BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Cho kỳ kế toán Quý IV năm tài chính 2025

và lũy kế từ ngày 01/04/2025 đến ngày 31/03/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV
DN: C=VN, L=HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102003419
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.04.28 19:11:26 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.2.1

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính riêng	04 - 39
Bảng cân đối kế toán riêng	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	06 - 07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài Chính) Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám ngày 27 tháng 01 năm 2026.

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

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

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

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

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

Bà: Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc
Ông: Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc
Bà: Nguyễn Thị Thuỳ Dương	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng này là Bà Phạm Thị Thu Huyền - Tổng Giám đốc.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/03/2026, 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.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Huyền
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/04/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**8.592.549.685.853**	**5.455.516.025.421**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	03	**96.827.057.683**	**26.001.855.822**
111	1. Tiền		96.827.057.683	26.001.855.822
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	04	**479.600.000.000**	**-**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		479.600.000.000	-
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**233.734.639.363**	**161.411.011.075**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	6.221.294.065	18.141.471.852
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	213.205.501.549	139.394.082.869
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	14.307.843.749	3.875.456.354
140	**IV. Hàng tồn kho**	08	**7.486.924.790.910**	**5.219.597.856.227**
141	1. Hàng tồn kho		7.486.924.790.910	5.219.597.856.227
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**295.463.197.897**	**48.505.302.297**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	219.754.280.619	176.247.390
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		47.348.971.444	17.773.044.559
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	28.359.945.834	30.556.010.348
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.243.521.738.217**	**3.193.616.347.888**
220	**I. Tài sản cố định**		**15.178.698.020**	**8.907.607.751**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	12.453.431.352	8.907.607.751
222	*- Nguyên giá*		*21.280.508.469*	*17.549.468.597*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(8.827.077.117)*	*(8.641.860.846)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	2.725.266.668	-
228	*- Nguyên giá*		*3.048.000.000*	-
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(322.733.332)*	-
230	**II. Bất động sản đầu tư**	11	**634.147.965.955**	**652.443.455.420**
231	- Nguyên giá		768.928.847.975	767.975.605.342
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(134.780.882.020)	(115.532.149.922)
240	**III. Tài sản dở dang dài hạn**		**-**	**349.560.000**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	349.560.000
250	**IV. Đầu tư tài chính dài hạn**	04	**2.554.485.976.465**	**2.531.520.104.589**
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.531.520.104.589	2.531.520.104.589
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		22.965.871.876	-
260	**V. Tài sản dài hạn khác**		**39.709.097.777**	**395.620.128**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	650.194.830	395.620.128
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31	39.058.902.947	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**11.836.071.424.070**	**8.649.132.373.309**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/04/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.213.258.467.704**	**1.458.836.807.525**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**4.185.723.390.168**	**1.150.140.770.620**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	79.791.861.867	25.877.299.146
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	3.905.899.390.425	32.445.020
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	2.735.560.222	35.745.591
314	4. Phải trả người lao động		9.152.977	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	18.747.831.267	18.855.474.511
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	2.925.437.066	5.085.548.752
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	30.614.156.344	37.105.257.600
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	145.000.000.000	1.063.149.000.000
330	**II. Nợ dài hạn**		**27.535.077.536**	**308.696.036.905**
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	19.447.260.037	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	8.087.817.499	12.537.657.904
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	-	296.158.379.001
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**7.622.812.956.366**	**7.190.295.565.784**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**20**	**7.622.812.956.366**	**7.190.295.565.784**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.873.998.750.000	6.724.166.400.000
411a	*Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết*		*6.873.998.750.000*	*6.724.166.400.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		238.037.786.182	(1.357.800.000)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		510.776.420.184	467.486.965.784
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*64.036.981.784*	-
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*446.739.438.400*	*467.486.965.784*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**11.836.071.424.070**	**8.649.132.373.309**

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Thu Hường	Nguyễn Kim Quyên	Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22**	**21.042.072.423**	**21.623.470.193**	**89.607.541.580**	**105.050.393.957**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**21.042.072.423**	**21.623.470.193**	**89.607.541.580**	**105.050.393.957**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**23**	**11.699.211.090**	**11.749.225.976**	**54.764.840.746**	**78.851.833.125**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**9.342.861.333**	**9.874.244.217**	**34.842.700.834**	**26.198.560.832**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	9.754.630.225	455.014.472.440	490.821.360.148	765.342.968.330
22	7. Chi phí tài chính	25	1.691.564.733	17.964.226.575	22.001.768.084	89.888.977.577
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*1.695.054.795*	*17.964.226.575*	*22.001.768.084*	*89.877.603.696*
25	8. Chi phí bán hàng	26	5.997.023.512	1.745.299.299	32.575.446.510	4.012.210.679
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	8.178.324.708	3.044.773.535	25.355.092.246	20.411.401.698
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**3.230.578.605**	**442.134.417.248**	**445.731.754.142**	**677.228.939.208**
31	11. Thu nhập khác	28	663.456.828	876.351.380	2.947.733.438	1.558.664.341
32	12. Chi phí khác	29	78.692.234	3.916.388.237	1.762.646.000	34.404.471.175
40	**13. Lợi nhuận khác**		**584.764.594**	**(3.040.036.857)**	**1.185.087.438**	**(32.845.806.834)**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
			VND	VND	VND	VND
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**3.815.343.199**	**439.094.380.391**	**446.916.841.580**	**644.383.132.374**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	2.018.661.333	-	39.236.306.127	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	28	(2.018.661.333)	-	(39.058.902.947)	-
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**3.815.343.199**	**439.094.380.391**	**446.739.438.400**	**644.383.132.374**

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Thu Hường	Nguyễn Kim Quyên	Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***446.916.841.580***	***644.383.132.374***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***(447.101.138.090)***	***(654.250.232.401)***
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		21.754.499.751	21.713.342.157
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(21.095.569)	(22.322.415)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(490.836.310.356)	(765.818.855.839)
06	- Chi phí lãi vay		22.001.768.084	89.877.603.696
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***(184.296.510)***	***(9.867.100.027)***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(91.185.021.303)	(144.854.762.295)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(2.267.326.934.683)	(198.389.686.589)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		3.985.384.227.398	9.350.927.551
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(219.832.607.931)	1.653.285.552
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	(100.178.452.298)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(38.656.956.302)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(37.040.241.613)	-
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***1.331.158.169.056***	***(442.285.788.106)***
	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		(12.061.767.505)	(6.702.828.500)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.717.272.727	563.636.364
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.816.089.959.551)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của		1.313.524.087.675	33.150.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		480.085.730.709	765.255.219.475
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(31.824.635.945)***	***792.266.027.339***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1 . Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		389.227.936.182	-
33	2 Tiền thu từ đi vay		746.664.735.757	296.158.379.001
34	3 Tiền trả nợ gốc vay		(1.960.972.114.758)	(241.950.000.000)
36	4 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(403.449.984.000)	(450.519.148.800)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(1.228.529.426.819)***	***(396.310.769.799)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
			VND	VND
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**70.804.106.292**	**(46.330.530.566)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**26.001.855.822**	**72.310.063.973**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		21.095.569	22.322.415
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**03**	**96.827.057.683**	**26.001.855.822**

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Thu Hường	Nguyễn Kim Quyên	Phạm Thị Thu Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài Chính) Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám ngày 27 tháng 01 năm 2026.

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 6.873.998.750.000 VND; tương đương 687.399.875 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là: 125 người (tại ngày 01 tháng 04 năm 2025 là: 72 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
  Chi tiết: Kinh doanh bất động sản
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
  Chi tiết:
  - Dịch vụ môi giới bất động sản;
  - Dịch vụ tư vấn bất động sản;
  - Dịch vụ quản lý bất động sản.
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Tập đoàn.

