competent state authorities determining the payable financial obligation (Details in Note 17);
- + Approved the recognition of the entire allocated cost of land clearance compensation for Land Lot N02 into the Company's business results (Details in Note 29);
- + Authorized the General Director to fully comply with requirements and instructions from competent authorities. The Company shall be responsible for immediately fulfilling any financial obligations (if incurred) to the State and relevant parties concerning the project at No. 275 Nguyen Trai, Thanh Xuan, Hanoi.

On February 10, 2025, the Hanoi People's Committee issued Decision No. 653/QD-UBND on the revocation of 3,557m<sup>2</sup> of land (Land Lot N02) and assigned it to the Hanoi Land Fund Development Center for management and proposing utilization plans in accordance with regulations.

On April 25, 2025, the Hanoi People's Committee issued Decision No. 2211/QD-UBND on the approval of the updated list of housing and urban area development projects in the City's housing development plan for the period 2021–2025 (phase 5), in which Land Lot N02 was included for development of social housing.

### 35. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

There have been no significant events occurring after the reporting period, which would require adjustments or disclosures to be made in the Separate Financial Statements.

### 36. TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

Related parties	Relationship
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Parent Company
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	Subsidiary Company
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Subsidiary Company
Dai Loc House Development Joint Stock Company	Subsidiary Company
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	Subsidiary Company
Do Huu Ha	Chairman
Do Huu Hau	Member
Nguyen Van Thu	Independent Member
Dang Tuan Vu	Independent Member
Le Duy Phi	Independent Member
Pham Anh Tu	Head of Board
Vu Van Hoang	Member
Chu Thi Lua	Member
Pham Thi Thu Huyen	General Director
Tran Ngoc Binh	Deputy General Director
Nguyen Thi Thuy Duong	Deputy General Director
Nguyen Kim Quyen	Chief Accountant

In addition to the information with related parties presented in the above Notes, during the year the Company has transactions with related parties as follows:

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
<b>Purchase</b>	<b>700,657,200</b>	<b>53,723,314,335</b>
Hoang Huy Investment Financial Services JSC - Office rental	700,657,200	700,657,200
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
<b>Financial revenue</b>	<b>764,358,000,000</b>	<b>758,147,025,121</b>
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company - Dividend	-	440,260,799,631
Dai Loc House Development Joint Stock Company - Dividend	764,358,000,000	317,886,225,490
<b>Discount on investment fees</b>	-	<b>53,040,574,879</b>
Dividends from Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company before becoming a subsidiary	-	6,946,800,369
Dividends from Dai Loc House Development Joint Stock Company before becoming a subsidiary	-	46,093,774,510

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
<b>Financial expense</b>	<b>89,877,603,696</b>	<b>49,123,595,724</b>
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	24,479,684,930	4,804,493,150
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	-	7,415,846,574
Dai Loc House Development Joint Stock Company	65,397,918,766	36,903,256,000
<b>Repayment of loan</b>	<b>207,800,000,000</b>	<b>1,496,389,000,000</b>
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	-	148,000,000,000
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	-	810,200,000,000
Dai Loc House Development Joint Stock Company	207,800,000,000	538,189,000,000
<b>Dividend distribution</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
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	158,435,355,600	189,176,544,000
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	37,902,047,400	45,256,176,000

Transactions with the other related parties as follows:

The remuneration of key management personnel (including personal income tax) is as follows:

	Position	From 01/04/2024 to 31/03/2025 VND	From 01/04/2023 to 31/03/2024 VND
<b>Remuneration of the Board of Directors</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>

In addition to the above related parties' transactions, other related parties did not have any transactions during the year and have no balance at the end of the fiscal year with the Company.

37. COMPARATIVE FIGURES

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

Hanoi, 16 June 2025

Preparer

Do Thu Huong

Chief Accountant

Nguyen Kim Quyen

General Director

M.S.D.N: 0102003419-C.T.C  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN  
BẤT ĐỘNG SẢN  
CRV  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Pham Thi Thu Huyen

