CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY
DN: C=VN, L=HẢI PHÒNG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0200117929, E=TRABT@HOANGHUY.VN
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025.06.19 16:32:26+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

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 hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 47
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 47

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0200117929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 25 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ mười chín ngày 13 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường An Biên, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

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
Ông: Đỗ Hữu Hưng	Thành viên HĐQT
Bà: Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT
Bà: Phạm Hồng Dung	Thành viên HĐQT
Bà: Phan Thị Phương Thủy	Thành viên độc lập HĐQT

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

Bà: Hoàng Thị Huyên	Tổng Giám đốc	
Ông: Đỗ Hữu Hậu	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Đỗ Hữu Hưng	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm lại ngày 09/12/2024)
Bà: Hồ Thị Xuân Hòa	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm lại ngày 09/12/2024)
Ông: Nguyễn Thế Hùng	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Vũ Thị Huyền	Trưởng Ban kiểm soát
Bà: Phan Thị Thu Hường	Thành viên Ban kiểm soát
Ông: Nguyễn Hoàng Tùng	Thành viên Ban kiểm soát

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Bà Hoàng Thị Huyên - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Tập đoàn.

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn 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 hợp nhất.

Cam kết khác

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



Tổng Giám đốc
Hoàng Thị Huyên

Hải Phòng, ngày 18 tháng 06 năm 2025

Số: 180625.004/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 Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") được lập ngày 18 tháng 06 năm 2025, từ trang 06 đến trang 47, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Tập đoàn theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy và các công ty con 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

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC

Ngô Minh Quý
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
số: 2434-2023-002-1

Nguyễn Đức Trọng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
số: 4062-2024-002-1

Hà Nội, ngày 18 tháng 06 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2025 VND	01/04/2024 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**13.260.750.350.181**	**12.441.516.369.054**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	03	**1.268.134.021.383**	**485.789.157.952**
111	1. Tiền		249.848.337.834	315.789.157.952
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.018.285.683.549	170.000.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	04	**2.470.152.556.309**	**1.482.715.836.844**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.470.152.556.309	1.482.715.836.844
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**831.606.659.640**	**423.556.375.254**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	522.478.196.236	318.121.027.879
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	272.488.401.064	86.850.184.342
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	55.427.817.752	36.673.918.445
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(18.787.755.412)	(18.088.755.412)
140	**IV. Hàng tồn kho**	09	**8.498.161.878.040**	**9.836.738.821.350**
141	1. Hàng tồn kho		8.511.005.079.800	9.855.434.528.997
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(12.843.201.760)	(18.695.707.647)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**192.695.234.809**	**212.716.177.654**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	38.336.703.255	71.129.273.550
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		122.406.240.136	105.863.302.031
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	31.952.291.418	35.723.602.073
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.071.009.284.832**	**2.183.111.220.913**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**3.889.466.000**	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	3.889.466.000	-
220	**II. Tài sản cố định**		**354.860.037.144**	**355.647.537.289**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	298.101.765.462	298.722.194.726
222	*- Nguyên giá*		*371.179.713.128*	*360.797.110.180*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(73.077.947.666)*	*(62.074.915.454)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	56.758.271.682	56.925.342.563
228	*- Nguyên giá*		*61.218.345.890*	*61.218.345.890*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(4.460.074.208)*	*(4.293.003.327)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	13	**1.666.110.955.917**	**1.715.338.323.883**
231	- Nguyên giá		1.900.888.018.533	1.901.753.709.581
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(234.777.062.616)	(186.415.385.698)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	10	**13.403.050.604**	**6.443.731.493**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		13.403.050.604	6.443.731.493
260	**V. Tài sản dài hạn khác**		**32.745.775.167**	**105.681.628.248**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	23.324.050.657	23.084.872.150
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34	9.421.724.510	22.980.265.231
269	3. Lợi thế thương mại	15	-	59.616.490.867
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**15.331.759.635.013**	**14.624.627.589.967**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2025 VND	01/04/2024 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.882.806.997.158**	**2.191.071.794.239**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.488.037.105.820**	**2.085.363.262.860**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	662.858.576.193	310.636.216.843
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	202.869.413.508	1.087.942.450.964
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	98.524.908.355	153.791.674.391
314	4. Phải trả người lao động		-	10.680.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	230.734.162.932	290.397.886.585
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	22.308.036.164	26.563.193.186
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	262.947.140.653	174.736.046.131
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	1.050.000.000	33.150.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		148.968.670	1.539.215.415
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.595.899.345	6.595.899.345
330	**II. Nợ dài hạn**		**394.769.891.338**	**105.708.531.379**
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	8.502.286.795	16.966.933.134
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	76.663.950.921	81.193.137.567
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	303.367.282.646	1.000.000.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34	6.199.126.290	6.450.945.659
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		37.244.686	97.515.019
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**13.448.952.637.855**	**12.433.555.795.728**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	23	**13.448.952.637.855**	**12.433.555.795.728**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.682.158.430.000	6.682.158.430.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*6.682.158.430.000*	*6.682.158.430.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		843.107.629.350	843.107.629.350
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		237.632.352.429	257.125.600.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.986.360.447.776	1.120.288.828.072
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối trước*		*1.139.020.745.455*	*729.183.742.210*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*847.339.702.321*	*391.105.085.862*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		3.699.693.778.300	3.530.875.308.306
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**15.331.759.635.013**	**14.624.627.589.967**

Hải Phòng, ngày 18 tháng 06 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thị Trà	Phùng Thị Thu Hương	Hoàng Thị Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/03/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
			VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25**	**4.666.987.450.641**	**3.803.320.077.488**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	9.259.259
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**4.666.987.450.641**	**3.803.310.818.229**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**26**	**2.870.251.592.384**	**2.273.921.350.530**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.796.735.858.257**	**1.529.389.467.699**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	138.513.234.379	365.724.769.846
22	7. Chi phí tài chính	28	9.126.072.194	37.943.246.312
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	*34.206.683.598*
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	29	251.308.443.466	266.632.322.754
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	160.414.405.254	72.343.430.844
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.514.400.171.722**	**1.518.195.237.635**
31	12. Thu nhập khác	31	14.925.827.554	21.609.146.470
32	13. Chi phí khác	32	106.940.543.647	5.737.458.591
40	**14. Lợi nhuận khác**		**(92.014.716.093)**	**15.871.687.879**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.422.385.455.629**	**1.534.066.925.514**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	287.595.460.634	278.956.891.302
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	34	13.292.333.653	11.959.755.238
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**1.121.497.661.342**	**1.243.150.278.974**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**854.994.167.663**	**743.865.129.352**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**266.503.493.679**	**499.285.149.622**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**35**	**1.280**	**1.113**

Hải Phòng, ngày 18 tháng 06 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thị Trà	Phùng Thị Thu Hương	Hoàng Thị Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/03/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		*1.422.385.455.629*	*1.534.066.925.514*
	2. Điều chỉnh cho các khoản		*34.243.914.776*	*(247.981.413.790)*
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		122.095.953.328	65.124.282.077
03	- Các khoản dự phòng		(6.604.022.965)	15.705.822.193
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		4.142.436.904	2.878.180.981
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(85.424.460.245)	(365.896.382.639)
06	- Chi phí lãi vay		-	34.206.683.598
07	- Các khoản điều chỉnh khác		34.007.754	-
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*1.456.629.370.405*	*1.286.085.511.724*
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(406.674.314.581)	(95.031.069.419)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		1.274.075.824.216	(5.168.998.979.552)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(548.857.697.603)	(423.611.423.906)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		31.982.989.338	115.354.323.524
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(34.206.683.598)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(339.464.195.992)	(219.577.780.973)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*1.467.691.975.783*	*(4.539.986.102.200)*
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(26.580.946.653)	(14.598.829.606)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		28.305.117.265	7.579.654.364
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.227.173.249.055)	(11.899.613.248.607)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		4.239.736.529.590	16.529.142.161.163
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		113.163.637.729	499.102.191.441
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*(872.548.911.124)*	*5.121.611.928.755*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	1. Tiền trả lại vốn góp (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát) cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(16.235.240.000)
33	2. Tiền thu từ đi vay		321.265.892.155	1.977.694.068.323
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(50.998.609.509)	(1.987.434.348.323)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát		(82.687.571.444)	(432.802.707.904)
40	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		*187.579.711.202*	*(458.778.227.904)*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**782.722.775.861**	**122.847.598.651**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/03/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
			VND	VND
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**485.789.157.952**	**362.970.356.876**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(377.912.430)	(28.797.575)
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**03**	**1.268.134.021.383**	**485.789.157.952**

Hải Phòng, ngày 18 tháng 06 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thị Trà	Phùng Thị Thu Hương	Hoàng Thị Huyên

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/03/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0200117929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 25 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ mười chín ngày 13 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường An Biên, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

Vốn điều lệ của Công ty là: 6.682.158.430.000 đồng; tương đương 668.215.843 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 là: 275 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 239 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Công ty và các công ty con hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại, xây dựng và bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con là:

- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá);
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá);
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá);
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và xe có động cơ khác.
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- 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 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; Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

- Dự án Hoàng Huy New City bàn giao cho khách hàng từ Quý 2 năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025 cùng việc duy trì doanh thu tại dự án Hoang Huy Commerce nên doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm tài chính 2024 tăng 863,67 tỷ VND tương ứng tăng tỷ lệ 23% dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 267,35 tỷ VND tương ứng tăng tỷ lệ 17% so với cùng kỳ.
- Trong năm, Uỷ ban Nhân dân Quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng đã có các Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi lô đất tại 150 Tô Hiệu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu, theo đó Tập đoàn đã ghi nhận vào chi phí khác số tiền 64,99 tỷ VND căn cứ vào giá trị được bồi thường và giá trị của tài sản trên đất tại thời điểm thu hồi và Tập đoàn ghi nhận giảm toàn bộ lợi thế thương mại liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu.

- Tại thời điểm 31/03/2025, các Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát, Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp, Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu có khoản lỗ lũy kế lần lượt là 27,11 tỷ VND, 57,79 tỷ VND, 93,40 tỷ VND tương ứng tỷ lệ 77,5%, 96,3%, 86,5% vốn góp của chủ sở hữu của các công ty. Nguyên nhân là các công ty này là các công ty dự án thực hiện dự án theo các hợp đồng Xây dựng chuyển giao và công ty quản lý khu đất mà dự án đầu tư hiện được công ty mẹ trực tiếp đầu tư nên các công ty hầu như sẽ chỉ hạch toán chi phí hoạt động. Tuy nhiên, Ban Giám đốc các Công ty tin tưởng rằng Công ty vẫn thực hiện các hoạt động theo chức năng Tập đoàn phân công, vẫn duy trì số dư Tiền gửi ngân hàng và có Nguồn thu từ Lãi tiền gửi để duy trì cho các hoạt động thường xuyên, hoạt động liên tục.

Cấu trúc tập đoàn

- **Tập đoàn có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2025 bao gồm:**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV [(1)]	Thành phố Hà Nội	60,33%	81,67%	Đầu tư bất động sản
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát	Thành phố Hải Phòng	96,33%	96,33%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp	Thành phố Hải Phòng	95,84%	95,84%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu	Thành phố Hải Phòng	99,98%	99,98%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc [(2)]	Thành phố Hải Phòng	60,33%	99,99%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Thành phố Hải Phòng	51,06%	51,06%	Kinh doanh ô tô, sản xuất và kinh doanh phụ tùng
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng [(2)]	Thành phố Hải Phòng	60,33%	99,99%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang [(3)]	Thành phố Hải Phòng	50,96%	99,79%	Kinh doanh ô tô, sản xuất và kinh doanh phụ tùng
Công ty TNHH Pruksa Việt Nam [(3)]	Thành phố Hải Phòng	46,04%	90,17%	Đầu tư xây dựng

(1) Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV bao gồm cả phần tỷ lệ lợi ích gián tiếp và quyền kiểm soát gián tiếp do Công ty con Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy và Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy là Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang đầu tư vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

(2) Công ty sở hữu các công ty con này gián tiếp qua công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

(3) Công ty sở hữu các công ty con này gián tiếp qua công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy.

Công ty và các công ty con sau đây gọi chung là ("Tập đoàn").

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI TẬP ĐOÀN

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

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn 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

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Tập đoàn kiểm soát (các công ty con) được lập năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4. Ước tính kế toán

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

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa;
- Ước tính giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn 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. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.7. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.8. Lợi thế thương mại

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

2.9. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

2.10. 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 Tập đoàn. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Tập đoàn 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.

2.11. 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 sau mỗi lần nhập.

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.

2.12. Tài sản cố định và Tài sản cố định thuê tài chính

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 luỹ kế và giá trị còn lại.

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 26 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Các tài sản khác	5 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất	30 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao
- Phần mềm quản lý	08 năm

2.13. 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 nắm giữ chờ tăng giá không thực hiện trích khấu hao.
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 và Quyền sử dụng đất có kỳ hạn	10 - 50 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao

2.14. 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 năm tài chính 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.

2.15. 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.

2.16. Chi phí trả trước

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

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

Các loại chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Tập đoàn đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tập đoàn 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 từ 06 tháng đến 36 tháng.
- Chi phí môi giới, chi phí bán hàng khác của các dự án Bất động sản được ghi nhận theo chi phí thực tế tại thời điểm phát sinh. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần bất động sản đã bán trong năm tài chính.
- 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 từ 06 tháng đến 36 tháng.

2.17. 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 Tập đoàn. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.18. Các khoản vay

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

2.19. 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.

2.20. 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 các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

2.21. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:
- Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

2.22. 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.

2.23. 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).

Vốn khác của chủ sở hữu phản ánh giá trị phần vốn cổ phần của công ty con tăng thêm tương ứng với phần công ty mẹ được hưởng khi công ty con sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phát sinh sau ngày mua để phát hành thêm 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 Tập đoàn.

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

2.24. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.25. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.26. Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- 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.

2.27. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

2.29. 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 Tập đoàn bao gồm:

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

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

2.30. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Tiền mặt	5.667.810.806	8.101.030.707
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	244.180.527.028	307.688.127.245
Các khoản tương đương tiền (*)	1.018.285.683.549	170.000.000.000
	1.268.134.021.383	**485.789.157.952**

(*) Tại ngày 31/03/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại trong nước với lãi suất từ 4,2%/năm đến 4,75%/năm.

4. 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 (*)	2.470.152.556.309	-	1.482.715.836.844	-
	2.470.152.556.309	**-**	**1.482.715.836.844**	**-**

(*) Tại ngày 31/03/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 đến 12 tháng có giá trị 2.470.152.556.309 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại trong nước với lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,8%/năm. Trong đó, một số hợp đồng tiền gửi được dùng làm tài sản bảo đảm phục vụ nhu cầu phát hành L/C nhập khẩu ô tô, bảo lãnh tại các Ngân hàng thương mại số tiền là: 451.302.235.467 VND.