2.4. Ước tính kế toán

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm:
- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6. Tiền

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

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 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.

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

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

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

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

2.10. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 06 năm

2.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.
Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	44 - 50 năm
- Quyền sử dụng đất	44 - 50 năm

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc 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.

2.13. Thuê hoạt động

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

2.14. Chi phí trả trước

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

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

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm: [Nêu các loại chi phí trả trước chủ yếu của đơn vị]

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

2.15. Các khoản nợ phải trả

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

2.16. Vay

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

2.17. Chi phí đi vay

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

2.18. Chi phí phải trả

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

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

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ /hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.20. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.21. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn.

Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

2.22. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

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

2.23. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
- Chi phí đi vay vốn;
- Lỗ do chuyển nhượng các khoản đầu tư, và lỗ khi công ty con giảm vốn chủ sở hữu;
- Lỗ tỷ giá hối đoái;

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

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành
Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:
- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

2.26. Thông tin bộ phận

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

3. TIỀN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Tiền mặt	564.301.629	591.879.273
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	96.262.756.054	25.409.976.549
	96.827.057.683	**26.001.855.822**

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	479.600.000.000	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	479.600.000.000	-	-	-
Đầu tư dài hạn	22.965.871.876	-	-	-
- Chứng chỉ tiền gửi (**)	22.965.871.876			
	502.565.871.876	-	-	-

(*)Tại ngày 31/03/2026, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 479.600.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất từ 6,5%/năm đến 8,1%/năm.

(**) Tại ngày 31/03/2026, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là các chứng chỉ tiền gửi kỳ hạn 4 năm có giá trị 22.965.871.876 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với lãi suất từ 4,4%/năm đến 5,5%/năm.

b) Đầu tư vào Công ty con

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	189.515.795.529	-	189.515.795.529	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	2.342.004.309.060	-	2.342.004.309.060	-
	2.531.520.104.589	-	**2.531.520.104.589**	-

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

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 31/03/2026:

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***6.221.294.065***	-	***18.141.471.852***	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	3.482.231.506	-	5.078.585.769	-
- Phải thu của khách hàng mua văn phòng, gian hàng thương mại	2.701.562.559	-	12.164.015.938	-
- Các khách hàng khác	37.500.000	-	898.870.145	-
	6.221.294.065	-	**18.141.471.852**	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***213.205.501.549***	-	***139.394.082.869***	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp	17.526.139.183	-	53.729.621.979	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường	7.356.548.241	-	36.024.764.116	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân	2.934.684.098	-	29.152.769.546	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng	-	-	15.984.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	54.465.345.664	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Bắc Giang	42.703.611.585	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Phương Ngọc	27.934.131.028	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Havie	12.477.208.248	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	47.807.833.502	-	4.502.927.228	-
	213.205.501.549	-	**139.394.082.869**	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	10.714.533.870	-	-	-
- Phải thu người lao động	54.736.849	-	41.486.849	-
- Phải thu kinh phí bảo trì toà GT	3.021.196.729	-	3.415.292.183	-
- Phải thu khác	517.376.301	-	418.677.322	-
	14.307.843.749	**-**	**3.875.456.354**	**-**

8. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.165.322.132	-	1.165.322.132	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.451.137.598.939	-	5.184.559.639.900	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II [1.1]	*7.230.421.554.606*	-	*5.184.559.639.900*	-
+ Dự án 17B Bà Triệu	*220.716.044.333*	-	-	-
- Thành phẩm [2]	34.111.977.839	-	33.872.894.195	-
+ Thành phẩm tòa N01 [2.1]	*11.542.564.991*	-	*11.542.564.991*	-
+ Thành phẩm tòa Gold Tower [2.2]	*22.569.412.848*	-	*22.330.329.204*	-
- Hàng hóa	509.892.000	-	-	-
	7.486.924.790.910	**-**	**5.219.597.856.227**	**-**

[1.1] Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường 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 31/03/2026, chi phí dở dang bao gồm: Tiền sử dụng đất, chi phí san lấp mặt bằng, thi công ép cọc, xây dựng trạm xử lý nước thải, chi phí lãi vay và một số chi phí khác.

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

Chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ của Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II) là: 19.275.562.994 VND.

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

[2.2] Thành phẩm là các căn trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà Gold Tower - Dự án Golden Land Building đã hoàn thành.

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	5.825.033.280	11.122.040.773	602.394.544	17.549.468.597
- Mua trong năm	-	8.081.256.000	328.828.872	8.410.084.872
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.679.045.000)	-	(4.679.045.000)
Số dư cuối năm	**5.825.033.280**	**14.524.251.773**	**931.223.416**	**21.280.508.469**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	5.825.033.280	2.469.604.052	347.223.514	8.641.860.846
- Khấu hao trong năm	-	2.022.046.273	160.988.048	2.183.034.321
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.997.818.050)	-	(1.997.818.050)
Số dư cuối năm	**5.825.033.280**	**2.493.832.275**	**508.211.562**	**8.827.077.117**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	8.652.436.721	255.171.030	8.907.607.751
Tại ngày cuối năm	**-**	**12.030.419.498**	**423.011.854**	**12.453.431.352**

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.075.355.097 VND

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	Chương trình quảng bá	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm			-
- Mua trong năm	260.000.000	2.788.000.000	3.048.000.000
Số dư cuối năm	**260.000.000**	**2.788.000.000**	**3.048.000.000**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm			-
- Khấu hao trong năm	25.999.998	296.733.334	322.733.332
Số dư cuối năm	**25.999.998**	**296.733.334**	**322.733.332**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	**234.000.002**	**2.491.266.666**	**2.725.266.668**

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	767.975.605.342	767.975.605.342
- Tăng khác	953.242.633	953.242.633
Số dư cuối năm	**768.928.847.975**	**768.928.847.975**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư đầu năm	115.532.149.922	115.532.149.922
- Khấu hao trong năm	19.248.732.098	19.248.732.098
Số dư cuối năm	**134.780.882.020**	**134.780.882.020**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	652.443.455.420	652.443.455.420
Tại ngày cuối năm	**634.147.965.955**	**634.147.965.955**

- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 51.892.731.209 VND. (Năm 2024 là 55.804.054.338 VND).

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

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/04/2025 và ngày 31/03/2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày đầu năm, trong năm và ngày kết thúc năm tài chính.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	9.443.373	1.083.090
- Chi phí thuê văn phòng	175.164.300	175.164.300
- Chi phí hoa hồng môi giới	200.470.349.824	-
- Chi phí marketing	9.862.631.202	-
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	9.236.691.920	-
	219.754.280.619	**176.247.390**
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	650.194.830	395.620.128
	650.194.830	**395.620.128**

13. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/04/2025		Trong năm		31/03/2026	
	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	**1.063.149.000.000**	**1.063.149.000.000**	**160.000.000.000**	**1.078.149.000.000**	**145.000.000.000**	**145.000.000.000**
+ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	746.649.000.000	746.649.000.000	160.000.000.000	761.649.000.000	145.000.000.000	145.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	316.500.000.000	316.500.000.000	-	316.500.000.000	-	-
	1.063.149.000.000	**1.063.149.000.000**	**160.000.000.000**	**1.078.149.000.000**	**145.000.000.000**	**145.000.000.000**
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	**296.158.379.001**	**296.158.379.001**	**586.664.735.757**	**882.823.114.758**	**-**	**-**
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	296.158.379.001	296.158.379.001	586.664.735.757	882.823.114.758	-	-
	296.158.379.001	**296.158.379.001**	**586.664.735.757**	**882.823.114.758**	**-**	**-**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**296.158.379.001**	**296.158.379.001**			**-**	**-**