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
- Công ty Cổ phần Vận tải HA	16.341.255.412	(16.341.255.412)	16.341.255.412	(16.341.255.412)
- Phải thu người mua nhà của các dự án bất động sản	456.690.156.012	-	255.455.623.560	-
+ Dự án Hoàng Huy New City	*96.753.374.141*	-	-	-
+ Dự án Golden Land Buiding	*17.242.601.707*	-	*17.230.229.127*	-
+ Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	*76.792.975.579*	-	*75.115.594.802*	-
+ Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1	*262.632.771.781*	-	*154.715.441.125*	-
+ Dự án khác	*3.268.432.804*	-	*8.394.358.506*	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	49.446.784.812	(2.446.500.000)	46.324.148.907	(1.747.500.000)
	522.478.196.236	**(18.787.755.412)**	**318.121.027.879**	**(18.088.755.412)**

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
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng	28.265.120.826	-	5.141.187.222	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải Dũng Thắng	2.691.455.639	-	29.266.861.391	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Xây dựng và Công nghệ môi trường An Gia	32.839.332.840	-	14.535.639.123	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hùng Phát	27.173.485.396	-	-	-
- 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	62.611.850.722	-	37.906.496.606	-
	272.488.401.064	**-**	**86.850.184.342**	**-**

7. PHẢI THU KHÁC

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Dự thu về lãi tiền gửi, cho vay	42.999.008.569	-	20.962.242.695	-
- Phải thu người lao động	41.486.849	-	73.396.129	-
- Ký cược, ký quỹ	3.000.000	-	176.789.213	-
- Thuế GTGT chưa kê khai	-	-	4.241.812.571	-
- Phải thu Trung tâm phát triển quỹ đất quận Lê Chân	4.708.360.010	-	-	-
- Phải thu khác	7.675.962.324	-	11.219.677.837	-
	55.427.817.752	**-**	**36.673.918.445**	**-**
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	3.889.466.000	-	-	-
	3.889.466.000	**-**	**-**	**-**

8. NỢ XẤU

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ ***Phải thu khách hàng***	***19.836.255.412***	***1.048.500.000***	***19.836.255.412***	***1.747.500.000***
Công ty Cổ phần Vận tải HA	16.341.255.412	-	16.341.255.412	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Phúc Hưng	3.255.000.000	976.500.000	3.255.000.000	1.627.500.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phương Bắc - HA	240.000.000	72.000.000	240.000.000	120.000.000
	19.836.255.412	**1.048.500.000**	**19.836.255.412**	**1.747.500.000**

9. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng tồn kho kinh doanh ô tô và phụ tùng ô tô	**457.587.957.283**	**(12.843.201.760)**	**371.460.574.320**	**(18.695.707.647)**
- Nguyên liệu, vật liệu	59.920.918.475	(1.396.311.312)	112.420.328.625	(86.275.298)
- Công cụ, dụng cụ	-	-	17.000.000	-
- Thành phẩm	19.273.580.913	(1.034.291.226)	16.253.456.889	(3.605.859.981)
- Hàng hóa	37.959.459.668	-	33.822.059.454	-
- Hàng gửi bán	262.014.060.627	(10.412.599.222)	208.947.729.352	(15.003.572.368)
- Hàng mua đang đi đường	78.419.937.600	-	-	-
Hàng tồn kho kinh doanh bất động sản (*)	**8.053.417.122.517**	**-**	**9.483.973.954.677**	**-**
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.448.888.333.693	-	7.789.852.783.334	-
- Thành phẩm bất động sản	604.528.788.824	-	1.694.121.171.343	-
	8.511.005.079.800	**(12.843.201.760)**	**9.855.434.528.997**	**(18.695.707.647)**

(*) Chi tiết hàng tồn kho kinh doanh bất động sản:

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	**7.448.888.333.693**	-	**7.789.852.783.334**	-
+ Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H2 (1)	391.734.788.165	-	307.726.215.995	-
+ Dự án Hoàng Huy New City (2)	-	-	929.683.548.690	-
+ Dự án Hoàng Huy Green River (3)	1.868.614.877.039	-	1.580.971.062.778	-
+ Tòa nhà N02 - Dự án Golden Land Building	-	-	30.121.878.113	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II (5)	5.184.559.639.900	-	4.932.750.850.657	-
+ Dự án khác	3.979.028.589	-	8.599.227.101	-
- Thành phẩm bất động sản	**604.528.788.824**	-	**1.694.121.171.343**	-
+ Dự án Hoàng Huy New City (2)	56.489.743.319	-	-	-
+ Tòa nhà Gold Tower - Dự án Golden Land Building (4)	22.330.329.204	-	49.496.490.228	-
+ Tòa nhà N01 - Dự án Golden Land Building (4)	11.542.564.991	-	17.347.985.606	-
+ Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1 (6)	510.116.343.477	-	1.599.994.796.460	-
+ Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu (Hoang Huy Grand Tower) (7)	4.049.807.833	-	27.281.899.049	-
	8.053.417.122.517	-	**9.483.973.954.677**	-

(1) Tại thời điểm 31/03/2025, Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H2 tại phường Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng đang thi công; chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm: giá trị tiền sử dụng đất là 299,95 tỷ đồng, còn lại 91,79 tỷ đồng là chi phí khoan cọc và chi phí khác.

(2) Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại phường Dương Quan, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Đến thời điểm 31/03/2025 dự án đã hoàn thành và đang tiếp tục được bán, bàn giao sản phẩm cho khách hàng.

(3) Tại thời điểm 31/03/2025, Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại phường Hoa Động, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đang thi công; chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm: giá trị tiền sử dụng đất đã nộp là 1.485,14 tỷ đồng, tiền sử dụng đất dự kiến phải nộp bổ sung là 26,06 tỷ đồng, còn lại 357,41 tỷ đồng là chi phí ép cọc, san lấp...

(4) Thành phẩm là các căn hộ và căn trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà N01 và 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, Tập đoàn đã thực hiện kết chuyển giá vốn với một số diện tích chung tại Trung tâm thương mại.

(5) 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 Thuỷ 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 16.

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

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

10. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Các hạng mục công cộng tại Dự án Khu Nhà ở cho người có thu nhập thấp (Pruska Town) (*)	13.053.490.604	6.443.731.493
- Các chi phí khác	349.560.000	-
	13.403.050.604	**6.443.731.493**

- Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp - phường An Đồng, quận An Dương, Thành phố Hải Phòng (gọi tắt là "dự án") có mục đích xây dựng khu nhà chung cư, liền kề và căn hộ tái định cư cho các đối tượng là người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Pruksa Việt Nam;
- Địa điểm xây dựng: phường An Đồng, quận An Dương, Thành phố Hải Phòng;
- Tính tới thời điểm 31/03/2025: Các căn hộ chung cư đã được bàn giao và cho thuê hết. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là phần chi phí chung của Dự án bao gồm các chi phí như: Bồi thường giải phóng mặt bằng, san lấp, hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông, thoát nước, cây xanh, phòng cháy chữa cháy... phân bổ cho phần diện tích đất công cộng để nhằm mục đích xây dựng nhà điều hành...

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	310.608.820.697	5.972.352.683	41.774.662.277	2.365.365.023	75.909.500	360.797.110.180
- Mua trong năm	-	-	12.007.235.217	272.172.727	-	12.279.407.944
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	480.475.004	-	-	-	-	480.475.004
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.377.280.000)	-	-	(2.377.280.000)
Số dư cuối năm	**311.089.295.701**	**5.972.352.683**	**51.404.617.494**	**2.637.537.750**	**75.909.500**	**371.179.713.128**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	39.142.579.594	3.935.306.585	16.810.701.210	2.110.418.565	75.909.500	62.074.915.454
- Khấu hao trong năm	7.468.032.054	320.450.742	5.443.908.012	147.921.404	-	13.380.312.212
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.377.280.000)	-	-	(2.377.280.000)
Số dư cuối năm	**46.610.611.648**	**4.255.757.327**	**19.877.329.222**	**2.258.339.969**	**75.909.500**	**73.077.947.666**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	271.466.241.103	2.037.046.098	24.963.961.067	254.946.458	-	298.722.194.726
Tại ngày cuối năm	**264.478.684.053**	**1.716.595.356**	**31.527.288.272**	**379.197.781**	**-**	**298.101.765.462**

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 32.344.425.246 VND.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Cộng
	VND	VND	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	61.006.449.700	211.896.190	61.218.345.890
Số dư cuối năm	**61.006.449.700**	**211.896.190**	**61.218.345.890**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	4.099.440.454	193.562.873	4.293.003.327
- Khấu hao trong năm	148.737.564	18.333.317	167.070.881
Số dư cuối năm	**4.248.178.018**	**211.896.190**	**4.460.074.208**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	56.907.009.246	18.333.317	56.925.342.563
Tại ngày cuối năm	**56.758.271.682**	-	**56.758.271.682**

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 211.896.190 VND

(*) Quyền sử dụng đất tại Công ty bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất có thời hạn tại Km9, Quốc lộ 5, phường Nam Sơn, quận An Dương, thành phố Hải Phòng phân bổ trong vòng 360 tháng,

+ Quyền sử dụng đất lâu dài tại 116 Nguyễn Đức Cảnh, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng và Quyền sử dụng đất sử dụng lâu dài có diện tích 220 m2 tại quận An Dương, thành phố Hải Phòng.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất lâu dài	Nhà cửa và Quyền sử dụng đất có kỳ hạn	Cộng
	VND	VND	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	195.000.000.000	1.619.479.158.239	1.814.479.158.239
- Phân bổ thêm tiền sử dụng đất (*)	-	6.859.702.646	6.859.702.646
- Tăng trong năm	-	70.353.624.981	70.353.624.981
Số dư cuối năm	**195.000.000.000**	**1.696.692.485.866**	**1.891.692.485.866**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	186.415.385.698	186.415.385.698
- Khấu hao trong năm	-	48.361.676.918	48.361.676.918
Số dư cuối năm	-	**234.777.062.616**	**234.777.062.616**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	195.000.000.000	1.433.063.772.541	1.628.063.772.541
Tại ngày cuối năm	**195.000.000.000**	**1.461.915.423.250**	**1.656.915.423.250**

- Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 4.828.547.919 VND.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho thuê là 144.348.588.980 VND (Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024 là 103.719.623.076 VND).

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số 183 Bà Triệu, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, một phần tầng hầm và Trung tâm thương mại tòa nhà N01, Tòa Gold Tower - Dự án Chung cư Golden Land Building, Toà H1 thuộc dự án Hoang Huy Commerce, Dự án Hoang Huy Grand Tower (Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu), một phần nhà cửa, phân xưởng cho thuê tại Thành phố Hải Phòng theo phương thức cho thuê thu tiền hàng năm và nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp cho thuê tại phường An Đồng, quận An Dương, thành phố Hải Phòng.

(*) Tạm trích nghĩa vụ tài chính bổ sung đối với phần khối đế công trình Nhà ở N01 căn cứ theo Thông báo kết luận thanh tra số 2124/TB-TTCP ngày 11/10/2024 của Thanh tra Chính phủ (xem thêm Thuyết minh số 38).

b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

	Dự án Hoàng Huy Riverside	Dự án 150 Tô Hiệu	**Cộng**
	VND	VND	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	17.663.821.517	69.610.729.825	**87.274.551.342**
- Tăng khác	2.041.948	-	**2.041.948**
- Giảm do dự án Hoàng Huy Riverside bán trong năm	(8.470.330.798)	-	**(8.470.330.798)**
- Giảm do thu hồi đất theo quyết định UBND quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng (*)	-	(69.610.729.825)	**(69.610.729.825)**
Số dư cuối năm	**9.195.532.667**	-	**9.195.532.667**

(*) Trong năm, Uỷ ban Nhân dân quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng đã có Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu, theo đó Công ty đã ghi nhận vào chi phí khác số tiền 64.994.690.600 VND căn cứ vào giá trị được bồi thường và giá trị của tài sản trên đất tại thời điểm thu hồi (Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 32).

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là 02 Căn nhà ở liền kề tại Dự án Hoàng Huy Riverside, địa chỉ số 1 và số 8 đường Chi Lăng, phường Thượng Lý, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng nắm giữ với mục đích chờ tăng giá.

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 tại ngày đầu năm, trong năm và ngày kết thúc năm tài chính.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí thuê văn phòng	212.983.889	509.800.664
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.083.089	18.243.417
- Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	35.120.842.442	64.484.987.136
- Chi phí sửa chữa văn phòng, nhà xưởng	1.547.746.259	2.335.194.465
- Tiền thuê đất	-	1.666.666.667
- Các khoản khác	1.454.047.576	2.114.381.201
	38.336.703.255	**71.129.273.550**

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	395.620.128	423.021.919
- Tiền thuê đất (*)	21.951.991.348	22.522.393.798
- Các khoản khác	976.439.181	139.456.433
	23.324.050.657	**23.084.872.150**

(*): Chi phí thuê đất theo Thông báo số 11327/TB-CT ngày 05/10/2017 của Tổng Cục thuế cho Khu đất có địa chỉ ở phường An Đồng, quận An Dương, thành phố Hải Phòng, diện tích 7.090,2 m2. Mục đích để xây dựng Trường học, Nhà điều hành (trong danh mục xây dựng đã được cấp phép của Dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại phường An Đồng, quận An Dương, thành phố Hải Phòng của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam). Khu đất được nhà nước cho thuê theo hình thức trả tiền một lần. Thời gian thuê là 44 năm 06 tháng kể từ ngày 29/06/2017 đến 02/01/2063.

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu	**Tổng cộng**
	VND	VND
Nguyên giá		
- Số dư đầu năm	108.393.619.754	108.393.619.754
- Số dư cuối năm	**108.393.619.754**	**108.393.619.754**
Số phân bổ lũy kế		
- Số dư đầu năm	48.777.128.887	48.777.128.887
- Số phân bổ, tổn thất trong năm	59.616.490.867	59.616.490.867
- Số dư cuối năm	**108.393.619.754**	**108.393.619.754**
Giá trị còn lại		
- Số dư đầu năm	59.616.490.867	59.616.490.867
- Số dư cuối năm	-	-

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/04/2024		Trong năm		31/03/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	**33.150.000.000**	**33.150.000.000**	**16.848.609.509**	**49.998.609.509**	-	-
+ *Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hải Phòng*	-	-	*16.848.609.509*	*16.848.609.509*	-	-
+ *Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng*	*33.150.000.000*	*33.150.000.000*	-	*33.150.000.000*	-	-
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	**1.050.000.000**	-	**1.050.000.000**	**1.050.000.000**
+ *Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hải Phòng*	-	-	*1.050.000.000*	-	*1.050.000.000*	*1.050.000.000*
	33.150.000.000	**33.150.000.000**	**17.898.609.509**	**49.998.609.509**	**1.050.000.000**	**1.050.000.000**
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	1.000.000.000	1.000.000.000	304.417.282.646	1.000.000.000	304.417.282.646	304.417.282.646
+ *Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hải Phòng*	-	-	*8.258.903.645*	-	*8.258.903.645*	*8.258.903.645*
+ *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*
	1.000.000.000	**1.000.000.000**	**304.417.282.646**	**1.000.000.000**	**304.417.282.646**	**304.417.282.646**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	(1.050.000.000)	-	(1.050.000.000)	(1.050.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**			**303.367.282.646**	**303.367.282.646**

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
Bên khác								**304.417.282.646**	**1.000.000.000**
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hải Phòng	Hợp đồng tín dụng số 160/24/TD/BB/075 ngày 27/11/2024	VND	Theo từng giấy nhận nợ	60 tháng	1.950.000.000.000	Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River	(i)	8.258.903.645	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2024-HĐCVĐAT/NHTC168-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	(ii)	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		-	1.000.000.000
								304.417.282.646	**1.000.000.000**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng								(1.050.000.000)	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng								**303.367.282.646**	**1.000.000.000**

(i) Các hợp đồng đảm bảo sẽ được ký kết giữa bên đảm bảo và Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hải Phòng.

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

- Quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan đến một số thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Dương Quan, thành phố Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II).
- Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán/ cho thuê đối với căn hộ/ diện tích thương mại/ diện tích bãi đỗ xe/ các sản phẩm khác của một số thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Dương Quan, thành phố Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II).

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

17. 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
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	152.597.550.969	152.597.550.969	198.060.965.317	198.060.965.317
- China Dongfeng Motor Industry Import and Export Co.,Ltd	450.310.218.374	450.310.218.374	79.032.807.032	79.032.807.032
- Phải trả các đối tượng khác	47.074.464.017	47.074.464.017	20.666.101.661	20.666.101.661
	662.858.576.193	**662.858.576.193**	**310.636.216.843**	**310.636.216.843**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Hiệp	-	2.650.000.000
- Khách hàng ứng trước tiền mua bất động sản theo tiến độ	194.267.031.980	1.067.753.308.465
+ Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1	*139.759.250.078*	*638.032.139.094*
+ Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	*767.266.671*	*7.000.459.867*
+ Dự án Hoàng Huy New City	*53.740.515.231*	*422.720.709.504*
- Các khách hàng khác	8.602.381.528	17.539.142.499
	202.869.413.508	**1.087.942.450.964**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	233.856.158	16.543.506.268	320.431.729.001	320.694.068.390	233.856.158	16.281.166.879
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	86.394.254.625	86.394.254.625	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.009.323.009	136.912.505.260	287.615.080.690	339.464.195.992	31.708.620.390	81.762.687.339
- Thuế thu nhập cá nhân	-	289.900.527	11.199.121.451	11.024.528.041	-	464.493.937
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	475.422.906	45.762.336	7.803.895.920	7.379.050.220	4.814.870	-
- Các loại thuế khác	5.000.000	-	67.980.200	51.420.000	5.000.000	16.560.200
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	6.835.211.172	6.835.211.172	-	-
	35.723.602.073	**153.791.674.391**	**720.347.273.059**	**771.842.728.440**	**31.952.291.418**	**98.524.908.355**

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Trích trước chi phí xây dựng các dự án [1]	159.119.749.760	230.980.665.751
+ Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1	*134.070.264.515*	*219.019.561.150*
+ Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	*-*	*992.105.250*
+ Dự án Hoàng Huy New City	*12.179.982.932*	*-*
+ Các dự án khác	*12.869.502.313*	*10.968.999.351*
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01 [2]	7.865.996.645	-
- Trích trước tiền sử dụng đất phải nộp [3]	26.406.787.755	-
- Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	4.875.017.528	31.258.621.204
- Trích trước chi phí hoa hồng, tiền thưởng phải trả	28.389.479.561	23.350.203.225
- Chi phí phải trả khác	4.077.131.683	4.808.396.405
	230.734.162.932	**290.397.886.585**

[1] Khoản trích trước căn cứ vào Hồ sơ quyết toán tạm tính, Hợp đồng và các Phụ lục hợp đồng ký với các nhà thầu. Hiện Công ty đang trong quá trình quyết toán hoàn thành dự án.

[2] Tiền sử dụng đất tạm tính tương ứng với diện tích điều chỉnh tăng thêm tại khối đế công trình Nhà ở N01 - Dự án Golden Land Building (Chi tiết tại Thuyết minh số 38).

[3] Tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung của Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu và Dự án Hoàng Huy Green River theo các quyết định của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hải Phòng.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	296.805.483	147.952.443
- Bảo hiểm xã hội	5.043.000	6.016.693
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	34.842.965.934	20.788.813.227
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	23.543.252.595	16.676.470.588
- Các khoản phải trả phải nộp khác	204.259.073.641	137.116.793.180
+ Công ty TNHH Pruksa International (*)	*57.770.811.000*	*55.281.450.000*
+ Kinh phí bảo trì căn hộ (**)	*113.819.608.525*	*75.249.764.950*
+ Phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thu	*7.695.281.932*	*-*
+ Phải trả khác	*24.973.372.184*	*6.585.578.230*
	262.947.140.653	**174.736.046.131**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	19.467.262.369	23.320.521.895
- Tiền đặt cọc thuê căn hộ Dự án Nhà ở xã hội An Đồng, An Dương	57.196.688.552	57.872.615.672
	76.663.950.921	**81.193.137.567**

(*) Khoản tiền tạm ứng (2.261.000 USD) của Công ty TNHH Pruksa International (sau đây gọi tắt là Pruksa International) cho Công ty để giải phóng mặt bằng Dự án nhà ở dành cho người có thu nhập thấp (Pruksa Town) tại phường An Đồng, quận An Dương, thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH Pruksa Việt Nam làm chủ đầu tư trên cơ sở được chấp thuận về nguyên tắc do các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền phê duyệt. Theo quy định của hợp đồng tạm ứng giữa Pruksa International và Công ty, khoản tiền này sẽ được coi là một phần vốn góp của Pruksa International vào Công ty TNHH Pruksa Việt Nam sau khi Công ty thành lập, Pruksa International lựa chọn phương án khấu trừ khoản tiền tạm ứng này vào phần vốn góp trong Công ty TNHH Pruksa Việt Nam. Thực tế Công ty đã sử dụng khoản tiền này để giải phóng mặt bằng của Dự án nhưng hai bên chưa thống nhất phương án khấu trừ do đó số tiền này sẽ được tất toán sau khi các bên thỏa thuận hoặc thống nhất và điều chỉnh thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đầu tư. Khoản phải trả tăng so với đầu kỳ là chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản phải trả bằng ngoại tệ cuối kỳ.

(**) Kinh phí bảo trì của dự án Golden Land Building, dự án Hoang Huy Commerce, dự án Hoàng Huy - Sở Dầu, dự án Hoàng Huy New City sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Toà nhà. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong số dư (tiền gửi ngân hàng, tương đương tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn).

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	12.798.461.175	18.615.840.845
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê căn hộ Dự án Nhà ở xã hội tại phường An Đồng, quận An Dương và dự án nhà ở xã hội Pruksa Town	8.221.588.377	7.947.352.341
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	1.287.986.612	-
	22.308.036.164	**26.563.193.186**
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê căn hộ Dự án Nhà ở xã hội tại phường An Đồng, quận An Dương và dự án nhà ở xã hội Pruksa Town	8.502.286.795	16.966.933.134
	8.502.286.795	**16.966.933.134**

23 . 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	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm	**6.682.158.430.000**	**843.107.629.350**	**-**	**946.614.860.874**	**3.184.239.015.022**	**11.656.119.935.246**
Lãi trong năm trước	-	-	-	743.865.129.352	499.285.149.622	1.243.150.278.974
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(334.107.921.500)	(115.371.256.992)	(449.479.178.492)
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	(16.235.240.000)	(16.235.240.000)
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	257.125.600.000	(257.125.600.000)	-	-
Chia cổ tức trước ngày đầu tư của công ty con cấp 1 vào công ty con cấp 2	-	-	-	21.042.359.346	(21.042.359.346)	-
Số dư cuối năm trước	**6.682.158.430.000**	**843.107.629.350**	**257.125.600.000**	**1.120.288.828.072**	**3.530.875.308.306**	**12.433.555.795.728**
Số dư đầu năm nay	**6.682.158.430.000**	**843.107.629.350**	**257.125.600.000**	**1.120.288.828.072**	**3.530.875.308.306**	**12.433.555.795.728**
Lãi trong năm nay	-	-	-	854.994.167.663	266.503.493.679	1.121.497.661.342
Điều chỉnh khác	-	-	(125.831.594.904)	125.899.425.921	-	67.831.017
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	106.338.347.333	(106.338.347.333)	-	-
Chia cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	(89.554.353.452)	(89.554.353.452)
Giảm khác	-	-	-	(8.483.626.547)	(8.130.670.233)	(16.614.296.780)
Số dư cuối năm nay	**6.682.158.430.000**	**843.107.629.350**	**237.632.352.429**	**1.986.360.447.776**	**3.699.693.778.300**	**13.448.952.637.855**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Hữu Hạ	2.621.209.870.000	39,23	2.621.209.870.000	39,23
Bà Nguyễn Thị Hà	326.639.250.000	4,89	326.639.250.000	4,89
Cổ đông khác	3.734.309.310.000	55,88	3.734.309.310.000	55,88
	6.682.158.430.000	**100**	**6.682.158.430.000**	**100**

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

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	*6.682.158.430.000*	*6.682.158.430.000*
- Vốn góp cuối năm	*6.682.158.430.000*	*6.682.158.430.000*

d) Cổ phiếu

	31/03/2025	01/04/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	668.215.843	668.215.843
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	668.215.843	668.215.843
- Cổ phiếu phổ thông	*668.215.843*	*668.215.843*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	668.215.843	668.215.843
- Cổ phiếu phổ thông	*668.215.843*	*668.215.843*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	*70.522.548.372*	*77.135.511.726*
- Trên 1 năm đến 5 năm	*162.615.599.071*	*177.220.940.534*
- Trên 5 năm	*78.039.077.331*	*114.595.443.565*

b) Tài sản thuê ngoài

Tên lô đất/Địa điểm lô đất	Diện tích thuê	Thời gian thuê	Mục đích thuê
Tại Công ty mẹ			
Lô đất tại phường Nam Sơn, quận An Dương, thành phố Hải Phòng	25.828,2 m2	Từ năm 2003 đến năm 2033	Xây dựng nhà máy sản xuất động cơ, khung, phụ tùng và lắp ráp xe gắn máy hai bánh
Lô đất tại phường Nam Sơn, quận An Dương, thành phố Hải Phòng	19.875,3 m2	Từ năm 2002 đến năm 2032	Xây dựng văn phòng điều hành và cửa hàng giới thiệu sản phẩm
Lô đất tại phường Hoa Động, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng	11.839,53 m2	50 năm, đến ngày 29/12/2072	Xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo
Lô đất tại phường Hoa Động, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng	3.011,78 m2	50 năm, đến ngày 29/12/2072	Thương mại, dịch vụ
Tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV			
Lô đất tại số 275 Đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành Phố Hà Nội	11.641,0 m2	50 năm từ ngày 24/11/2010	Xây dựng một phần dự án Golden Land Building
Lô đất tại 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)	26.664,2 m2	Đến ngày 29/11/2073	Xây dựng 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)
Tại Công ty TNHH Pruksa Việt Nam			
Lô đất tại phường An Đồng, quận An Dương, thành phố Hải Phòng	7.090,2 m2	Đến ngày 02/01/2063	Xây dựng nhà điều hành, nhà trẻ, trường mẫu giáo

Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/03/2025	01/04/2024
Đô la Mỹ	USD	341.799,23	175.080,20
Euro	EUR	8,95	8,95

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	1.296.130.207	1.296.130.207
	6.466.135.912	**6.466.135.912**

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

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Doanh thu bán ô tô tải, ô tô đầu kéo và linh kiện thu hồi	588.398.846.140	467.619.712.632
Doanh thu cho thuê Bất động sản và các dịch vụ liên quan	179.419.629.096	178.252.954.382
Doanh thu bán Bất động sản	3.899.168.975.405	3.157.447.410.474
	4.666.987.450.641	**3.803.320.077.488**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Giá vốn của ô tô tải, ô tô đầu kéo đã bán và linh kiện thu hồi	526.967.214.026	469.546.174.436
Giá vốn cho thuê và các dịch vụ liên quan	113.254.752.615	98.805.034.821
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	2.235.882.131.630	1.691.562.275.640
Dự phòng/Hoàn nhập giảm giá hàng tồn kho	(5.852.505.887)	14.007.865.633
	2.870.251.592.384	**2.273.921.350.530**

27. 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	135.200.403.603	363.744.272.037
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	779.184.396	701.390.046
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	234.590.079	1.564.441
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.299.056.301	1.277.543.322
	138.513.234.379	**365.724.769.846**

28. 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	-	34.206.683.598
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	4.749.045.211	803.098.799
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	4.377.026.983	2.879.745.422
Chi phí tài chính khác	-	53.718.493
	9.126.072.194	**37.943.246.312**

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	756.508.814	-
Chi phí nhân công	15.885.691.145	10.123.920.238
Chi phí liên quan kinh doanh Bất động sản	189.543.887.750	199.297.228.011
Chi phí khấu hao tài sản cố định	859.618.138	121.877.770
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.915.924.380	9.648.295.068
Chi phí khác bằng tiền	32.941.118.591	47.441.001.667
Chi phí dự phòng bảo hành sản phẩm	405.694.648	-
	251.308.443.466	**266.632.322.754**

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	435.993.896	-
Chi phí nhân công	29.761.097.825	26.910.138.632
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.839.166.922	6.435.391.336
Chi phí dự phòng	699.000.000	5.601.376.624
Tổn thất và phân bổ lợi thế thương mại	59.616.490.867	10.839.361.975
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.020.842.592	11.750.478.593
Chi phí khác bằng tiền	16.041.813.152	10.806.683.684
	160.414.405.254	**72.343.430.844**

31. 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	2.152.110.602
Thu nhập từ tiền hỗ trợ xây dựng Showroom	2.398.746.150	1.627.425.000
Tiền phạt thu được	1.998.508.321	3.313.229.048
Thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ, khách hàng bỏ cọc	909.835.876	4.130.728.035
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.468.072.603	3.823.845.067
Thu nhập từ điều chỉnh giá trị quyết toán công trình	-	1.139.690.573
Thu nhập khác	7.587.028.240	5.422.118.145
	14.925.827.554	**21.609.146.470**

32. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Chi phí khấu hao TSCĐ không tham gia sản xuất kinh doanh	2.126.243.386	971.897.136
Các khoản bị phạt	5.343.705.274	15.720.444
Chi phí các dự án tài trợ, xử lý chi phí dở dang các dự án	-	2.200.000.000
Thu hồi đất tại 150 Tô Hiệu (*)	64.994.690.600	-
Chi phí thực hiện dự án N02 (**)	30.121.878.113	-
Chi phí ủng hộ trồng cây xanh	2.971.868.400	-
Chi phí khác	1.382.157.874	2.549.841.011
	106.940.543.647	**5.737.458.591**

(*) Xem thêm thuyết minh số 13b.
(**) Xem thêm thuyết minh số 38.

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	96.135.556.377	4.259.643.207
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	191.459.904.257	274.697.248.095
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	*-*	*3.973.884.507*
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy và các Công ty con	*16.253.394.967*	*8.210.241.681*
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	*2.632.398.753*	*30.622.709.910*
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	*172.574.110.537*	*231.890.411.997*
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**287.595.460.634**	**278.956.891.302**

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch giữa các công ty trong Tập đoàn	6.296.894.426	12.751.433.176
- Tạm nộp thuế TNDN Bất động sản theo tiến độ	3.124.830.084	10.228.832.055
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**9.421.724.510**	**22.980.265.231**

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế hoãn lại phải trả do chênh lệch đánh giá lại tài sản khi hợp nhất	6.199.126.290	6.450.945.659
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**6.199.126.290**	**6.450.945.659**

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
- Tạm nộp thuế TNDN Bất động sản theo tiến độ	7.089.614.273	6.088.820.361
- Lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch giữa các công ty trong Tập đoàn	6.454.538.750	8.330.793.101
- Thuế hoãn lại phải trả do chênh lệch đánh giá lại tài sản khi hợp nhất	(251.819.370)	(2.459.858.224)
	13.292.333.653	**11.959.755.238**

Lỗ tính thuế chưa sử dụng nhưng chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trên Bảng cân đối kế toán chi tiết gồm:

- Công ty mẹ	13.297.380.436
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	126.856.165.381
- Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát	56.556.615.896
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp	66.959.688.103
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu	92.436.292.444
Cộng	**356.106.142.260**

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	854.994.167.663	743.865.129.352
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	854.994.167.663	743.865.129.352
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	668.215.843	668.215.843
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.280**	**1.113**

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

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

36. 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	125.321.515.909	273.475.785.686
Chi phí nhân công	49.823.708.512	41.114.573.453
Chi phí khấu hao tài sản cố định	59.782.816.625	48.790.115.638
Chi phí liên quan kinh doanh Bất động sản	1.060.867.650.284	5.682.120.317.804
Tổn thất và phân bổ lợi thế thương mại	59.616.490.867	10.839.361.975
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.805.391.890	663.892.551
Chi phí khác bằng tiền	94.573.545.972	10.981.723.913
	1.514.895.814.707	**6.091.765.322.535**

37. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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

Tập đoàn có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: rủi ro về tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

Tập đoàn 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 Tập đoàn có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Tập đoàn 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 Tập đoàn.