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

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

	Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/03/2026	01/04/2025
								VND	VND
Bên liên quan								**145.000.000.000**	**746.649.000.000**
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Hợp đồng vay tiền số 0502/2026/HĐV V/CRV-NĐL ngày 05/02/2026	VND	Theo từng hợp đồng vay	12 tháng	300.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp	145.000.000.000	746.649.000.000

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***79.791.861.867***	***79.791.861.867***	***25.877.299.146***	***25.877.299.146***
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833
- Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến khoáng sản T.AM	2.970.540.388	2.970.540.388	3.478.924.490	3.478.924.490
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải Dũng Thắng	-	-	3.372.596.308	3.372.596.308
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	24.435.664.364	24.435.664.364	-	-
- Công ty TNHH Song Hoàng	7.559.738.600	7.559.738.600	2.306.635.895	2.306.635.895
- Công ty Cổ phần Cảng Kim Tân	6.388.262.392	6.388.262.392	-	-
- Công ty Cổ phần Môi trường đô thị Thành Nam	6.299.516.525	6.299.516.525	-	-
- Đối tượng khác	19.261.796.765	19.261.796.765	3.842.799.620	3.842.799.620
	79.791.861.867	**79.791.861.867**	**25.877.299.146**	**25.877.299.146**

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Bên liên quan	-	-
Bên khác	***3.905.899.390.425***	***32.445.020***
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề theo tiến độ	3.905.890.294.623	-
- Các khách hàng khác	9.095.802	32.445.020
	3.905.899.390.425	**32.445.020**

16. 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	-	-	136.649.827.410	134.482.891.855	-	2.166.935.555
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.551.195.478	-	39.236.306.127	37.040.241.613	28.355.130.964	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	19.185.391	4.239.836.095	3.690.396.819	-	568.624.667
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	4.814.870	-	5.086.505.894	5.086.505.894	4.814.870	-
- Các loại thuế khác	-	16.560.200	1.111.939.611	1.128.499.811	-	-
	30.556.010.348	**35.745.591**	**186.324.415.137**	**181.428.535.992**	**28.359.945.834**	**2.735.560.222**

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower (*)	10.802.919.250	10.802.919.250
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01	7.865.996.645	7.865.996.645
- Chi phí phải trả khác	78.915.372	186.558.616
	18.747.831.267	**18.855.474.511**

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Kinh phí công đoàn	234.468.483	185.595.483
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.800.866.311	8.034.309.118
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.578.821.550	28.885.352.999
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building	*8.486.297.420*	*8.814.079.238*
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Hoàng Huy New City - II	*99.195.756*	-
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	*240.000.000*	*150.000.000*
+ Phải trả tiền lãi vay	*1.695.054.795*	*18.350.243.013*
+ Hợp tác kinh doanh về triển khai công trình thương mại dịch vụ và công trình cơ sở y tế	*2.727.938.998*	-
+ Phải trả khác	*1.330.334.581*	*1.571.030.748*
	30.614.156.344	**37.105.257.600**
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Tiền lãi vay	-	5.462.876.712
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Tiền lãi vay	1.695.054.795	12.887.366.301
- Các Ban quản trị tòa nhà và Các chủ sở hữu khác tại dự án	8.585.493.176	8.814.079.238
- Phải trả khác	20.333.608.373	9.940.935.349
	30.614.156.344	**37.105.257.600**

18. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp)

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
b) Dài hạn		
b.1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.087.817.499	12.537.657.904
	8.087.817.499	**12.537.657.904**
b.2) Chi tiết theo đối tượng		
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Nagakawa	868.190.820	868.190.820
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nam Phong Việt Nam	1.066.079.150	1.106.079.150
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	-	865.211.482
- Các khách hàng khác	6.153.547.529	9.698.176.452
	8.087.817.499	**12.537.657.904**
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Tiền lãi vay	-	5.462.876.712
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Tiền lãi vay	1.695.054.795	12.887.366.301
	1.695.054.795	**18.350.243.013**

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	2.925.437.066	5.085.548.752
	2.925.437.066	**5.085.548.752**
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	19.447.260.037	-
	19.447.260.037	**-**

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**273.622.982.210**	**6.996.431.582.210**
Lãi trong năm trước	-	-	644.383.132.374	644.383.132.374
Tạm ứng cổ tức năm 2024 (*)	-	-	(450.519.148.800)	(450.519.148.800)
Số dư cuối năm trước	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**467.486.965.784**	**7.190.295.565.784**
Số dư đầu năm nay	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**467.486.965.784**	**7.190.295.565.784**
Tăng vốn trong năm nay	149.832.350.000	239.395.586.182	-	389.227.936.182
Lãi trong năm nay	-	-	446.739.438.400	446.739.438.400
Chi trả cổ tức năm 2024 (**)	-	-	(403.449.984.000)	(403.449.984.000)
Số dư cuối năm nay	**6.873.998.750.000**	**238.037.786.182**	**510.776.420.184**	**7.622.812.956.366**

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

(**) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04 tháng 07 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 07/2025/NQ-HĐQT ngày 07 tháng 07 năm 2025, Công ty công bố việc trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 bằng tiền như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	%	VND
Chi trả cổ tức (tương ứng mỗi cổ phần nhận 600 đồng)	6%	403.449.984.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.625.079.030.000	38,19	2.561.052.720.000	38,09
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	2.423.824.470.000	35,26	2.364.706.800.000	35,17
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	579.844.750.000	8,44	565.702.200.000	8,41
Công ty Cổ phần HHS Capital	513.525.000.000	7,47	501.000.000.000	7,45
Cổ đông khác	731.725.500.000	10,64	731.704.680.000	10,88
	6.873.998.750.000	**100,00**	**6.724.166.400.000**	**100,00**

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

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	*6.724.166.400.000*	*6.724.166.400.000*
- Vốn góp tăng trong năm	*149.832.350.000*	-
- Vốn góp cuối năm	*6.873.998.750.000*	*6.724.166.400.000*
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	*403.449.984.000*	*450.519.148.800*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	403.449.984.000	273.622.982.210
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	176.896.166.590
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	*403.449.984.000*	*450.519.148.800*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	403.449.984.000	273.622.982.210
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	176.896.166.590
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	-	-

d) Cổ phiếu

	31/03/2026	01/04/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	687.399.875	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	687.399.875	672.416.640
- Cổ phiếu phổ thông	*687.399.875*	*672.416.640*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	687.399.875	672.416.640
- Cổ phiếu phổ thông	*687.399.875*	*672.416.640*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2026, 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

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	*64.647.687.578*	*48.726.909.292*
- Trên 1 năm đến 5 năm	*121.168.350.723*	*96.347.817.170*
- Trên 5 năm	*22.430.771.630*	*30.483.373.200*

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký Hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm số 326/HĐTĐ với UBND Thành phố Hà Nội ngày 24/11/2010 để thuê một phần lô đất tại Số 275 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội để sử dụng vào mục đích xây dựng một phần dự án Golden Land Building với diện tích đất là 6.579m², trong thời hạn 50 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng.