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 Tập đoàn. Tập đoàn 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
Tại ngày 31/03/2025	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.262.466.210.577	-	-	1.262.466.210.577
Phải thu khách hàng, phải thu khác	559.118.258.576	3.889.466.000	-	563.007.724.576
Tiền gửi có kỳ hạn	2.470.152.556.309	-	-	2.470.152.556.309
	4.291.737.025.462	**3.889.466.000**	**-**	**4.295.626.491.462**
Tại ngày 01/04/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	477.688.127.245	-	-	477.688.127.245
Phải thu khách hàng, phải thu khác	336.706.190.912	-	-	336.706.190.912
Tiền gửi có kỳ hạn	1.482.715.836.844	-	-	1.482.715.836.844
	2.297.110.155.001	**-**	**-**	**2.297.110.155.001**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/03/2025	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	1.050.000.000	303.367.282.646	-	304.417.282.646
Phải trả người bán, phải trả khác	925.805.716.846	76.663.950.921	-	1.002.469.667.767
Chi phí phải trả	230.734.162.932	-	-	230.734.162.932
	1.157.589.879.778	**380.031.233.567**	**-**	**1.537.621.113.345**
Tại ngày 01/04/2024				
Vay và nợ	33.150.000.000	1.000.000.000	-	34.150.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	485.372.262.974	81.193.137.567	-	566.565.400.541
Chi phí phải trả	290.397.886.585	-	-	290.397.886.585
	808.920.149.559	**82.193.137.567**	**-**	**891.113.287.126**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Tập đoàn 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.

38. THÔNG TIN KHÁC

Ngày 11/10/2024, Thanh tra Chính phủ đã công bố trên trang chủ Thông báo số 2124/TB-TTCP về kết luận thanh tra việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất, kinh doanh sang kinh doanh đất, xây dựng nhà ở giai đoạn 2011 - 2019 của doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp cổ phần hóa, trong đó, có một số nội dung liên quan đến khu đất tại số 275 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV - Công ty con của Công ty và việc Công ty Cổ phần Cơ khí chính xác số 1 chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt (Nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy. Ngày 15/10/2024, Công ty đã có văn bản số 26/2024/TCH-CV gửi đến Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM công bố thông tin về Thông báo Kết luận Thanh tra Chính phủ. Đến nay, Công ty và Công ty CRV 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, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đã ban hành Nghị quyết số 12/2024/NQ-HĐQT về việc thông qua một số nội dung liên quan đến dự án 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 đế 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 20).
- Thông qua việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV 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 32).
- Giao Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV thực hiện nghiêm túc và tuân thủ theo yêu cầu, chỉ đạo của các cơ quan chức năng, đồng thời Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV 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.

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

Ngày 24/04/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) là công ty con của Công ty đã thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ về việc nâng tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp tại công ty liên kết - Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (CRV) lên 51,03% và phương án nâng tỷ lệ sở hữu bằng cách mua cổ phần của các cổ đông Công ty Cổ phần HHS Capital - là tổ chức sở hữu 7,45% cổ phần của CRV. Ngoài ra, Đại hội đồng cổ đông cũng thông qua Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ nhằm mục đích sử dụng nguồn vốn để mua 50.098.000 cổ phần của cổ đông Công ty Cổ phần HHS Capital.

Ngày 05/05/2025, HHS đã thông qua Nghị quyết Hội đồng quản trị về việc Triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Ngày 06/06/2025, HHS đã công bố Kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ hoàn thành chào bán 64.000.000 cổ phiếu với giá bán 12.500 đồng/cổ phiếu cho TCH. Cùng ngày, Công ty đã công bố Báo cáo kết quả giao dịch hoàn thành giao dịch mua 64.000.000 cổ phiếu của HHS nâng tỷ lệ sở hữu tại HHS lên 58,31%.

Ngày 09/05/2025, Công ty đã thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm tài chính 2025 về việc thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

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

40. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Bán xe đầu kéo và linh kiện	Hoạt động khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	3.899.168.975.405	588.398.846.140	179.419.629.096	4.666.987.450.641
Giá vốn	2.235.882.131.630	521.114.708.139	113.254.752.615	2.870.251.592.384
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	**1.663.286.843.775**	**67.284.138.001**	**66.164.876.481**	**1.796.735.858.257**

	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Bán xe đầu kéo và linh kiện	Hoạt động khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Tổng chi phí mua Tài sản cố định				12.759.882.948
Tài sản bộ phận	8.817.188.484.928	492.265.123.019	1.666.118.910.340	10.975.572.518.287
Tài sản không phân bổ			4.356.187.116.726	4.356.187.116.726
Tổng Tài sản	**8.817.188.484.928**	**492.265.123.019**	**6.022.306.027.066**	**15.331.759.635.013**
Nợ phải trả của các bộ phận	732.169.101.004	460.476.247.878	89.279.402.421	1.281.924.751.303
Nợ phải trả không phân bổ			600.882.245.855	600.882.245.855
Tổng Nợ phải trả	**732.169.101.004**	**460.476.247.878**	**690.161.648.276**	**1.882.806.997.158**

Theo khu vực địa lý:

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Tập đoàn không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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

Thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác:

	Chức vụ	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
		VND	VND
Tiền lương, thưởng và Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch	396.000.000	318.000.000
- Đỗ Hữu Hưng	Thành viên HĐQT	108.000.000	45.000.000
- Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT	168.000.000	111.000.000
- Phạm Hồng Dung	Thành viên HĐQT	60.000.000	45.000.000
- Phan Thị Phương Thủy	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	45.000.000
		792.000.000	**564.000.000**
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Vũ Thị Huyền	Trưởng Ban kiểm soát	60.000.000	45.000.000
- Phan Thị Thu Hường	Thành viên Ban kiểm soát	36.000.000	27.000.000
- Nguyễn Hoàng Tùng	Thành viên Ban kiểm soát	36.000.000	27.000.000
		132.000.000	**99.000.000**

	Chức vụ	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
		VND	VND
Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
Hoàng Thị Huyên	Tổng Giám đốc	333.800.000	253.200.000
- Đỗ Hữu Hậu	Phó Tổng Giám đốc	1.121.000.000	1.115.000.000
- Đỗ Hữu Hưng	Phó Tổng Giám đốc	1.085.774.000	758.096.000
- Hồ Thị Xuân Hòa	Phó Tổng Giám đốc	157.500.000	150.000.000
- Nguyễn Thế Hùng	Phó Tổng Giám đốc	484.258.030	418.325.000
- Phùng Thị Thu Hương	Kế toán trưởng	586.774.000	465.546.000
		3.769.106.030	**3.160.167.000**

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 Tập đoàn.

42. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Hải Phòng, ngày 18 tháng 06 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thị Trà	Phùng Thị Thu Hương	Hoàng Thị Huyên

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

HOANG HUY INVESTMENT FINANCIAL SERVICES 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 Consolidated Financial Statements	06 - 47
Consolidated Statement of Financial Position	06 - 07
Consolidated Statement of Income	08
Consolidated Statement of Cash flows	09 - 10
Notes to the Consolidated Financial Statements	11 - 47

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Hoang Huy Invesment Financial Services Joint Stock Company (the "Company") presents its report and the Consolidated Financial Statements of the Company and its subsidiaries (the "Group") for the financial year ended as at 31 March 31 2025.

THE GROUP

Hoang Huy Investment Financial Services JSC was established and operates under the Business Registration Certificate of a Joint Stock Company No. 0200117929 issued by the Hai Phong Department of Planning and Investment for the first time on 25 December 2007, registered for the 19th change on 13 January 2025.

The Group's head office is located at: No. 116 Nguyen Duc Canh, An Bien ward, Le Chan district, Hai Phong city.

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 Hung	Member
Mrs. Nguyen Thi Ha	Member
Mrs. Pham Hong Dung	Member
Mrs. Phan Thi Phuong Thuy	Independent Member

Member of the Board of Management operated the Group during the fiscal year and to the reporting date are:

Mrs. Hoang Thi Huyen	General Director	
Mr. Do Huu Hau	Director	
Mr. Do Huu Hung	Director	(Reappointed on 09/12/2024)
Mrs. Ho Thi Xuan Hoa	Director	(Reappointed on 09/12/2024)
Mr. Nguyen The Hung	Director	

Members of the Board of Supervision are:

Mrs. Vu Thi Huyen	Head of the Board of Supervision
Mrs. Phan Thi Thu Huong	Member
Mr. Nguyen Hoang Tung	Member

LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of the Company during the year and up until the preparation of Consolidated Financial Statements is Mrs. Hoang Thi Huyen - General Director.

AUDITORS

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

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT' RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

- Establish and maintain an internal control system which is determined necessary by the Board of Management and Board of Management the Group to ensure the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements not to 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 Consolidated Financial Statements;
- Prepare and present the Consolidated Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements;
- Prepare the Consolidated Financial Statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Group will continue in business.

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

The Board of Management of the Group confirms that Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position the Group as at 31 March 2025, its operation results and cash flows from 01/04/2024 to 31/03/2025 of the Group in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

Other commitments

The Board of Management pledges that the Company complies with Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 on detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities and the Company does not violate the obligations of information disclosure in accordance with the regulations of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on Securities Market and the Circular No. 68/2024/TT-BTC dated 18 September 2024 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 96/2020/TT-BTC.

On behalf of the Board of Management

Hoang Thi Huyen
General Director

Hai Phong, 18 June 2025

No: 180625.004/BCTC.KT7

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To: Shareholders, the Board of Directors and the Board of Management
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company

We have audited the accompanying Consolidated Financial Statements of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company and its subsidiaries (the "Group") prepared on 15 June 2025, from page 06 to page 47, including: Consolidated Statement of Financial Position as at 31 March 2025, Consolidated Statement of Income, Consolidated Statement of Cash flows, Notes to the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 March 2025.

The Board Of Management' Responsibility

The Board of Management of the Company is responsible for the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements of the Group that give a true and fair view in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated Financial Statements of the Group are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Consolidated Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Consolidated Financial Statements , whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Group's preparation and presentation Consolidated 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 Group's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Management, as well as evaluating the overall presentation of the Consolidated 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 Consolidated Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company and the subsidiary as at 31 March 2025, its operating results and its cash flows for the 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 Financial Statements.

AASC Auditing Firm Company Limited

Ngo Minh Quy
Deputy General Director
Registered Auditor
No. 2434-2023-002-1
Hanoi, 18 June 2025

Nguyen Duc Trong
Auditor
Registered Auditor
No. 4062-2024-002-1

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2025

Code	ASSETS	Note	31/03/2025	01/04/2024
			VND	VND
100	**A. CURRENT ASSETS**		**13,260,750,350,181**	**12,441,516,369,054**
110	**I. Cash and cash equivalents**	03	**1,268,134,021,383**	**485,789,157,952**
111	1. Cash		249,848,337,834	315,789,157,952
112	2. Cash equivalents		1,018,285,683,549	170,000,000,000
120	**II. Short-term investments**	04	**2,470,152,556,309**	**1,482,715,836,844**
123	1. Held-to-maturity investments		2,470,152,556,309	1,482,715,836,844
130	**III. Short-term receivables**		**831,606,659,640**	**423,556,375,254**
131	1. Short-term trade receivables	05	522,478,196,236	318,121,027,879
132	2. Short-term prepayments to suppliers	06	272,488,401,064	86,850,184,342
136	3. Other short-term receivables	07	55,427,817,752	36,673,918,445
137	4. Provision for short-term doubtful debts (*)		(18,787,755,412)	(18,088,755,412)
140	**IV. Inventories**	09	**8,498,161,878,040**	**9,836,738,821,350**
141	1. Inventories		8,511,005,079,800	9,855,434,528,997
149	2. Provision for devaluation of inventories (*)		(12,843,201,760)	(18,695,707,647)
150	**V. Other short-term assets**		**192,695,234,809**	**212,716,177,654**
151	1. Short-term prepaid expenses	14	38,336,703,255	71,129,273,550
152	2. Deductible VAT		122,406,240,136	105,863,302,031
153	3. Taxes and other receivables from the State budget	19	31,952,291,418	35,723,602,073
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**2,071,009,284,832**	**2,183,111,220,913**
210	**I. Long-term receivables**		**3,889,466,000**	-
216	1. Other long-term receivables	07	3,889,466,000	-
220	**II. Fixed assets**		**354,860,037,144**	**355,647,537,289**
221	1. Tangible fixed assets	11	298,101,765,462	298,722,194,726
222	*- Historical cost*		*371,179,713,128*	*360,797,110,180*
223	*- Accumulated depreciation*		*(73,077,947,666)*	*(62,074,915,454)*
227	2. Intangible fixed assets	12	56,758,271,682	56,925,342,563
228	*- Historical cost*		*61,218,345,890*	*61,218,345,890*
229	*- Accumulated amortization*		*(4,460,074,208)*	*(4,293,003,327)*
230	**III. Investment properties**	13	**1,666,110,955,917**	**1,715,338,323,883**
231	- Historical cost		1,900,888,018,533	1,901,753,709,581
232	- Accumulated depreciation		(234,777,062,616)	(186,415,385,698)
240	**IV. Long-term assets in progress**	10	**13,403,050,604**	**6,443,731,493**
242	1. Construction in progress		13,403,050,604	6,443,731,493
260	**V. Other long-term assets**		**32,745,775,167**	**105,681,628,248**
261	1. Long-term prepaid expenses	14	23,324,050,657	23,084,872,150
262	2. Deferred income tax assets	34	9,421,724,510	22,980,265,231
269	3. Goodwill	15	-	59,616,490,867
270	**TOTAL ASSETS**		**15,331,759,635,013**	**14,624,627,589,967**

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2025

(continued)

Code	CAPITAL	Note	31/03/2025 VND	01/04/2024 VND
300	**C. LIABILITIES**		**1,882,806,997,158**	**2,191,071,794,239**
310	**I. Current Liabilities**		**1,488,037,105,820**	**2,085,363,262,860**
311	1. Short-term trade payables	17	662,858,576,193	310,636,216,843
312	2. Short-term prepayments from customers	18	202,869,413,508	1,087,942,450,964
313	3. Taxes and other payables to State budget	19	98,524,908,355	153,791,674,391
314	4. Payables to employees		-	10,680,000
315	5. Short-term accrued expenses	20	230,734,162,932	290,397,886,585
318	6. Short-term unearned revenue	22	22,308,036,164	26,563,193,186
319	7. Other short-term payables	21	262,947,140,653	174,736,046,131
320	8. Short-term borrowings and finance lease liabilities	16	1,050,000,000	33,150,000,000
321	9. Provisions for short-term payables		148,968,670	1,539,215,415
322	10. Bonus and welfare fund		6,595,899,345	6,595,899,345
330	**II. Non-current liabilities**		**394,769,891,338**	**105,708,531,379**
336	1. Long-term unearned revenue	22	8,502,286,795	16,966,933,134
337	2. Other long-term payables	21	76,663,950,921	81,193,137,567
338	3. Long-term borrowings and finance lease liabilities	16	303,367,282,646	1,000,000,000
341	4. Deferred income tax liabilities	34	6,199,126,290	6,450,945,659
342	5. Provisions for long-term payables		37,244,686	97,515,019
400	**D. OWNER'S EQUITY**		**13,448,952,637,855**	**12,433,555,795,728**
410	**I. Owner's equity**	**23**	**13,448,952,637,855**	**12,433,555,795,728**
411	1. Contributed capital		6,682,158,430,000	6,682,158,430,000
411a	*Ordinary shares with voting rights*		*6,682,158,430,000*	*6,682,158,430,000*
412	2. Share Premium		843,107,629,350	843,107,629,350
414	3. Other capital		237,632,352,429	257,125,600,000
421	4. Retained earnings		1,986,360,447,776	1,120,288,828,072
421a	*Retained earnings accumulated to previous year*		*1,139,020,745,455*	*729,183,742,210*
421b	*Retained earnings of the current year*		*847,339,702,321*	*391,105,085,862*
429	5. Non – Controlling Interests		3,699,693,778,300	3,530,875,308,306
440	**TOTAL CAPITAL**		**15,331,759,635,013**	**14,624,627,589,967**

Hai Phong, 18 June 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Bui Thi Tra	Phung Thi Thu Huong	Hoang Thi Huyen

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

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

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
			VND	VND
01	**1. Revenue from sales of goods and rendering of services**	**25**	**4,666,987,450,641**	**3,803,320,077,488**
02	2. Revenue deductions		-	9,259,259
10	**3. Net revenue from sales of goods and rendering of services**		**4,666,987,450,641**	**3,803,310,818,229**
11	**4. Cost of goods sold and services rendered**	**26**	**2,870,251,592,384**	**2,273,921,350,530**
20	**5. Gross profit from sales of goods and rendering of services**		**1,796,735,858,257**	**1,529,389,467,699**
21	6. Financial income	27	138,513,234,379	365,724,769,846
22	7. Financial expenses	28	9,126,072,194	37,943,246,312
23	*In which: Interest expenses*		-	34,206,683,598
24	8. Share of joint ventures and associates' profit or loss		-	-
25	9. Selling expense	29	251,308,443,466	266,632,322,754
26	10. General and administrative expenses	30	160,414,405,254	72,343,430,844
30	**11. Net profit from operating activities**		**1,514,400,171,722**	**1,518,195,237,635**
31	12. Other income	31	14,925,827,554	21,609,146,470
32	13. Other expenses	32	106,940,543,647	5,737,458,591
40	**14. Other profit**		**(92,014,716,093)**	**15,871,687,879**
50	**15. Total net profit before tax**		**1,422,385,455,629**	**1,534,066,925,514**
51	16. Current corporate income tax expense	33	287,595,460,634	278,956,891,302
52	17. Deferred corporate income tax expense	34	13,292,333,653	11,959,755,238
60	**18. Profit after corporate income tax**		**1,121,497,661,342**	**1,243,150,278,974**
61	**19. Profit after tax attributable to owners of the parent**		**854,994,167,663**	**743,865,129,352**
62	**20. Profit after tax attributable to non-controlling interest**		**266,503,493,679**	**499,285,149,622**
70	**21. Basic earnings per share**	**35**	**1,280**	**1,113**

Hai Phong, 18 June 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Bui Thi Tra	Phung Thi Thu Huong	Hoang Thi Huyen

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

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

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
			VND	VND
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	***1. Profit before tax***		***1,422,385,455,629***	***1,534,066,925,514***
	2. Adjustment for		***34,243,914,776***	***(247,981,413,790)***
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		122,095,953,328	65,124,282,077
03	- Provisions		(6,604,022,965)	15,705,822,193
04	- Exchange gains / losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency		4,142,436,904	2,878,180,981
05	- Gains / losses from investment activities		(85,424,460,245)	(365,896,382,639)
06	- Interest expense		-	34,206,683,598
07	- Other adjustments		34,007,754	-
08	***3. Operating profit before changes in working***		***1,456,629,370,405***	***1,286,085,511,724***
09	- Increase/ decrease in receivables		(406,674,314,581)	(95,031,069,419)
10	- Increase/ decrease in inventories		1,274,075,824,216	(5,168,998,979,552)
11	- Increase/ decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		(548,857,697,603)	(423,611,423,906)
12	- Increase/ decrease in prepaid expenses		31,982,989,338	115,354,323,524
14	- Interest paid		-	(34,206,683,598)
15	- Corporate income tax paid		(339,464,195,992)	(219,577,780,973)
20	***Net cash flow from operating activities***		***1,467,691,975,783***	***(4,539,986,102,200)***
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES		-	-
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(26,580,946,653)	(14,598,829,606)
22	2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		28,305,117,265	7,579,654,364
23	3. Loans and purchase of debt instruments from other entities		(5,227,173,249,055)	(11,899,613,248,607)
24	4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		4,239,736,529,590	16,529,142,161,163
27	5. Interest and dividend received		113,163,637,729	499,102,191,441
30	***Net cash flow from investing activities***		***(872,548,911,124)***	***5,121,611,928,755***
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES		-	-
32	1. Repayment of capital contributions and repurchase of stock issued		-	(16,235,240,000)
33	2. Proceeds from borrowings		321,265,892,155	1,977,694,068,323
34	3. Repayment of principal		(50,998,609,509)	(1,987,434,348,323)
36	4. Dividends or profits paid to owners		(82,687,571,444)	(432,802,707,904)
40	***Net cash flow from financing activities***		***187,579,711,202***	***(458,778,227,904)***
50	**Net cash flows in the year**		**782,722,775,861**	**122,847,598,651**

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

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

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
			VND	VND
60	**Cash and cash equivalents at the beginning of the year**		**485,789,157,952**	**362,970,356,876**
61	Effect of exchange rate fluctuations		(377,912,430)	(28,797,575)
70	**Cash and cash equivalents at the end of the year**	**03**	**1,268,134,021,383**	**485,789,157,952**

Hai Phong, 18 June 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Bui Thi Tra	Phung Thi Thu Huong	Hoang Thi Huyen

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

1. GENERAL INFORMATION

Form of ownership

Hoang Huy Investment Financial Services JSC was established and operates under the Business Registration Certificate of a Joint Stock Company No. 0200117929 issued by the Hai Phong Department of Planning and Investment for the first time on 25 December 2007, registered for the 19th change on 13 January 2025.

The Group's head office is located at: No. 116 Nguyen Duc Canh, An Bien ward, Le Chan district, Hai Phong city.

Charter capital of the Company is: VND 6,682,158,430,000; equivalent 668,215,843 shares, par value of one share is VND 10.000.

The total number of employees of the Group as at 31 March 2025 is: 275 people (as at 2024 is: 239 people).

Business field: The Company and its subsidiaries are engaged in commercial trading, construction, and real estate business.

Business activities

Main business activities of the Group include:

- Wholesale of automobiles and other motor vehicles (Except auction activities);
- Automobile and other motor vehicle agent (Except auction activities);
- Selling spare parts and auxiliary parts of automobiles and other motor vehicles (Except auction activities);
- Maintenance and repair of cars and other motor vehicles;
- Manufacture of spare parts and accessories for cars and other motor vehicles.
- Construction of houses for living;
- Construction of houses for non-residential purposes;
- Completion of construction works;
- Real estate business, land use rights belonging to the owner, user or tenant;
  Details: Renting house and construction works for sublease; For land leased by the State, it is allowed to invest in housing construction for rent; investment in housing construction and non-residential buildings for sale, rent, or lease-purchase; Acquiring the whole or part of a real estate project from the investor to build houses, construction works for sale, rent, or lease-purchase; For land allocated by the State, it is allowed to invest in housing construction for sale, rent, or lease-purchase.

The Corporation's operation in the fiscal year that affects the Consolidated Financial Statements

- The Hoang Huy New City Project was handed over to customers starting from the second quarter of the financial year ended March 31, 2025. Along with the continued revenue recognition from the Hoang Huy Commerce Project, revenue from sales of goods and provision of services in the 2024 financial year increased by VND 863.67 billion, representing a 23% increase compared to the same period last year. As a result, gross profit from sales of goods and provision of services increased by VND 267.35 billion, equivalent to a 17% increase year-over-year.

- During the year, the People's Committee of Le Chan District, Hai Phong City, issued Decisions on land recovery and approved the compensation, support, and resettlement plan for the land lot at 150 To Hieu Street, held by To Hieu Investment Joint Stock Company. Accordingly, the Group recognized an amount of VND 64.99 billion as other expenses, based on the compensation received and the value of assets on the land at the time of recovery. In addition, the Group fully wrote off the goodwill related to its investment in To Hieu Investment Joint Stock Company.

- As of March 31, 2025, Thinh Phat Real Estate Construction Joint Stock Company, Thinh Hiep Construction Joint Stock Company, and To Hieu Investment Joint Stock Company had accumulated losses of VND 27.11 billion, VND 57.79 billion, and VND 93.40 billion, respectively, equivalent to 77.5%, 96.3%, and 86.5% of each company's charter capital. The reason is that these companies are project entities established to carry out Build-Transfer (BT) projects or manage land areas for projects directly invested in by the parent company. As such, they mainly incur operating expenses. However, the management of these companies believes that they continue to operate according to their designated functions within the Group, maintain bank deposit balances, and generate income from deposit interest to support ongoing operations and ensure going concern.

The Corporation's structure

- **The Group has the following subsidiaries as at 31 March 2025:**

Name	Address	Proportion of ownership	Proportion of voting rights	Principal activities
CRV Real Estate Group Joint Stock Company (1)	Hanoi City	60.33%	81.67%	Real Estate Investment
Thinh Phat Real Estate Construction Joint Stock Company	Hai Phong City	96.33%	96.33%	Investment in construction
Thinh Hiep Construction Joint Stock Company	Hai Phong City	95.84%	95.84%	Investment in construction
To Hieu Investment Joint Stock Company	Hai Phong City	99.98%	99.98%	Investment in construction
Dai Loc Housing Development Joint Stock Company (2)	Hai Phong City	60.33%	99.99%	Investment in construction
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	Hai Phong City	51.06%	51.06%	Automobile business, production and trading of spare parts
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company (2)	Hai Phong City	60.33%	99.99%	Investment in construction
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company (3)	Hai Phong City	50.96%	99.79%	Automobile business, production and trading of spare parts
Pruksa Vietnam Co., Ltd (3)	Hai Phong City	46.04%	90.17%	Investment in construction

(1) The Company's voting and interest ratio in CRV Real Estate Group JSC includes both the percentage of indirect interest and indirect control right because the first-tier subsidiary-Hoang Huy Investment Services JSC and its subsidiary, the second-tier subsidiary-Hoang Giang Services Development JSC invested in CRV Group Real Estate JSC.

(2) The Company owns these subsidiaries indirectly through its subsidiary - CRV Real Estate Group JSC.

(3) The Company owns these subsidiaries indirectly through its subsidiary - Hoang Huy Service Investment JSC.

The Company and the following subsidiaries are collectively referred to as (the "Group").

2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY AT THE GROUP

2.1. Accounting period and accounting currency

Annual accounting period of the Group commences from 1 April and ends as at 31 March.
The Group maintains its accounting records in Vietnam Dong (VND).

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies
The Group applies Corporate Accounting System issued under the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance, 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 by the Ministry of Finance guiding the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

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

2.3. Basis for the preparation of Consolidated Financial Statements

Consolidated Financial Statements are prepared based on consolidating Separate Financial Statements of the Company and Financial Statements of its subsidiaries under its control as at 31 March 2025.

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

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

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

Non - controlling interests
Non-controlling interest is the share of non-controlling owners in the profit or loss and net assets of the subsidiary.

2.4. Accounting estimates

The preparation of Consolidated Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and legal regulations relating to Consolidate Financial Staments requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets and disclosures of contingent liabilities and assets at the end of the fiscal year and the reported amounts of revenues and expenses during the fiscal year.

The estimates and assumptions that have a material impact in the Consolidated Financial Statements include:
- Provision for bad debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Estimated allocation of prepaid expenses;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and provision of financial investments;
- Provision for warranty of products and goods;
- Estimated cost of goods sold of real estate activities;
- 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 Consolidated Financial Statements of the Group and that are assessed by the Board of Management of the Group to be reasonable under the circumstance.

2.5. Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

Financial assets of the Group 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 Group 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 fiscal 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. Foreign currency transactions

Foreign currency transactions during the year are translated into Vietnam Dong using the actual rate at transaction date.

Actual exchange rate when revaluating monetary items denominated in foreign currencies at the reporting date of Consolidated Financial Statements is determined under the following principles:

- For asset accounts, applying the bid rate of the commercial bank where the Group regularly conducts transaction;
- For cash deposited in bank, applying the bid rate of the commercial bank where the Group opens its foreign currency accounts;
- For liability accounts, applying the offer rate of the commercial bank where the Group regularly conducts transactions

All exchange differences arising as a result of transactions the year or revaluation at the balance sheet date shall be recorded into the financial income or expense in the year.

2.7. Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposits.

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

2.8. Business combination and goodwill

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

2.9. Financial investments

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

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

2.10. 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 Group. The receivables shall be classified into short-term receivables or long-term receivables on the Consolidated Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

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

2.11. 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 after receiving raw materials.

Inventories are 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 of which revenue is unrecognised, corresponding to the amount of work in progress at the end of the year.

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

2.12. Fixed assets

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

Other costs incurred after tangible fixed assets have been put into operation such as repair, maintenance and overhaul costs are recognized in the Consolidated Statement of income in the period 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 - 26 Years
- Machinery, equipment	05 - 15 years
- Vehicles, Transportation equipment	06 - 10 years
- Office equipment and furniture	03 - 10 years
- Other fixed assets	05-10 years
- Land use rights	30 years
- Long-term land use rights	No depreciation
- Management software	08 years

2.13. Investment properties

Investment properties are initially recognised at historical cost.

Investment properties held for capital appreciation prior to 01 January 2015 are depreciated on a straight-line basis similar to other fixed assets, but from 01 January 2015 are not depreciated.

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	10 - 50 years
- Long-term land use rights	No depreciation

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. 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 fiscal year.

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 Group incllude:

- Prepaid land expenses include prepaid land rental, including those related to leased land for which the Group 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 the Group in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than 30 million dongs and 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 from 06 months to 36 months.
- Brokerage expenses and other selling expenses of real estate projects are recorded according to the actual costs at the time of incurrance. These expenses are recorded in the Consolidated Statement of Income corresponding to the portion of the property sold in the fiscal year.
- Other prepaid expenses are recorded at their historical cost and allocated according to the straight-line method during the useful period from 06 months to 36 months.

2.17. 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 Group. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the consolidated financial statements according to their remaining terms at the reporting date.

2.18. Borrowings and finance lease liabilities

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

2.19. 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.

2.20. Accrued expenses

Accrued expenses include payables to goods or services received from the suppliers or provided for the customers during the reporting period, but the payments for such goods or services have not been made and other payables such as interest expenses, accrued expenses to estimate the cost of real estate, etc. which are recorded as operating expenses of the year.

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

2.21. Provision for payables

Provision for payables is only recognized when meeting all of the following conditions:
- The Group has a present debt obligation (legal obligation or joint obligation) as a result of past events;
- It is probable that the decrease in economic benefits may lead to the requirement for debt settlement;
- Debt obligation can be estimated reliably.

Value recorded as a provision for payables is the most reasonably estimated amount required to settle the current debt obligation at the end of the year.

Only expenses related to the previously recorded provision for payables shall be offset by that provision for payables.

Provisions for payables are recorded as operating expenses of the the year. In case provision made for the previous accounting year but not used up exceeds the one made for the year, the difference is recorded as a decrease in operating expenses. The excess of the provision for payables relating to construction warranty is recorded as other income in the year.

2.22. 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.

2.23. Owner's equity

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

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

Other capital is the operating capital formed from the operating results or from gifts, presents, financing, assets revaluation (if these items are allowed to be recorded as a decrease or increase in the owner's equity).

Retained earnings are used to present the Group's operating results (profit, loss) after corporate income tax and profits appropriation or loss handling of the Group.

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

2.24. Revenue

Revenue is recognized to extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measures regardless of when payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates, 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 Group 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 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.

2.25. 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.

2.26. Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Borrowing costs;
- Exchange loss.

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

2.27. Corporate income tax

a) Deferred income tax asset and Deferred income tax liability

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

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

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

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

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

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

d) Current corporate income tax rate

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

2.28. Earnings per share

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

2.29. 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 Group's related parties include:

- Companies, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Group or being under the control of the Group, or being under common control with the Group, including the Group's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Group that have a significant influence on the Group, key management personnel including directors and employees of the Group, 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 the Group, the Group should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

2.30. Segment information

A segment is a distinguishable component of the Group that is engaged in providing an individual or group of related products or services (business segment), or providing products or services within a particular economic environment (geographical segment). Each segment is subject to risks and returns that are different from other ones.