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

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

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/03/2026	01/04/2025
- Đô la Mỹ	USD	27.867,33	27.867,33

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nội thất Thủ đô	2.038.005.705	2.038.005.705
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V.I.P Land	3.132.000.000	3.132.000.000
- Các đối tượng khác	1.373.283.298	1.373.283.298
	6.543.289.003	**6.543.289.003**

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

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	89.607.541.580	97.186.343.473
Doanh thu bán bất động sản	-	7.864.050.484
	89.607.541.580	**105.050.393.957**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	54.764.840.746	57.316.955.044
Giá vốn bán bất động sản	-	4.043.074.155
Giá vốn căn hộ, diện tích TTTM đã chuyển nhượng và phân bổ trong năm	-	17.491.803.926
	54.764.840.746	**78.851.833.125**

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.626.264.579	897.219.475
Cổ tức nhận từ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	473.174.000.000	764.358.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	21.095.569	22.322.415
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	65.426.440
	490.821.360.148	**765.342.968.330**
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan	473.174.000.000	764.358.000.000

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	22.001.768.084	89.877.603.696
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	11.373.881
	22.001.768.084	**89.888.977.577**
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan	22.001.768.084	89.877.603.696

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	6.058.958.066	1.830.130.433
Chi phí liên quan đến kinh doanh bất động sản	25.615.753.276	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	321.206.844	2.182.080.246
Chi phí khác bằng tiền	579.528.324	-
	32.575.446.510	**4.012.210.679**

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	16.794.774.731	10.858.503.780
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.209.946.574	1.597.609.558
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.813.538.173	2.277.341.960
Chi phí khác bằng tiền	4.536.832.768	5.677.946.400
	25.355.092.246	**20.411.401.698**

28. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	36.045.777	563.636.364
Tiền thu hồi khách hàng bỏ tiền cọc hoặc không tiếp tục thuê bất động sản	1.672.749.291	909.835.876
Tiền thu từ phạt hợp đồng	1.066.414.259	-
Thu nhập khác	172.524.111	85.192.101
	2.947.733.438	**1.558.664.341**

29. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí ủng hộ	1.215.000.000	-
Chi phí thực hiện dự án	-	30.121.878.113
Chi phí ủng hộ trồng cây xanh	-	2.971.868.400
Các khoản bị phạt	524.136.720	319.315.051
Chi phí khác	23.509.280	991.409.611
	1.762.646.000	**34.404.471.175**

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	446.916.841.580	659.904.671.219
Các khoản điều chỉnh tăng	6.361.787.754	36.397.922.681
- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của ô đất N02	-	*30.121.878.113*
- Chi phí ủng hộ trồng cây xanh	-	*2.971.868.400*
- Chi phí không hợp lệ khác	*6.361.787.754*	*3.304.176.168*
Các khoản điều chỉnh giảm	(473.174.000.000)	(764.358.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	*(473.174.000.000)*	*(764.358.000.000)*
Thu nhập chịu thuế TNDN	(19.895.370.666)	(68.055.406.100)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp năm nay	177.403.180	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(30.551.195.478)	(30.551.195.478)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	**(30.373.792.298)**	**(30.551.195.478)**
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(25.615.753.276)	(15.521.538.845)
Các khoản điều chỉnh giảm	25.615.753.276	-
- Chi phí quảng cáo dự án chưa ghi nhận doanh thu	*25.615.753.276*	-
- Chi phí quản lý dự án chưa ghi nhận doanh thu	*1.119.971.094*	
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	(15.521.538.845)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Các khoản phải tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	39.058.902.947	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành từ HĐKD bất động sản (thuế suất 20%)	**39.058.902.947**	**-**
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(37.040.241.613)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	**2.018.661.334**	**-**
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	39.236.306.127	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	**(28.355.130.964)**	**(30.551.195.478)**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1%	-
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	39.058.902.947	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**39.058.902.947**	**-**

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2025	Từ 01/04/2024
	VND	VND
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(39.058.902.947)	-
	(39.058.902.947)	**-**

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9.327.166.213	-
Chi phí nhân công	30.356.148.954	15.084.342.622
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.582.766.415	21.713.342.157
Chi phí phát triển dự án bất động sản	2.284.432.047.189	215.301.812.404
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.455.348.678	19.325.040.146
Chi phí khác bằng tiền	5.358.944.736	15.653.414.422
	2.379.512.422.185	**287.077.951.751**

33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/03/2026	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	96.262.756.054	-	-	96.262.756.054
Phải thu khách hàng, phải thu khác	20.529.137.814	-	-	20.529.137.814
Các khoản cho vay	479.600.000.000	-	-	479.600.000.000
	596.391.893.868	**-**	**-**	**596.391.893.868**
Tại ngày 01/04/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.409.976.549	-	-	25.409.976.549
Phải thu khách hàng, phải thu khác	22.016.928.206	-	-	22.016.928.206
	47.426.904.755	**-**	**-**	**47.426.904.755**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/03/2026	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	145.000.000.000	-	-	145.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	110.406.018.211	8.087.817.499	-	118.493.835.710
Chi phí phải trả	18.747.831.267	-	-	18.747.831.267
	274.153.849.478	**8.087.817.499**	**-**	**282.241.666.977**
Tại ngày 01/04/2025				
Vay và nợ	1.063.149.000.000	296.158.379.001	-	1.359.307.379.001
Phải trả người bán, phải trả khác	62.982.556.746	5.528.508.590	7.009.149.314	75.520.214.650
Chi phí phải trả	18.855.474.511	-	-	18.855.474.511
	1.144.987.031.257	**301.686.887.591**	**7.009.149.314**	**1.453.683.068.162**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

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

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;	746.664.735.757	296.158.379.001
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	1.960.972.114.758	91.950.000.000
Bù trừ gốc vay với cổ tức được nhận từ công ty con	-	150.000.000.000

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ cao nhất
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty mẹ từ ngày 12/06/2025
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần HHS Capital	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và người có liên quan.	

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

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Mua hàng	**700.657.200**	**700.657.200**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Thuê văn phòng	700.657.200	700.657.200
Doanh thu tài chính	**473.174.000.000**	**764.358.000.000**
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Cổ tức	473.174.000.000	764.358.000.000
Chi phí lãi vay	**22.001.768.084**	**89.877.603.696**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	5.489.150.685	24.479.684.930
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	16.512.617.399	65.397.918.766
Vay	**160.000.000.000**	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	160.000.000.000	-
Trả nợ khoản vay	**1.078.149.000.000**	**207.800.000.000**
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	761.649.000.000	207.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	316.500.000.000	-
Chia cổ tức	**359.547.703.200**	**367.927.935.240**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	153.663.163.200	171.590.532.240
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	141.882.408.000	158.435.355.600
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	33.942.132.000	37.902.047.400
Công ty Cổ phần HHS Capital	30.060.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

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

	Chức vụ	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
		VND	VND
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	60.000.000
		360.000.000	**360.000.000**
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Phạm Anh Tú	Trưởng ban	48.000.000	48.000.000
- Vũ Văn Hoàng	Thành viên	36.000.000	36.000.000
- Chu Thị Lụa	Thành viên	36.000.000	36.000.000
		120.000.000	**120.000.000**
Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	1.294.985.923	889.153.846
- Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	855.426.438	573.538.461
- Nguyễn Thị Thuỳ Dương	Phó Tổng Giám đốc	399.000.000	403.846.154
- Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	504.019.567	396.000.000
		3.053.431.928	**2.262.538.461**

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

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Thu Hường	Nguyễn Kim Quyên	Phạm Thị Thu Huyền

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY

For the accounting period of the Fourth quarter of the fiscal year 2025
and accumulated from April 1, 2025 to March 31, 2026

CONTENTS

	Page
Reports of the Board of Management	02 - 03
Separate Financial Statement	04 - 39
Separate Statement of Financial Position	04 - 05
Separate Statement of Income	06 - 07
Separate Statement of Cash flows	08 - 09
Notes to the Separate Financial Statements	10 - 39

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of CRV Real Estate Group Joint Stock Company ("the Company") presents its report and the Company's Separate Financial Statements for the fiscal year ended as at 31/03/2026.