Segment information should be prepared in conformity with the accounting policies adopted for preparing and presenting the financial statements of the Group in order to help users of financial statements better understand and make more informed judgements about the Group as a whole.

3. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Cash on hand	5,667,810,806	8,101,030,707
Demand deposits	244,180,527,028	307,688,127,245
Cash equivalents (*)	1,018,285,683,549	170,000,000,000
	1,268,134,021,383	**485,789,157,952**

(*) As at 31 March 2025, the cash equivalents are deposits with term of from 1 month to 3 months at commercial banks at the interest rate of 4.2%/year to 4.75%/year.

4. FINANCIAL INVESTMENTS

	31/03/2025		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Term deposits (*)	2,470,152,556,309	-	1,482,715,836,844	-
	2,470,152,556,309	**-**	**1,482,715,836,844**	**-**

(*) As of March 31, 2025, held-to-maturity investments consisted of time deposits with terms from 06 to 12 months totaling VND 2,470,152,556,309, placed at domestic commercial banks with interest rates ranging from 4.2% to 5.8% per annum. Among these, certain deposit contracts were used as collateral to support the issuance of import L/Cs for automobiles and guarantees at commercial banks, with a total collateralized amount of VND 451,302,235,467.

5. SHORT - TERM TRADE RECEIVABLES

	31/03/2025		01/04/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
- HA Transport Joint Stock Company	16,341,255,412	(16,341,255,412)	16,341,255,412	(16,341,255,412)
- Trade receivables from buyers of real estate projects	456,690,156,012	-	255,455,623,560	-
+ Hoang Huy New City Project	*96,753,374,141*	-	-	-
+ Golden Land Building Project	*17,242,601,707*	-	*17,230,229,127*	-
+ Hoang Huy - So Dau Project	*76,792,975,579*	-	*75,115,594,802*	-
+ Hoang Huy Commerce Project - HI Building	*262,632,771,781*	-	*154,715,441,125*	-
+ Others	*3,268,432,804*	-	*8,394,358,506*	-
- Others customers	49,446,784,812	(2,446,500,000)	46,324,148,907	(1,747,500,000)
	522,478,196,236	**(18,787,755,412)**	**318,121,027,879**	**(18,088,755,412)**

6. SHORT - TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/03/2025		01/04/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Exsmart Huy Hoang Service Joint Stock Company	28,265,120,826	-	5,141,187,222	-
- Dung Thang Transport Trading Joint Stock Company	2,691,455,639	-	29,266,861,391	-
- An Gia Environmental Technology, Construction, and Trading Services Co., Ltd.	32,839,332,840	-	14,535,639,123	-
- Hung Phat Construction and Trading Joint Stock Company	27,173,485,396	-	-	-
- 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 Co., Ltd.	29,152,769,546	-	-	-
- Others suppliers	62,611,850,722	-	37,906,496,606	-
	272,488,401,064	**-**	**86,850,184,342**	**-**

7. OTHER RECEIVABLES

	31/03/2025		01/04/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) Short-term				
- Estimated interest on deposits and loans	42,999,008,569	-	20,962,242,695	-
- Receivables from employees	41,486,849	-	73,396,129	-
- Mortgages	3,000,000	-	176,789,213	-
- Undeclared VAT	-	-	4,241,812,571	-
- Receivable from the Land Fund Development Center of Le Chan District	4,708,360,010	-	-	-
- Other receivables	7,675,962,324	-	11,219,677,837	-
	55,427,817,752	**-**	**36,673,918,445**	**-**
b) Long-term				
- Mortgages	3,889,466,000	-	-	-
	3,889,466,000	**-**	**-**	**-**

8. DOUBTFUL DEBTS

	31/03/2025		01/04/2024	
	Original cost	Recoverable value	Original cost	Recoverable value
	VND	VND	VND	VND
- Total value of receivables and debts that are overdue or not due but difficult to be recovered				
+ ***Trade receivables***	***19,836,255,412***	***1,048,500,000***	***19,836,255,412***	***1,747,500,000***
HA Transport Joint Stock Company	16,341,255,412	-	16,341,255,412	-
Phuc Hung Production, Trading and Service Joint Stock Company	3,255,000,000	976,500,000	3,255,000,000	1,627,500,000
Phuong Bac - HA Trading and Service Joint Stock Company	240,000,000	72,000,000	240,000,000	120,000,000
	19,836,255,412	**1,048,500,000**	**19,836,255,412**	**1,747,500,000**

9. INVENTORIES

	31/03/2025		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Inventory of automobiles and auto parts	**457,587,957,283**	**(12,843,201,760)**	**371,460,574,320**	**(18,695,707,647)**
- Raw materials	59,920,918,475	(1,396,311,312)	112,420,328,625	(86,275,298)
- Tools, supplies	-	-	17,000,000	-
- Finished goods	19,273,580,913	(1,034,291,226)	16,253,456,889	(3,605,859,981)
- Goods	37,959,459,668	-	33,822,059,454	-
- Goods on consignment	262,014,060,627	(10,412,599,222)	208,947,729,352	(15,003,572,368)
- Goods in transit for sale	78,419,937,600	-	-	-
Real estate business inventories (*)	**8,053,417,122,517**	**-**	**9,483,973,954,677**	**-**
- Work in progress	7,448,888,333,693	-	7,789,852,783,334	-
- Completed real-estate	604,528,788,824	-	1,694,121,171,343	-
	8,511,005,079,800	**(12,843,201,760)**	**9,855,434,528,997**	**(18,695,707,647)**

(*) Details of Inventory of real-state for sale are as follows:

	31/03/2025		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Work in progress	**7,448,888,333,693**	-	**7,789,852,783,334**	-
+ Hoang Huy Commerce Project– H2 Building [1]	391,734,788,165	-	307,726,215,995	-
+ Hoang Huy New City Project [2]	-	-	929,683,548,690	-
+ Hoang Huy Green River Project [3]	1,868,614,877,039	-	1,580,971,062,778	-
+ N02 Building – Golden Land Building Project	-	-	30,121,878,113	-
+ Hoang Huy New City - II Project [5]	5,184,559,639,900	-	4,932,750,850,657	-
+ Other Projects	3,979,028,589	-	8,599,227,101	-
- Completed real-estate	**548,039,045,505**	-	**1,694,121,171,343**	-
+ Hoang Huy New City Project [2]	56,489,743,319	-	-	-
+ Gold Tower Building – Golden Land Building Project [4]	22,330,329,204	-	49,496,490,228	-
+ N01 Building – Golden Land Building Project [4]	11,542,564,991	-	17,347,985,606	-
+ Hoang Huy Commerce Project – H1 Building [6]	510,116,343,477	-	1,599,994,796,460	-
+ Hoang Huy – So Dau Project (Hoang Huy Grand Tower) [7]	4,049,807,833	-	27,281,899,049	-
	8,053,417,122,517	-	**9,483,973,954,677**	-

[1] The Hoang Huy Commerce Project– H2 Building located in Kenh Duong Ward and Vinh Niem ward, Le Chan district, Hai Phong city. As of March 31, 2025, the balance of construction in progress includes land use rights valued at VND 299.95 billion, and VND 91.79 billion in piling and other related costs.

[2] Hoang Huy New City Urban Area Project located in Duong Quan ward, Thuy Nguyen city, Hai Phong city. As of March 31, 2025, the project has been completed and continues to be sold and handed over to customers.

[3] The Hoang Huy Green River New Urban Area Project located in Hoa Dong ward, Thuy Nguyen city, Hai Phong city. As of March 31, 2025, the balance of construction in progress includes: land use fees already paid amounting to VND 1,485.14 billion, estimated additional land use fees payable of VND 26.06 billion, and the remaining VND 357.41 billion represents piling, site leveling, and other related costs.

[4] Finished goods include unsold apartments and commercial units in N01 Building and Gold Tower Building of the Golden Land Building Project. Gold Tower is currently undergoing project completion finalization.

(5) The investment project for the construction of the New Urban Area along the extended Do Muoi Street and surrounding areas, located in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City, Hai Phong City (Hoang Huy New City – II), includes low-rise residential housing, social housing apartment blocks, and mixed-use commercial-service apartment buildings. As of March 31, 2025, construction in progress consists of land use fees amounting to VND 4,828.5 billion, and the remaining VND 356.06 billion includes site leveling, piling work, construction of a wastewater treatment station, interest expenses, and other related costs.

Property rights arising from sale and lease contracts for apartments, commercial areas, parking spaces, and other products; rights to receive insurance proceeds, benefits, compensations, and other related payments associated with certain land lots under the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Street (Hoang Huy New City – II) have been pledged as collateral for a loan agreement with Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch, as disclosed in Note 16.

(6) Finished goods consist of unsold apartments and commercial floors in the H1 Building of the Hoang Huy Commerce Project, which has been completed. The value of finished goods is provisionally determined based on accumulated project costs and will be adjusted upon finalization of the project's completion settlement.

(7) Finished goods include unsold apartments of the Hoang Huy – So Dau Project, which has been completed. The project is currently undergoing completion settlement.

10. LONG-TERM ASSET IN PROGRESS

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Public works items at the Low-Income Housing Project (Pruska Town) (*)	13,053,490,604	6,443,731,493
- Other	349,560,000	-
	13,403,050,604	**6,443,731,493**

- Project: Residential Housing for Low-Income Residents – An Dong ward, An Duong district, Hai Phong city (referred to as "the Project"). The purpose of the project is to construct apartment buildings, terraced houses, and resettlement apartments for low-income residents in urban areas;
- Investor: Pruksa Vietnam Co., Ltd;
- Location: An Dong ward, An Duong district, Hai Phong city;
- As of March 31, 2025: All apartment units have been handed over and fully leased.

The work-in-progress construction costs consist of general project expenses, including costs for: land clearance compensation, land leveling, traffic infrastructure, drainage systems, greenery, fire prevention and firefighting systems, etc., allocated to the area of public land intended for the construction of an operations building.

11. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Vehicles, transportation equipment	Fixed assets used in management	Other tangible fixed assets	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Historical cost						
Beginning balance of the year	310,608,820,697	5,972,352,683	41,774,662,277	2,365,365,023	75,909,500	360,797,110,180
- Purchase in the year	-	-	12,007,235,217	272,172,727	-	12,279,407,944
- Completed construction	480,475,004	-	-	-	-	480,475,004
- Liquidation, disposal	-	-	(2,377,280,000)	-	-	(2,377,280,000)
Ending balance of the year	**311,089,295,701**	**5,972,352,683**	**51,404,617,494**	**2,637,537,750**	**75,909,500**	**371,179,713,128**
Accumulated depreciation						
Beginning balance of the year	39,142,579,594	3,935,306,585	16,810,701,210	2,110,418,565	75,909,500	62,074,915,454
- Depreciation during the year	7,468,032,054	320,450,742	5,443,908,012	147,921,404	-	13,380,312,212
- Liquidation, disposal	-	-	(2,377,280,000)	-	-	(2,377,280,000)
Ending balance of the year	**46,610,611,648**	**4,255,757,327**	**19,877,329,222**	**2,258,339,969**	**75,909,500**	**73,077,947,666**
Net carrying amount						
Benginning balance of the year	271,466,241,103	2,037,046,098	24,963,961,067	254,946,458	-	298,722,194,726
Ending balance of the year	**264,478,684,053**	**1,716,595,356**	**31,527,288,272**	**379,197,781**	**-**	**298,101,765,462**

- Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the year: VND 32,344,425,246

12. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Copyrights and patents	Computer software	Total
	VND	VND	VND
Historical cost			
Beginning balance of the year	61,006,449,700	211,896,190	61,218,345,890
Ending balance of the year	**61,006,449,700**	**211,896,190**	**61,218,345,890**
Accumulated amortization			
Beginning balance of the year	4,099,440,454	193,562,873	4,293,003,327
- Amortization in the year	148,737,564	18,333,317	167,070,881
Ending balance of the year	**4,248,178,018**	**211,896,190**	**4,460,074,208**
Net carrying amount			
Beginning balance	56,907,009,246	18,333,317	56,925,342,563
Ending balance	**56,758,271,682**	-	**56,758,271,682**

- Cost of fully amortized intangible fixed assets but still in use at the end of the year: VND 211,896,190

(*) The Company's land use rights include:

+ Fixed-term land use rights at Km9, National Highway 5, Nam Son ward, An Duong district, Hai Phong city, amortized over a period of 360 months;

+ Perpetual land use rights at 116 Nguyen Duc Canh street, Le Chan district, Hai Phong city; and perpetual land use rights for a land area of 220 square meters in An Duong district, Hai Phong city.

13. INVESTMENT PROPERTIES

a) Investment properties held for lease

	Land use rights	Buildings and land-use rights	**Total**
	VND	VND	**VND**
Historical cost			
Beginning balance	195,000,000,000	1,619,479,158,239	1,814,479,158,239
- Increase in the year	-	-6,859,702,646	70,353,624,981
- Purchase in the year	-	70,353,624,981	70,353,624,981
Ending balance	**195,000,000,000**	**1,626,338,860,885**	**1,884,832,783,220**
Accumulated depreciation			
Beginning balance	-	186,415,385,698	186,415,385,698
- Depreciation in the year	-	48,361,676,918	48,361,676,918
Ending balance	-	**234,777,062,616**	**234,777,062,616**
Net carrying amount			
Beginning balance	195,000,000,000	1,433,063,772,541	1,628,063,772,541
Ending balance	**195,000,000,000**	**1,391,561,798,269**	**1,650,055,720,604**

- Cost of fully depreciated investment properties but still held to earn rental: VND 4,828,547,919.
- During the year, revenue generated from investment real estate for lease is VND 144,348,588,980 (From 01/04/2023 to 31/03/2024 was VND 103,719,623,076).

Investment properties include: Land use rights and on-site assets located at 183 Ba Trieu Street, Hai Ba Trung District, Hanoi City; a portion of the basement and commercial center of N01 Building, Gold Tower – Golden Land Building Apartment Project; H1 Building of the Hoang Huy Commerce Project; The Hoang Huy Grand Tower Project (Hoang Huy – So Dau Project); portions of buildings and rental workshops in Hai Phong City leased under annual payment contracts; social housing units for low-income residents located in An Dong Ward, An Duong District, Hai Phong City, currently leased.

(*) A provision for additional financial obligations related to the podium section of the N01 residential building has been temporarily recognized based on the Government Inspectorate's Inspection Conclusion Notice No. 2124/TB-TTCP dated October 11, 2024 (see also Note 38).

b) Investment properties held for capital appreciation

	Hoang Huy Riverside project	150 To Hieu project	Total
	VND	VND	VND
Historical cost			
Beginning balance	17,663,821,517	69,610,729,825	87,274,551,342
- Other Increases	2,041,948	-	2,041,948
- Decreases due to sales from Hoang Huy Riverside Project	(8,470,330,798)	-	(8,470,330,798)
- Decreases due to land recovery under the decision of the People's Committee of Le Chan District, Hai Phong City	-	(69,610,729,825)	(69,610,729,825)
Ending balance	**9,195,532,667**	**-**	**9,195,532,667**

(*) During the period, the People's Committee of Le Chan district, Hai Phong city issued a decision on land recovery and approved the compensation, support, and resettlement plan for land recovery from To Hieu Investment Joint Stock Company. Accordingly, the Company recognized an amount of VND 64,994,690,600 as other expenses based on the compensated value and the value of on-site assets at the time of land recovery (For details, refer to Note 32).

Investment properties held for value appreciation include two adjacent townhouses in the Hoang Huy Riverside Project, located at No. 1 and No. 8 Chi Lang Street, Thuong Ly ward, Hong Bang district, Hai Phong city, held with the intention of future value increase.

The fair value of the investment properties has not been officially assessed or determined as of April 1, 2024 and March 31, 2025. However, based on the rental status and market prices of these assets, the Company's Board of General Directors believes that the fair value of the investment properties exceeds their carrying amount at the beginning, during, and at the end of the financial year.