THE COMPANY

CRV Real Estate Group Joint Stock Company was established and operates under the Business Registration Certificate of a Joint Stock Company No. 0102003419 which was firstly issued on 21 July 2006 and registered for the eighteenth change on 27 January 2026 by the Hanoi Authority for Planning and Investment (now Hanoi Department of Finance).

The Company's head office is located at: Floor 4, No.183, Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi city.

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

Members of the Board of Directors during the year and to the reporting date are:

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

Member of the Board of Management operated the Company during the year and as at the reporting date are:

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

Members of the Board of Supervision are:

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

LEGAL REPRESENTATIVE

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

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

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

- Establish and maintain an internal control system which is determined necessary by the Board of Directors and the Board of Management to ensure the preparation and presentation of Separate Financial Statements do not contain any material misstatement caused by errors or frauds;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;

- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Separate Financial Statements;
- Prepare and present the Separate Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the Separate Financial Statements;
- Prepare the Separate Financial Statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

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

The Board of Management of the Company confirms that Separate Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 March 2026, its operation results and cash flows the fiscal yearended of the Company in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Separate Financial Statements.

Other commitments

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

M.S.D.N: 0102003418 C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Pham Thi Thu Huyen
General Director

Hanoi, 28 April 2026

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at March 31, 2026

Code	ASSETS	Note	31/03/2026 VND	01/04/2025 VND
100	**A. CURRENT ASSETS**		**8,592,549,685,853**	**5,455,516,025,421**
110	**I. Cash and cash equivalents**	**03**	**96,827,057,683**	**26,001,855,822**
111	1. Cash		96,827,057,683	26,001,855,822
120	**II. Short-term investments**	**04**	**479,600,000,000**	**-**
123	1. Held-to-maturity investments		479,600,000,000	-
130	**III. Short-term receivables**		**233,734,639,363**	**161,411,011,075**
131	1. Short-term trade receivables	05	6,221,294,065	18,141,471,852
132	2. Short-term prepayments to suppliers	06	213,205,501,549	139,394,082,869
136	3. Other short-term receivables	07	14,307,843,749	3,875,456,354
140	**IV. Inventories**	**08**	**7,486,924,790,910**	**5,219,597,856,227**
141	1. Inventories		7,486,924,790,910	5,219,597,856,227
150	**V. Other short-term assets**		**295,463,197,897**	**48,505,302,297**
151	1. Short-term prepaid expenses	12	219,754,280,619	176,247,390
152	2. Deductible VAT		47,348,971,444	17,773,044,559
153	3. Taxes and other receivables from the State budget	16	28,359,945,834	30,556,010,348
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**3,243,521,738,217**	**3,193,616,347,888**
220	**I. Fixed assets**		**15,178,698,020**	**8,907,607,751**
221	1. Tangible fixed assets	09	12,453,431,352	8,907,607,751
222	*- Historical cost*		*21,280,508,469*	*17,549,468,597*
223	*- Accumulated depreciation*		*(8,827,077,117)*	*(8,641,860,846)*
227	2. Intangible fixed assets	10	2,725,266,668	-
228	*- Historical cost*		*3,048,000,000*	-
229	*- Accumulated amortization*		*(322,733,332)*	-
230	**II. Investment properties**	**11**	**634,147,965,955**	**652,443,455,420**
231	- Historical cost		768,928,847,975	767,975,605,342
232	- Accumulated depreciation		(134,780,882,020)	(115,532,149,922)
240	**III. Long-term assets in progress**		**-**	**349,560,000**
242	1. Construction in progress		-	349,560,000
250	**IV. Long-term investments**	**04**	**2,554,485,976,465**	**2,531,520,104,589**
251	1. Investments in subsidiaries		2,531,520,104,589	2,531,520,104,589
255	2. Held-to-maturity investments		22,965,871,876	-
260	**V. Other long-term assets**		**39,709,097,777**	**395,620,128**
261	1. Long-term prepaid expenses	12	650,194,830	395,620,128
262	2. Deferred income tax assets	31	39,058,902,947	-
270	**TOTAL ASSETS**		**11,836,071,424,070**	**8,649,132,373,309**

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at March 31, 2026
(Continued)

Code	CAPITAL	Note	31/03/2026 VND	01/04/2025 VND
300	**C. LIABILITIES**		**4,213,258,467,704**	**1,458,836,807,525**
310	**I. Current Liabilities**		**4,185,723,390,168**	**1,150,140,770,620**
311	1. Short-term trade payables	14	79,791,861,867	25,877,299,146
312	2. Short-term prepayments from customers	15	3,905,899,390,425	32,445,020
313	3. Taxes and other payables to State budget	16	2,735,560,222	35,745,591
314	4. Payables to employees		9,152,977	-
315	5. Short-term accrued expenses	17	18,747,831,267	18,855,474,511
318	6. Short-term unearned revenue	19	2,925,437,066	5,085,548,752
319	7. Other short-term payables	18	30,614,156,344	37,105,257,600
320	8. Short-term borrowings and finance lease liabilities	13	145,000,000,000	1,063,149,000,000
330	**II. Non-current liabilities**		**27,535,077,536**	**308,696,036,905**
336	1. Long-term unearned revenue	19	19,447,260,037	-
337	2. Other long-term payables	18	8,087,817,499	12,537,657,904
338	3. Long-term borrowings and finance lease liabilities	13	-	296,158,379,001
400	**D. OWNER'S EQUITY**		**7,622,812,956,366**	**7,190,295,565,784**
410	**I. Owner's equity**	20	**7,622,812,956,366**	**7,190,295,565,784**
411	1. Contributed capital		6,873,998,750,000	6,724,166,400,000
411a	*Ordinary shares with voting rights*		*6,873,998,750,000*	*6,724,166,400,000*
412	2. Share Premium		238,037,786,182	(1,357,800,000)
421	3. Retained earnings		510,776,420,184	467,486,965,784
421a	*Retained earnings accumulated to the previous*		*64,036,981,784*	-
421b	*Retained earnings of the current year*		*446,739,438,400*	*467,486,965,784*
440	**TOTAL CAPITAL**		**11,836,071,424,070**	**8,649,132,373,309**

Hanoi, 28 April 2026

Preparer	Chief Accountant	General Director
Do Thu Huong	Nguyen Kim Quyen	Pham Thi Thu Huyen

SEPARATE STATEMENT OF INCOME

From 01/04/2025 to 31/03/2026

Code	ITEMS	Note	4th Quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of the period	
			From 01/01/2026 to 31/03/2026	From 01/01/2025 to 31/03/2025	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Revenue from sales of goods and rendering of services**	**22**	**21,042,072,423**	**21,623,470,193**	**89,607,541,580**	**105,050,393,957**
02	2. Revenue deductions		-	-	-	-
10	**3. Net revenue from sales of goods and rendering of servic**		**21,042,072,423**	**21,623,470,193**	**89,607,541,580**	**105,050,393,957**
11	**4. Cost of goods sold**	**23**	**11,699,211,090**	**11,749,225,976**	**54,764,840,746**	**78,851,833,125**
20	**5. Gross profit from sales of goods and rendering of services**		**9,342,861,333**	**9,874,244,217**	**34,842,700,834**	**26,198,560,832**
21	6. Financial income	24	9,754,630,225	455,014,472,440	490,821,360,148	765,342,968,330
22	7. Financial expense	25	1,691,564,733	17,964,226,575	22,001,768,084	89,888,977,577
23	*In which: Interest expense*		*1,695,054,795*	*17,964,226,575*	*22,001,768,084*	*89,877,603,696*
25	8. Selling expense	26	5,997,023,512	1,745,299,299	32,575,446,510	4,012,210,679
26	9. General and administrative expense	27	8,178,324,708	3,044,773,535	25,355,092,246	20,411,401,698
30	**10. Net profit from operating activities**		**3,230,578,605**	**442,134,417,248**	**445,731,754,142**	**677,228,939,208**
31	11. Other income	28	663,456,828	876,351,380	2,947,733,438	1,558,664,341
32	12. Other expense	29	78,692,234	3,916,388,237	1,762,646,000	34,404,471,175
40	**13. Other profit**		**584,764,594**	**(3,040,036,857)**	**1,185,087,438**	**(32,845,806,834)**