14. PREPAID EXPENSES

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
a) Short-term		
- Office Rental Cost	212,983,889	509,800,664
- Dispatched tools and supplies	1,083,089	18,243,417
- Selling expenses related to undelivered properties	35,120,842,442	64,484,987,136
- Cost of repairing offices and factories	1,547,746,259	2,335,194,465
- Land rental	-	1,666,666,667
- Other	1,454,047,576	2,114,381,201
	38,336,703,255	**71,129,273,550**

14. PREPAID EXPENSES

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
b) Long-term		
- Dispatched tools and supplies	395,620,128	423,021,919
- Land rental (*)	21,951,991,348	22,522,393,798
- Others	976,439,181	139,456,433
	23,324,050,657	**23,084,872,150**

(*): Land rental cost according to Notice No. 11327/TB-CT dated 05/10/2017 of the General Department of Taxation for the land area located at An Dong ward, An Duong District, Hai Phong City with area of 7,090.2 m2. The purpose is to build a school, operating office (in the list of licensed construction work of the housing project for low-income people in An Dong ward, An Duong district, Hai Phong city of Pruksa Vietnam Co., Ltd.). The land plot is leased by the state in the form of lump-sum payment. The lease period is 44 years and 06 months from 29/06/2017 to 02/01/2063.

15. GOODWILL

	To Hieu Investment Joint Stock Company	Total
	VND	VND
Historical cost		
- Beginning balance	108,393,619,754	108,393,619,754
- Ending balance	**108,393,619,754**	**108,393,619,754**
Accumulated allocation		
- Beginning balance	48,777,128,887	48,777,128,887
- Allocation in the year	59,616,490,867	59,616,490,867
- Ending balance	**108,393,619,754**	**108,393,619,754**
Net carrying amount		
Beginning balance	59,616,490,867	59,616,490,867
Ending balance	-	-

16. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

	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
a) Short-term borrowings						
- Short-term debts	**33,150,000,000**	**33,150,000,000**	**16,848,609,509**	**49,998,609,509**	-	-
+ *Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch*	-	-	*16,848,609,509*	*16,848,609,509*	-	-
+ *Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch*	*33,150,000,000*	*33,150,000,000*	-	*33,150,000,000*	-	-
- Current portion of long-term debts	-	-	**1,050,000,000**	-	**1,050,000,000**	**1,050,000,000**
+ *An Binh Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch*	-	-	*1,050,000,000*	-	*1,050,000,000*	*1,050,000,000*
	-	-	-	-	-	-
b) Long-term borrowings						
- Long-term debts	1,000,000,000	1,000,000,000	304,417,282,646	1,000,000,000	304,417,282,646	304,417,282,646
+ *An Binh Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch*	-	-	*8,258,903,645*	-	*8,258,903,645*	*8,258,903,645*
+ *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*
	1,000,000,000	**1,000,000,000**	**304,417,282,646**	**1,000,000,000**	**304,417,282,646**	**304,417,282,646**
Amount due for settlement within 12 months	-	-	(1,050,000,000)	-	(1,050,000,000)	(1,050,000,000)
Amount due for settlement after 12 months	**1,000,000,000**	**1,000,000,000**			**303,367,282,646**	**303,367,282,646**

Detailed information on Long-term borrowings:

Detailed information on Long–term borrowings from banks and credit institutions is as follows:

	Contract No.	Currency	Interest rate per annum	Maturity	Line of credit	Loan purpose	Guarantee	31/03/2025	01/04/2024
								VND	VND
Others								**304,417,282,646**	**1,000,000,000**
An Binh Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch	Credit Agreement No. 160/24/TD/BB/075 dated November 27, 2024	VND	According to each debt acceptance contract	60 months	1,950,000,000,000	Investment in Hoang Huy Green River New Urban Area Project	(i)	8,258,903,645	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch	Investment Project Loan Agreement No. 01/2024-HĐCVĐAT/NHTC168-BĐS CRV dated November 6, 2024	VND	According to each debt acceptance contract	54 months	3,000,000,000,000	Payment for the investment value in Hoang Huy New City - II Project	(ii)	296,158,379,001	-
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank – Thang Long Branch	Loan Agreement No. 450/2023/HDTD/PHG dated December 25, 2023	VND	According to each debt acceptance contract	48 months	600,000,000,000	Payment for the investment value in Hoang Huy New City - II Project		-	1,000,000,000
								304,417,282,646	**1,000,000,000**
Amount due for settlement within 12 months								(1,050,000,000)	-
Amount due for settlement after 12 months								**303,367,282,646**	**1,000,000,000**

(i) The security agreements will be executed between the guarantor and An Binh Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch.

(ii) Loans from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch are secured by the borrower's assets under the Collateral Agreement on Property Rights No. 02/2024/HĐBĐ/NHTC168-CRV dated November 6, 2024, including:

- The right to receive insurance proceeds, benefits, indemnities, and other payments related to specific land lots under the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Duong Quan ward, Thuy Nguyen city, Hai Phong city (Hoang Huy New City – II Project).
- Property rights arising from sale/lease agreements of apartments, commercial areas, parking spaces, and other products related to specific land lots under the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Duong Quan ward, Thuy Nguyen city, Hai Phong city (Hoang Huy New City – II Project).

The loans from the bank are secured by mortgage agreements with the lender and have been duly registered for secured transactions.

17. TRADE PAYABLES

	31/03/2025		01/04/2024	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
- Phuc Hung Holdings Construction Joint Stock Company	12,876,342,833	12,876,342,833	12,876,342,833	12,876,342,833
- Ecoba Vietnam Joint Stock Company	152,597,550,969	152,597,550,969	198,060,965,317	198,060,965,317
- China Dongfeng Motor Industry Import and Export Co.,Ltd	450,310,218,374	450,310,218,374	79,032,807,032	79,032,807,032
- Other suppliers	47,074,464,017	47,074,464,017	20,666,101,661	20,666,101,661
	662,858,576,193	**662,858,576,193**	**310,636,216,843**	**310,636,216,843**

18. PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Hoang Hiep Construction Investment Joint Stock Company	-	2,650,000,000
- Advance payment according to customer's progress in purchasing real estate	194,267,031,980	1,067,753,308,465
+ *Hoang Huy Commerce Project - H1 Building*	*139,759,250,078*	*638,032,139,094*
+ *Hoang Huy - So Dau Project*	*767,266,671*	*7,000,459,867*
+ *Hoang Huy New City Project*	*53,740,515,231*	*422,720,709,504*
- Other suppliers	8,602,381,528	17,539,142,499
	202,869,413,508	**1,087,942,450,964**

19. TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Openning receivable	Openning payables	Payables in the year	Actual payment in the year	Closing receivables	Closing payable
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value-added tax	233,856,158	16,543,506,268	320,431,729,001	320,694,068,390	233,856,158	16,281,166,879
- Export, import duties	-	-	86,394,254,625	86,394,254,625	-	-
- Corporate income tax	35,009,323,009	136,912,505,260	287,615,080,690	339,464,195,992	31,708,620,390	81,762,687,339
- Personal income tax	-	289,900,527	11,199,121,451	11,024,528,041	-	464,493,937
- Land tax and land rental	475,422,906	45,762,336	7,803,895,920	7,379,050,220	4,814,870	-
- Other taxes	5,000,000	-	67,980,200	51,420,000	5,000,000	16,560,200
- Fees, charges and other payables	-	-	6,835,211,172	6,835,211,172	-	-
	35,723,602,073	**153,791,674,391**	**720,347,273,059**	**771,842,728,440**	**31,952,291,418**	**98,524,908,355**

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

20. ACCRUED EXPENSES

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Accrued construction costs for projects [1]	159,119,749,760	230,980,665,751
+ Hoang Huy Commerce Project - H1 Building	*134,070,264,515*	*219,019,561,150*
+ Hoang Huy - So Dau Project	-	*992,105,250*
+ Hoang Huy New City Project	*12,179,982,932*	-
+ Other projects	*12,869,502,313*	*10,968,999,351*
- Accrued land use fee for N01 Building [2]	7,865,996,645	-
- Accrued land use fees payable [3]	26,406,787,755	-
- Accrued interest support expenses for apartment buyers	4,875,017,528	31,258,621,204
- Accrued commission and bonus expenses payable	28,389,479,561	23,350,203,225
- Other accrued expenses	4,077,131,683	4,808,396,405
	230,734,162,932	**290,397,886,585**

[1] The accrual is based on the provisional settlement documents, contracts, and contract appendices signed with contractors. The Company is currently in the process of finalizing the project settlement.

[2] The estimated land use fee corresponds to the increased adjusted area of the podium section of the N01 Residential Building – Golden Land Building Project (Details in Note 38).

[3] Additional land use fees payable for the Hoang Huy – So Dau Project and the Hoang Huy Green River Project, as determined by decisions issued by the People's Committee of Hai Phong City.

21. OTHER PAYABLES

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
a) Short-term payables		
- Trade union fee	296,805,483	147,952,443
- Social insurance	5,043,000	6,016,693
- Short-term deposits, collateral received	34,842,965,934	20,788,813,227
- Dividends or profits payable	23,543,252,595	16,676,470,588
- Other payables	204,259,073,641	137,116,793,180
+ Pruksa International Co., Ltd. (*)	*57,770,811,000*	*55,281,450,000*
+ Maintenance fee (**)	*113,819,608,525*	*75,249,764,950*
+ Temporarily Collected Fee for Issuance of Land Use Right Certificate	*7,695,281,932*	-
- Others	*24,973,372,184*	*6,585,578,230*
	262,947,140,653	**174,736,046,131**
b) Long-term payables		
- Long-term deposits, collateral received	19,467,262,369	23,320,521,895
- Deposit for renting an apartment in An Dong, An Duong Social Housing Project	57,196,688,552	57,872,615,672
	76,663,950,921	**81,193,137,567**

(*) The advance payment (USD 2,261,000) from Pruksa International Co., Ltd. (hereinafter referred to as "Pruksa International") to the Company was intended for site clearance of the low-income housing project (Pruksa Town) located in An Dong ward, An Duong district, Hai Phong city. The project was invested by Pruksa Vietnam Co., Ltd., based on in-principle approval granted by competent state authorities. According to the terms of the advance agreement between Pruksa International and the Company, this amount was intended to be part of Pruksa International's capital contribution to Pruksa Vietnam Co., Ltd. after its establishment. Pruksa International opted to deduct the advance from its contributed capital in Pruksa Vietnam Co., Ltd. In practice, the Company has used this amount for project site clearance; however, the two parties have not yet agreed on the deduction method. Therefore, the amount will be settled upon mutual agreement and amendment of the Investment Certificate procedures. The increase in payables compared to the beginning of the period is due to foreign exchange differences arising from the revaluation of foreign currency-denominated payables at the end of the period.

(**) The maintenance funds for the Golden Land Building project, Hoang Huy Commerce project, Hoang Huy – So Dau project, and Hoang Huy New City project will be transferred to the respective Building Management Boards. The Company is currently holding these maintenance funds in its balance of bank deposits, cash equivalents, and held-to-maturity investments.

22. UNEARNED REVENUES

	31/03/2025 VND	01/04/2024 VND
a) Short-term unearned revenues		
- Unearned revenue from asset leasing	12,798,461,175	18,615,840,845
- Unearned revenue in advance from apartment leasing activities of social housing project in An Dong ward, An Duong district and Pruksa Town social housing project	8,221,588,377	7,947,352,341
- Other unearned revenues	1,287,986,612	-
	22,308,036,164	**26,563,193,186**
b) Long-term unearned revenues		
- Unearned revenue in advance from apartment leasing activities of social housing project in An Dong ward, An Duong district and Pruksa Town social housing project	8,502,286,795	16,966,933,134
	8,502,286,795	**16,966,933,134**

23. OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

	Contributed capital	Share premium	Other capital	Retained earnings	Controlling Interest	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Beginning balance of the previous year	**6,682,158,430,000**	**843,107,629,350**	**-**	**946,614,860,874**	**3,184,239,015,022**	**11,656,119,935,246**
Profit for previous year	-	-	-	743,865,129,352	499,285,149,622	1,243,150,278,974
Cash dividend distribution	-	-	-	(334,107,921,500)	(115,371,256,992)	(449,479,178,492)
Capital reduction in the previous year	-	-	-	-	(16,235,240,000)	(16,235,240,000)
Subsidiary distributes dividends in the form of shares	-	-	257,125,600,000	(257,125,600,000)	-	-
Dividend distribution prior to the investment date of the subsidiary in the sub-subsidiary	-	-	-	21,042,359,346	(21,042,359,346)	-
Ending balance of the previous year	**6,682,158,430,000**	**843,107,629,350**	**257,125,600,000**	**1,120,288,828,072**	**3,530,875,308,306**	**12,433,555,795,728**
Beginning balance of current year	**6,682,158,430,000**	**843,107,629,350**	**257,125,600,000**	**1,120,288,828,072**	**3,530,875,308,306**	**12,433,555,795,728**
Profit for the current year	-	-	-	854,994,167,663	266,503,493,679	1,121,497,661,342
Other adjustments	-	-	(125,831,594,904)	125,899,425,921	-	67,831,017
Subsidiary distributes dividends in the form of shares	-	-	106,338,347,333	(106,338,347,333)	-	-
Dividend distribution at the subsidiary	-	-	-	-	(89,554,353,452)	(89,554,353,452)
Other reductions	-	-	-	(8,483,626,547)	(8,130,670,233)	(16,614,296,780)
Ending balance of current year	**6,682,158,430,000**	**843,107,629,350**	**237,632,352,429**	**1,986,360,447,776**	**3,699,693,778,300**	**13,448,952,637,855**

b) Details of Contributed capital

	Ending of the year	Rate	Beginning of the year	Rate
	VND	%	VND	%
Mr. Do Huu Ha	2,621,209,870,000	39.23	2,621,209,870,000	39.23
Mrs. Nguyen Thi Ha	326,639,250,000	4.89	326,639,250,000	4.89
Other shareholders	3,734,309,310,000	55.88	3,734,309,310,000	55.88
	6,682,158,430,000	**100**	**6,682,158,430,000**	**100**

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	*6,682,158,430,000*	*6,682,158,430,000*
- At the end of the year	*6,682,158,430,000*	*6,682,158,430,000*

d) Share

	31/03/2025	01/04/2024
Quantity of Authorized issuing shares	668,215,843	668,215,843
Quantity of issued shares	668,215,843	668,215,843
- Common shares	*668,215,843*	*668,215,843*
Quantity of outstanding shares in circulation	668,215,843	668,215,843
- Common shares	*668,215,843*	*668,215,843*
Par value per share (VND):	10,000	10,000

24. OFF STATEMENT OF FINANCIAL POSITION ITEMS AND OPERATING LEASE COMMITMENT

a) Operating asset for leasing

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

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Under 1 year	*70,522,548,372*	*77,135,511,726*
- From 1 year to 5 years	*162,615,599,071*	*177,220,940,534*
- -Over 5 years	*78,039,077,331*	*114,595,443,565*

b) Operating leased assets

Land's Name / Land's Adress	Leasing Area	Leasing period	Leasing Purpose
At the Parent Company			
Plot of land in Nam Son ward, An Duong district, Hai Phong city	25,828.2 m2	From 2003 to 2033	Building a manufacturer of engines, frames, spare parts and assembly of wheeled motorbikes
Plot of land in Nam Son ward, An Duong district, Hai Phong city	19,875.3 m2	From 2002 to 2032	Building operating offices and product introduction stores
Plot of land in Hoa Dong ward, Thuy Nguyen city, Hai Phong city	11,839.53 m2	50 years, until 29/12/2072	Educational and training facility construction
Plot of land in Hoa Dong ward, Thuy Nguyen city, Hai Phong city	3,011.78 m2	50 years, until 29/12/2072	Commerce and services
At CRV Real Estate Group Joint Stock Company			
Land lot at 275 Nguyen Trai Street, Thanh Xuan District, Hanoi City	11,641.0 m2	50 years from 24/11/2010	Construction of a part of the Golden Land Building project
Land lot at the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City (Hoang Huy New City – II Project)	26,664.2 m2	Until 29/11/2073	Construction of the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City (Hoang Huy New City – II Project)
At Pruksa Vietnam Co., Ltd.			
Land lot located in An Dong ward, An Duong district, Hai Phong city	7,090.2 m2	Until 02/01/2063	Construction of the management building, daycare center, and kindergarten

The Group is required to pay annual land rental fees until the contract maturity date in accordance with current State regulations.

d) Foreign currencies

	Unit	31/03/2025	01/04/2024
- US Dollars ($)	USD	341,799.23	175,080.20
- Euro (€)	EUR	8.95	8.95

f) Doubtful debts written-off

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Thu Do Interior Construction and Investment Joint Stock Company	2,038,005,705	2,038,005,705
V.I.P Land Investment Consulting Joint Stock Company	3,132,000,000	3,132,000,000
Other	1,296,130,207	1,296,130,207
	6,466,135,912	**6,466,135,912**

25. 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 sales of trucks, tractor trucks, and recovered spare parts	588,398,846,140	467,619,712,632
Revenue from leasing Real Estate and related services	179,419,629,096	178,252,954,382
Revenue from sales of properties	3,899,168,975,405	3,157,447,410,474
	4,666,987,450,641	**3,803,320,077,488**

26. COST OF GOODS SOLD

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Cost of sold trucks, tractor trucks, and recovered spare parts	526,967,214,026	469,546,174,436
Cost of rental and related services	113,254,752,615	98,805,034,821
Cost of properties business	2,235,882,131,630	1,691,562,275,640
Provision for devaluation of inventories	(5,852,505,887)	14,007,865,633
	2,870,251,592,384	**2,273,921,350,530**

27. FINANCIAL INCOME

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Interest income	135,200,403,603	363,744,272,037
Gain on exchange difference the year	779,184,396	701,390,046
Gain on exchange difference at the year - end	234,590,079	1,564,441
Other financial income	2,299,056,301	1,277,543,322
	138,513,234,379	**365,724,769,846**

28. FINANCIAL EXPENSES

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Interest expenses	-	34,206,683,598
Loss on exchange difference in the year	4,749,045,211	803,098,799
Loss on exchange difference at the year - end	4,377,026,983	2,879,745,422
Other decreases in financial expenses	-	53,718,493
	9,126,072,194	**37,943,246,312**

29. SELLING EXPENSES

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Raw materials	756,508,814	-
Labour expenses	15,885,691,145	10,123,920,238
Real estate-related business expenses	189,543,887,750	199,297,228,011
Depreciation expenses	859,618,138	121,877,770
Expenses of outsourcing services	10,915,924,380	9,648,295,068
Other expenses in cash	32,941,118,591	47,441,001,667
Provision for product warranty	405,694,648	-
	251,308,443,466	**266,632,322,754**

30. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Raw materials	435,993,896	-
Labour expenses	29,761,097,825	26,910,138,632
Depreciation expenses	7,839,166,922	6,435,391,336
Provision expenses	699,000,000	5,601,376,624
Allocation of goodwill	59,616,490,867	10,839,361,975
Expenses of outsourcing services	46,020,842,592	11,750,478,593
Other expenses in cash	16,041,813,152	10,806,683,684
	160,414,405,254	**72,343,430,844**

31. 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	2,152,110,602
Income from Showroom construction subsidy	2,398,746,150	1,627,425,000
Collected fines	1,998,508,321	3,313,229,048
Liquidation of apartment sales contracts, customers leave deposits	909,835,876	4,130,728,035
Reimbursement of work warranty provisions	1,468,072,603	3,823,845,067
Income from adjustment of the final settlement value of project	-	1,139,690,573
Others	7,587,028,240	5,422,118,145
	14,925,827,554	**21,609,146,470**

32. OTHER EXPENSES

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Depreciation expenses of fixed assets	2,126,243,386	971,897,136
Fines	5,343,705,274	15,720,444
Costs of funding projects, handling of works in progress	-	2,200,000,000
Land recovery at 150 To Hieu Street (*)	64,994,690,600	-
Project implementation cost for N02 Building (**)	30,121,878,113	-
Expense for supporting tree planting	2,971,868,400	-
Others	1,382,157,874	2,549,841,011
	106,940,543,647	**5,737,458,591**

(*) See note 13b for more information.
(**) See note 38 for more information.

33. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Current corporate income tax expense in parent company	96,135,556,377	4,259,643,207
Current corporate income tax expense in subsidiaries	191,459,904,257	274,697,248,095
- CRV Real Estate Group Joint Stock Company	*-*	*3,973,884,507*
- Hoang Huy Service Investment Joint Stock Company and its subsidiaries	*16,253,394,967*	*8,210,241,681*
- Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	*2,632,398,753*	*30,622,709,910*
- Dai Loc House Development Joint Stock Company	*172,574,110,537*	*231,890,411,997*
Total current corporate income tax expense	**287,595,460,634**	**278,956,891,302**

34. DEFERRED INCOME TAX

a) Deferred income tax assets

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax assets	20%	20%
- Unrealized profits arising from transactions between Companies in the Group	6,296,894,426	12,751,433,176
- Temporary payment of real estate CIT according to schedule	3,124,830,084	10,228,832,055
Deferred income tax assets	**9,421,724,510**	**22,980,265,231**

b) Deferred income tax liabilities

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax liabilities	20%	20%
- Deferred tax liabilities arising from revaluation differences in assets upon consolidation	6,199,126,290	6,450,945,659
Deferred income tax liabilities	**6,199,126,290**	**6,450,945,659**

c) Deferred corporate income tax expense

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
- Provisional corporate income tax payments on real estate in accordance with project progress	7,089,614,273	6,088,820,361
- Unrealized profit arising from intra-group transactions	6,454,538,750	8,330,793,101
- Deferred tax liabilities arising from asset revaluation differences upon consolidation	(251,819,370)	(2,459,858,224)
	13,292,333,653	**11,959,755,238**

The amount of unused tax losses and unused tax credits for which no deferred tax assets is recognized in the Statement of Financial Position:

- Parent Company	13,297,380,436
- CRV Real Estate Group Joint Stock Company	126,856,165,381
- Thinh Phat Real Estate Construction Joint Stock Company	56,556,615,896
- Thinh Hiep Construction Joint Stock Company	66,959,688,103
- To Hieu Investment Joint Stock Company	92,436,292,444
Total	**356,106,142,260**

35. BASIC EARNINGS PER SHARE

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

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Net profit after tax	854,994,167,663	743,865,129,352
Profit distributed to common shares	854,994,167,663	743,865,129,352
Average number of outstanding common shares in circulation in the year	668,215,843	668,215,843
Basic earnings per share	**1,280**	**1,113**

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

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

36. 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	125,321,515,909	273,475,785,686
Labour expenses	49,823,708,512	41,114,573,453
Depreciation expenses	59,782,816,625	48,790,115,638
Expenses related to real estate business	1,060,867,650,284	5,682,120,317,804
Impairment losses and allocation of goodwill	59,616,490,867	10,839,361,975
Expenses of outsourcing services	63,805,391,890	663,892,551
Other expenses in cash	94,573,545,972	10,981,723,913
	1,514,895,814,707	**6,091,765,322,535**

37. FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

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

The Group 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 Group is responsible for monitoring the risk management process to ensure the appropriate balance between risk and risk control.

Market risk

The Group may face market risk such as: exchange rates and interest rates.

Exchange rate risk:

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

Interest rate risk:

The Group 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 Group has time or demand deposits, borrowings and debts subject to floating interest rates. The Group 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 Group if a counterparty fails to perform its contractual obligations. The Group 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	years	Over 5 years	Total
As at 31/03/2025	VND	VND	VND	VND
Cash and cash equivalents	1,262,466,210,577	-	-	1,262,466,210,577
Trade and other receivables	559,118,258,576	3,889,466,000	-	563,007,724,576
Loans	2,470,152,556,309	-	-	2,470,152,556,309
	4,291,737,025,462	**3,889,466,000**	**-**	**4,295,626,491,462**
As at 01/04/2024				
Cash and cash equivalents	477,688,127,245	-	-	477,688,127,245
Trade and other receivables	336,706,190,912	-	-	336,706,190,912
Loans	1,482,715,836,844	-	-	1,482,715,836,844
	2,297,110,155,001	**-**	**-**	**2,297,110,155,001**

Liquidity Risk:

Liquidity risk is the risk that the Group has trouble in settlement of its financial obligations due to the lack of funds. Liquidity risk of the Group 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	years	Over 5 years	Total
As at 31/03/2025	VND	VND	VND	VND
Borrowings and debts	1,050,000,000	303,367,282,646	-	304,417,282,646
Trade and other payables	925,805,716,846	76,663,950,921	-	1,002,469,667,767
Accrued expenses	230,734,162,932	-	-	230,734,162,932
	1,157,589,879,778	**380,031,233,567**	**-**	**1,537,621,113,345**
As at 01/04/2024				
Borrowings and debts	33,150,000,000	1,000,000,000	-	34,150,000,000
Trade and other payables	485,372,262,974	81,193,137,567	-	566,565,400,541
Accrued expenses	290,397,886,585	-	-	290,397,886,585
	808,920,149,559	**82,193,137,567**	**-**	**891,113,287,126**

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

38. OTHER INFORMATIONS

On 11 October 2024, the Government Inspectorate announced on its official website the Inspection Announcement No. 2124/TB-TTCP regarding the conclusion of the inspection on the land-use purpose conversion from production and business land to land for business and residential construction during the period 2011-2019 by state-owned enterprises and equitized enterprises. The announcement includes some details about the land at 275 Nguyen Trai Street, Thanh Xuan District, Hanoi, owned by CRV Real Estate Group Joint Stock Company (a subsidiary of the Company), and the transfer of shares from the Precision Mechanical Company No. 1 to Hoang Huy Invesment Financial Services Joint Stock Company in the former Hung Viet Trading Joint Stock Company (now CRV Real Estate Group Joint Stock Company). On 15 October 2024, the Company issued Document No. 26/2024/TCH-CV to the Ho Chi Minh City Stock Exchange, disclosing information about the Government Inspectorate's conclusion. To date, neither the Company nor CRV Real Estate Group has received any documents from the authorities regarding any arising financial obligations related to the above notification.

On November 27, 2024, the Board of Directors of CRV Real Estate Group Joint Stock Company issued Resolution No. 12/2024/NQ-HĐQT regarding the approval of certain matters related to the project at 275 Nguyen Trai Street, Thanh Xuan, Hanoi, as follows:

- Approved the provisional recognition of additional financial obligations related to the podium area of the N01 residential building, which will be paid immediately upon issuance of the official decision by the competent state authority determining the additional financial obligations payable (Details in Note 20).
- Approved the full recognition by CRV Real Estate Group Joint Stock Company of the allocated cost of land clearance compensation for the N02 land plot into the business results (Details in Note 32).
- Authorized the General Director of CRV Real Estate Group Joint Stock Company to strictly implement and comply with the requirements and directives of the competent authorities. At the same time, CRV Real Estate Group Joint Stock Company is responsible for the immediate payment of any financial obligations (if incurred) to the State and related parties concerning the project at 275 Nguyen Trai Street, Thanh Xuan, Hanoi.

39. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING YEAR

On 24 April 2025, Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company (HHS), a subsidiary of the Company, approved the Shareholders' General Meeting Resolution No. 01/NQ-ĐHĐCĐ regarding the increase of its direct and indirect ownership interest in the associate company – CRV Real Estate Group Joint Stock Company (CRV) – to 51.03%. The ownership increase plan involves purchasing shares from the shareholders of HHS Capital Joint Stock Company, which currently holds 7.45% of CRV's shares. Additionally, the Shareholders' General Meeting approved a private placement plan to raise capital for the acquisition of 50,098,000 shares from the shareholders of HHS Capital Joint Stock Company.

On 5 May 2025, HHS approved the Board of Directors' resolution to implement the private placement plan and approved the registration dossier for the private placement of shares. On June 6, 2025, HHS announced the results of the private placement, successfully selling 64,000,000 shares at a price of VND 12,500 per share to TCH. On the same day, the Company announced the transaction report confirming the completion of the purchase of 64,000,000 shares of HHS, increasing its ownership stake in HHS to 58.31%.

On May 9, 2025, the Company passed a resolution at the first extraordinary General Meeting of Shareholders for the 2025 fiscal year, approving The plan to issue additional shares to the public for existing shareholders.

Apart from the events mentioned above, there are no other significant events occurring after the end of the accounting period that require adjustment or disclosure in these Consolidated Financial Statements.

40. SEGMENT REPORTING

Under business fields:

	Construction and real estate business	Sale of tractor trucks and parts	Other activities	Total of the entire enterprise
	VND	VND	VND	VND
Net revenue from sales to external customers	3,899,168,975,405	588,398,846,140	179,419,629,096	4,666,987,450,641
Net revenue from transactions with other segments	2,235,882,131,630	521,114,708,139	113,254,752,615	2,870,251,592,384
Profit from business	**6,135,051,107,035**	**1,109,513,554,279**	**292,674,381,711**	**-**

	Construction and real estate business	Sale of tractor trucks and parts	Other activities	Total of the entire enterprise
	VND	VND	VND	VND
The total cost of acquisition of fixed assets				12,759,882,948
Segment assets	8,817,188,484,928	492,265,123,019	1,666,118,910,340	10,975,572,518,287
Unallocated assets	-	-	4,356,187,116,726	4,356,187,116,726
Total assets	**8,817,188,484,928**	**492,265,123,019**	**6,022,306,027,066**	**12,759,882,948**
Segment liabilities	732,169,101,004	460,476,247,878	89,279,402,421	1,281,924,751,303
Unallocated liabilities	-	-	600,882,245,855	600,882,245,855
Total liabilities	**732,169,101,004**	**460,476,247,878**	**690,161,648,276**	**-**

Under geographical areas:

The Group's business activities mainly take place in the territory of Vietnam, so the Group does not present segment reports by geographical area.

41. TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

	Position	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
Remuneration of key management persons		VND	VND
Remunceration of the Board of Directors			
- Do Huu Ha	Chairman	120,000,000	318,000,000
- Do Huu Hung	Member	60,000,000	45,000,000
- Nguyen Thi Ha	Member	60,000,000	111,000,000
Pham Hong Dung	Member	60,000,000	45,000,000
- Phan Thi Phuong Thuy	Independent Member	60,000,000	45,000,000
		360,000,000	**564,000,000**

	Position	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
		VND	VND
Salary and Remuneration of Supervisory Board			
- Vu Thi Huyen	Head of the Board of Supervision	60,000,000	45,000,000
- Phan Thi Thu Huong	Member	36,000,000	27,000,000
- Nguyen Hoang Tung	Member	36,000,000	27,000,000
		132,000,000	**99,000,000**
Salaries and bonus of the General Director and other managers			
- Hoang Thi Huyen	General Director	333,800,000	253,200,000
- Do Huu Hau	Deputy General Director	1,121,000,000	1,115,000,000
- Do Huu Hung	Deputy General Director	1,085,774,000	758,096,000
- Ho Thi Xuan Hoa	Deputy General Director	157,500,000	150,000,000
- Nguyen The Hung	Deputy General Director	484,258,030	418,325,000
- Phung Thi Thu Huong	Chief Accountant	586,774,000	465,546,000
		3,769,106,030	**3,160,167,000**

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 Group.

42. COMPARATIVE FIGURES

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

Hai Phong, 18 June 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Bui Thi Tra	Phung Thi Thu Huong	Hoang Thi Huyen