SEPARATE STATEMENT OF INCOME

From 01/04/2025 to 31/03/2026

Code	ITEMS	Note	4th Quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of the period	
			From 01/01/2026 to 31/03/2026	From 01/01/2025 to 31/03/2025	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
			VND	VND	VND	VND
50	**14. Total net profit before tax**		**3,815,343,199**	**439,094,380,391**	**446,916,841,580**	**644,383,132,374**
51	15. Current corporate income tax expense	30	2,018,661,333	-	39,236,306,127	-
52	16. Deferred corporate income tax expense	28	(2,018,661,333)	-	(39,058,902,947)	-
60	**17. Profit after corporate income tax**		**3,815,343,199**	**439,094,380,391**	**446,739,438,400**	**644,383,132,374**

Hanoi, 28 April 2026

Preparer	Chief Accountant	General Director
Do Thu Huong	Nguyen Kim Quyen	Pham Thi Thu Huyen

SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/04/2025 to 31/03/2026

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
			VND	VND
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING			
01	***1. Profit before tax***		***446,916,841,580***	***644,383,132,374***
	2. Adjustment for		***(447,101,138,090)***	***(654,250,232,401)***
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		21,754,499,751	21,713,342,157
04	- Exchange gains / losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency		(21,095,569)	(22,322,415)
05	- Gains / losses from investment activities		(490,836,310,356)	(765,818,855,839)
06	- Interest expense		22,001,768,084	89,877,603,696
08	***3. Operating profit before changes in working capital***		***(184,296,510)***	***(9,867,100,027)***
09	- Increase/ decrease in receivables		(91,185,021,303)	(144,854,762,295)
10	- Increase/ decrease in inventories		(2,267,326,934,683)	(198,389,686,589)
11	- Increase/ decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		3,985,384,227,398	9,350,927,551
12	- Increase/ decrease in prepaid expenses		(219,832,607,931)	1,653,285,552
13	- Increase/ decrease in trading securities		-	(100,178,452,298)
14	- Interest paid		(38,656,956,302)	-
15	- Corporate income tax paid		(37,040,241,613)	-
20	***Net cash flow from operating activities***		***1,331,158,169,056***	***(442,285,788,106)***
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING			
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(12,061,767,505)	(6,702,828,500)
22	2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		2,717,272,727	563,636,364
23	3. Loans and purchase of debt instruments from other entities		(1,816,089,959,551)	-
24	4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		1,313,524,087,675	33,150,000,000
27	5. Interest and dividend received		480,085,730,709	765,255,219,475
30	***Net cash flow from investing activities***		***(31,824,635,945)***	***792,266,027,339***
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING			
31	1. Proceeds from issuance of shares and receipt of contributed capital		389,227,936,182	-
33	2. Proceeds from borrowings		746,664,735,757	296,158,379,001
34	3. Repayment of principal		(1,960,972,114,758)	(241,950,000,000)
36	4. Dividends or profits paid to owners		(403,449,984,000)	(450,519,148,800)
40	***Net cash flow from financing activities***		***(1,228,529,426,819)***	***(396,310,769,799)***

SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/04/2025 to 31/03/2026

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
			VND	VND
50	*Net cash flows in the year*		70,804,106,292	(46,330,530,566)
60	**Cash and cash equivalents at the beginning of the year**		26,001,855,822	72,310,063,973
61	Effect of exchange rate fluctuations		21,095,569	22,322,415
70	**Cash and cash equivalents at the end of the year**		96,827,057,683	26,001,855,822

Hanoi, 28 April 2026

Preparer	Chief Accountant	General Director
Do Thu Huong	Nguyen Kim Quyen	Pham Thi Thu Huyen

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

From 01/04/2025 to 31/03/2026

1. GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY

Form of ownership

CRV Real Estate Group Joint Stock Company was established and operates under the Business Registration Certificate of a Joint Stock Company No. 0102003419 which was firstly issued on 21 July 2006 and registered for the eighteenth change on 27 January 2026 by the Hanoi Authority for Planning and Investment (now Hanoi Department of Finance).

The Company's head office is located at: Floor 4, No.183, Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi city.

The Company's charter capital is VND 6,873,998,750,000; equivalent to 687,399,875 shares; the par value per share is VND 10,000.

The total number of employees of the Company as at 31 March 2026 was: 125 people (as at 01 Apil 2025: 72 people).

Business field

Real estate business.

Business activities

Main business activities of the Company include:

- Real estate business, land use rights owned, used, or leased
  Details: Real estate business
- Real estate consultancy, brokerage, and auction services; auction of land use rights.
  Details:
  - Real estate brokerage services;
  - Real estate consultancy services;
  - Real estate management services.
- Construction of houses to live in;
- Construction of non-residential houses;
- Finish construction.

Normal business and production cycle

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

2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1. Accounting period and accounting currency

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

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

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

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

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

2.3. Basis for preparation of the Separate Financial Statements

The Financial Statements are presented based on historical cost principle.

The Users of this Separate Financial Statements should study the Separate Financial Statements combined with the Consolidated Financial Statements of the Company and its subsidiaries for the fiscal year ended as at 31 March 2026 in order to gain enough information regarding the financial position, operating results and cash flows of the Group.

2.4. Accounting estimates

The preparation of Separate Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and legal regulations relating to financial reporting requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets and disclosures of contingent liabilities and assets at the date of the separate financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the period.

The estimates and assumptions that have a material impact on the Separate Financial Statements include:
- Provision for bad debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Allocation of prepaid expense;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and provision of financial investments;
- Estimated corporate income tax;

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

2.5. Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

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

Financial liabilities

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

2.6. Cash

Cash includes cash on hand and demand deposits in banks.

2.7. Financial investments

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

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

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

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

2.8. Receivables

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

The provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue under an economic contract, a loan agreement, a contractual commitment, or a promissory note, and for receivables that are not yet due but are unlikely to be recovered. Accordingly, the provision for overdue receivables is based on the original due date specified in the initial sales contract, regardless of any rescheduling between the parties. Provisions are also made for receivables not yet due if the debtor is bankrupt, undergoing dissolution procedures, missing, absconding, or expected to result in a probable loss.

2.9. Inventories

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

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

The cost of inventory is calculated using weighted average method.

Inventory is recorded by perpetual method.

Method for valuation of work in process at the end of the year:

- The value of work in progress is recorded for each construction project which is incomplete or revenue is unrecognized, corresponding to the amount of work in progress at the end of the year.

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

2.10. Fixed assets

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

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

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

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

2.11. Investment properties

Investment properties are initially recognized at historical cost.

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

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

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

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

2.12. Construction in progress

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

2.13. Operating lease

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

2.14. Prepaid expenses

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

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

Types of prepaid expenses of the Company include:

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

2.15. Payables

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

2.16. Borrowings

Borrowings shall be recorded in details in terms of lending entities, loan agreement and payable term of borrowings. In case of borrowings denominated in foreign currency, they shall be recorded in details in terms of types of

2.17. Borrowing costs

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

2.18. Accrued expenses

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

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

2.19. Unearned revenues

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

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

2.20. Owner's equity

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

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

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

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

2.21. Revenues

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

Revenue is measured at the fair value of the consideration received excluding discounts, sales discounts, and sales returns. The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

Revenue from sale of goods:

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

Revenue from rendering of services:

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

Financial income

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

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

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

2.22. Cost of goods sold

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

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

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

2.23. Financial expenses

Items recorded as financial expenses include:

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

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

2.24. Corporate income tax

a) Current corporate income tax expenses

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

b) Current corporate income tax rate

In the fiscal year ended as at 31/03/2026, The Companyis subject to a corporate income tax rate of 20% for production and business activities with income subject to corporate income tax.

2.25. Related Parties

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

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

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

2.26. Segment information

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

3. CASH

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Cash on hand	564,301,629	591,879,273
Demand deposits	96,262,756,054	25,409,976,549
	96,827,057,683	**26,001,855,822**

4. FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held to maturity investments

	31/03/2026		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term investments	479,600,000,000	-	-	-
- Term deposits (*)	479,600,000,000	-	-	-
Long-term investments	22,965,871,876	-	-	-
- Certificate of Deposit (**)	22,965,871,876			
	502,565,871,876	**-**	**-**	**-**

(*) As at 31 March 2026, short-term held-to-maturity investments represent term deposit contracts with a maturity of 06 months, amounting to VND 479,600,000,000 at commercial banks at the interest rates ranging from 6,5%/year to 8,1%/year.

(**) As at 31 March 2026, long-term held-to-maturity investments represent term deposit contracts with a maturity of 06 months, amounting to VND 22,965,871,876 deposited at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank at the interest rates ranging from 4,4%/year to 5,5%/year.

b) Investments in subsidiaries

	31/03/2026		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	189,515,795,529	-	189,515,795,529	-
- Dai Loc House Development Joint Stock Company	2,342,004,309,060	-	2,342,004,309,060	-
	2,531,520,104,589	**-**	**2,531,520,104,589**	**-**

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

Detailed information about financial investment as at 31 March 2026:

Name of Investee Company	Place of establishment and operation	Rate of interest	Rate of voting rights	Principal activities
Subsidiaries				
- Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	Hai Phong City	99.9981%	99.9981%	Real estate business
- Dai Loc House Development Joint Stock Company	Hai Phong City	99.9890%	99.9890%	Real estate business

5. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	31/03/2026		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	-	-
Others	***6,221,294,065***	-	***18,141,471,852***	-
- Receivables from customers purchasing apartments	3,482,231,506	-	5,078,585,769	-
- Receivables of customers purchasing offices, commercial booths	2,701,562,559	-	12,164,015,938	-
- Other customers	37,500,000	-	898,870,145	-
	6,221,294,065	-	**18,141,471,852**	-

6. SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/03/2026		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	-	-
Others	***213,205,501,549***	-	***139,394,082,869***	-
- Hong Diep Investment Construction and Trading Joint Stock Company	17,526,139,183	-	53,729,621,979	-
- Minh Truong Mechanical and Construction Joint Stock Company	7,356,548,241	-	36,024,764,116	-
- Thuy Ngan Trading and Construction Company Limited	2,934,684,098	-	29,152,769,546	-
- Exsmart Huy Hoang Service Joint Stock Company	-	-	15,984,000,000	-
- Hanoi Construction Joint Stock Company No.1	54,465,345,664	-	-	-
- Bac Giang Construction Joint Stock Company No.1	42,703,611,585	-	-	-
- Phuong Ngoc Construction - Trade - Service Company Limited	27,934,131,028	-	-	-
- Havie Trading And Construction Company Limited	12,477,208,248	-	-	-
- Other Suppliers	47,807,833,502	-	4,502,927,228	-
	213,205,501,549	-	**139,394,082,869**	-

7. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

	31/03/2026		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Loan interest and deposit interest	10,714,533,870	-	-	-
- Employee receivables	54,736,849	-	41,486,849	-
- Receivables from maintenance fund of GT building	3,021,196,729	-	3,415,292,183	-
- Other receivables	517,376,301	-	418,677,322	-
	14,307,843,749	**-**	**3,875,456,354**	**-**

8. INVENTORIES

	31/03/2026		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Raw materials	1,165,322,132	-	1,165,322,132	-
- Work in progress	7,451,137,598,939	-	5,184,559,639,900	-
+ *Hoang Huy New City - II Project* (1.1)	*7,230,421,554,606*	-	*5,184,559,639,900*	-
+ *The 17B Ba Trieu Project*	*220,716,044,333*	-	-	-
- Finished goods	34,111,977,839	-	33,872,894,195	-
+ *N01 Building* (2.1)	*11,542,564,991*	-	*11,542,564,991*	-
+ *Gold Tower Building* (2.2)	*22,569,412,848*	-	*22,330,329,204*	-
- Goods	509,892,000	-	-	-
	7,486,924,790,910	**-**	**5,219,597,856,227**	**-**

(1.1) The investment project for the development of a new urban area along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project) comprises low-rise residential areas, social housing apartment blocks, and mixed-use commercial-residential apartment buildings... As of March 31, 2026, the construction-in-progress costs include land use fees, comprises costs for site leveling, pile pressing construction, wastewater treatment station construction, interest expenses, and other related costs.

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

Capitalised borrowing costs during the period for the investment project for the development of a new urban area along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project) are: VND 19,275,562,994.

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

(2.2) Finished goods comprise unsold commercial center units of Gold Tower – a component of the Golden Land Building Project, which has been completed.

9. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Vehicles, transportation equipment	Fixed assets used in management	Total
	VND	VND	VND	**VND**
Historical cost				
Beginning balance of the year	5,825,033,280	11,122,040,773	602,394,544	17,549,468,597
- Purchase in the year	-	8,081,256,000	328,828,872	8,410,084,872
- Liquidation, disposal	-	(4,679,045,000)	-	(4,679,045,000)
Ending balance of the year	**5,825,033,280**	**14,524,251,773**	**931,223,416**	**21,280,508,469**
Accumulated depreciation				
Beginning balance of the year	5,825,033,280	2,469,604,052	347,223,514	8,641,860,846
- Depreciation in the year	-	2,022,046,273	160,988,048	2,183,034,321
- Liquidation, disposal	-	(1,997,818,050)	-	(1,997,818,050)
Ending balance of the year	**5,825,033,280**	**2,493,832,275**	**508,211,562**	**8,827,077,117**
Net carrying amount				
Beginning balance	-	8,652,436,721	255,171,030	8,907,607,751
Ending balance	**-**	**12,030,419,498**	**423,011,854**	**12,453,431,352**

- Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the year: VND 6,075,355,097.

10. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Computer software	Promotion Programs	Total
	VND	VND	**VND**
Historical cost			
Beginning balance of the year			-
- Purchase in the year	260,000,000	2,788,000,000	3,048,000,000
Ending balance of the year	**260,000,000**	**2,788,000,000**	**3,048,000,000**
Accumulated depreciation			
Beginning balance of the year			-
- Depreciation in the year	25,999,998	296,733,334	322,733,332
Ending balance of the year	**25,999,998**	**296,733,334**	**322,733,332**
Net carrying amount			
Beginning balance	-	-	-
Ending balance	**234,000,002**	**2,491,266,666**	**2,725,266,668**

11. INVESTMENT PROPERTIES

a) Investment properties held for lease

	Buildings and land-use rights	Total
	VND	VND
Historical cost		
Beginning balance of the year	767,975,605,342	767,975,605,342
- Other increase	953,242,633	953,242,633
Ending balance of the year	**768,928,847,975**	**768,928,847,975**
Accumulated depreciation		
Beginning balance of the year	115,532,149,922	115,532,149,922
- Depreciation in the	19,248,732,098	19,248,732,098
Ending balance of the year	**134,780,882,020**	**134,780,882,020**
Net carrying amount		
Beginning balance	652,443,455,420	652,443,455,420
Ending balance	**634,147,965,955**	**634,147,965,955**

- Revenue generated from investment properties during the year was VND 51,892,731,209. (compared to VND 55,804,054,338 in 2024).

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

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

Fair value of investment properties has not been formally appraised and determined as at 31 March 2026. However, based on leasing activities and market price of these assets, the Board of General Directors believes that fair value of investment properties is higher than their carrying amount at the beginning of the year, throughout the year, and at the end of the fiscal year.

12. PREPAID EXPENSES

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Tools and supplies issued for use	9,443,373	1,083,090
- Office rental expenses	175,164,300	175,164,300
- Brokerage fees	200,470,349,824	-
- Marketing expenses	9,862,631,202	-
- Interest subsidy expenses	9,236,691,920	-
	219,754,280,619	**176,247,390**
b) Long-term		
- Tools and supplies issued for use	650,194,830	395,620,128
	650,194,830	**395,620,128**

13. BORROWINGS

	01/04/2025		During the year		31/03/2026	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Short-term borrowings						
- Short-term debts	**1,063,149,000,000**	**1,063,149,000,000**	**160,000,000,000**	**1,078,149,000,000**	**145,000,000,000**	**145,000,000,000**
+ *Dai Loc House Development Joint Stock Company*	746,649,000,000	746,649,000,000	160,000,000,000	761,649,000,000	145,000,000,000	145,000,000,000
+ *Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company*	316,500,000,000	316,500,000,000	-	316,500,000,000	-	-
	1,063,149,000,000	**1,063,149,000,000**	**160,000,000,000**	**1,078,149,000,000**	**145,000,000,000**	**145,000,000,000**
b) Long-term borrowings						
- Long-term debts	**296,158,379,001**	**296,158,379,001**	**586,664,735,757**	**882,823,114,758**	-	-
+ *Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch*	296,158,379,001	296,158,379,001	586,664,735,757	882,823,114,758	-	-
	296,158,379,001	**296,158,379,001**	**586,664,735,757**	**882,823,114,758**	-	-
Amount due for settlement within 12 months	-	-	-	-	-	-
Amount due for settlement after 12 months	**296,158,379,001**	**296,158,379,001**			-	-

Detailed information on Short-term borrowings:

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

	Contract No.	Currency	Maturity	Interest Rate	Credit limit	Loan purpose	Guarantee	31/03/2026	01/04/2025
								VND	VND
Related parties								**145,000,000,000**	**746,649,000,000**
Dai Loc House Development Joint Stock Company	Loan Agreement No. 0502/2026/HĐVV/CRV-NĐL dated 05 February 2026	VND	According to each loan contract	12 months	300,000,000,000	Supplement working capital	Unsecured	145,000,000,000	746,649,000,000

14. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/03/2026		01/04/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	-	-
Others	***79,791,861,867***	***79,791,861,867***	***25,877,299,146***	***25,877,299,146***
- Phuc Hung Holdings Construction Joint Stock Company	12,876,342,833	12,876,342,833	12,876,342,833	12,876,342,833
- T.AM Mineral Exploitation And Processing Joint Stock Company	2,970,540,388	2,970,540,388	3,478,924,490	3,478,924,490
- Dung Thang Trading - Transport Joint Stock Company	-	-	3,372,596,308	3,372,596,308
- Hanoi Construction Joint Stock Company No.1	24,435,664,364	24,435,664,364	-	-
- Song Hoang Company Limited	7,559,738,600	7,559,738,600	2,306,635,895	2,306,635,895
- Kim Tan Port Joint Stock Company	6,388,262,392	6,388,262,392	-	-
- Thanh Nam Urban Environment Joint Stock Company	6,299,516,525	6,299,516,525	-	-
- Other suppliers	19,261,796,765	19,261,796,765	3,842,799,620	3,842,799,620
	79,791,861,867	**79,791,861,867**	**25,877,299,146**	**25,877,299,146**

15. SHORT-TERM PREPAYMENT FROM CUSTOMERS

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Related parties	-	-
Others	***3,905,899,390,425***	***32,445,020***
- Advances from customers buying apartments and adjacent houses based on construction progress	3,905,890,294,623	-
- Other suppliers	9,095,802	32,445,020
	3,905,899,390,425	**32,445,020**

16. TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Opening receivable	Opening payables	Payables in the year	Actual payment in the year	Closing receivables	Closing payable
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value-added tax	-	-	136,649,827,410	134,482,891,855	-	2,166,935,555
- Corporate income tax	30,551,195,478	-	39,236,306,127	37,040,241,613	28,355,130,964	-
- Personal income tax	-	19,185,391	4,239,836,095	3,690,396,819	-	568,624,667
- Land tax and land rental	4,814,870	-	5,086,505,894	5,086,505,894	4,814,870	-
- Other taxes	-	16,560,200	1,111,939,611	1,128,499,811	-	-
	30,556,010,348	**35,745,591**	**186,324,415,137**	**181,428,535,992**	**28,359,945,834**	**2,735,560,222**

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

17. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Accrued expenses for construction, equipment supply and installation, and completion of Gold Tower building (*)	10,802,919,250	10,802,919,250
- Accrued land use fee for Building N01	7,865,996,645	7,865,996,645
- Other accrued expenses	78,915,372	186,558,616
	18,747,831,267	**18,855,474,511**

(*) The accruals are determined based on the contracts signed with contractors. The Company is currently working with these contractors to reach an agreement on resolving technical issues for the finalization of the project.

18. OTHER PAYABLES

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term payables		
a.1) Details by content		
- Trade union fee	234,468,483	185,595,483
- Short-term deposits, collateral received	15,800,866,311	8,034,309,118
- Other payables	14,578,821,550	28,885,352,999
+ *Maintenance fee of Golden Land Building Project*	*8,486,297,420*	*8,814,079,238*
+ *Maintenance fee of Hoang Huy New City - II Project*	*99,195,756*	-
+ *Deposit to complete the customer's apartment*	*240,000,000*	*150,000,000*
+ *Interest*	*1,695,054,795*	*18,350,243,013*
+ *Business cooperation for the implementation of commercial and service works, and medical facilities*	*2,727,938,998*	-
+ *Others*	*1,330,334,581*	*1,571,030,748*
	30,614,156,344	**37,105,257,600**
a.2) Details by object		
- Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company – Loan interest payable	-	5,462,876,712
- Dai Loc House Development Joint Stock Company – Loan interest payable	1,695,054,795	12,887,366,301
- Building Management Boards and Other Owners of the Project	8,585,493,176	8,814,079,238
- Other payables	20,333,608,373	9,940,935,349
	30,614,156,344	**37,105,257,600**

18. OTHER PAYABLES (Continued)

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
b) Long-term payables		
b.1) Details by content		
- Long-term deposits, collateral received	8,087,817,499	12,537,657,904
	8,087,817,499	**12,537,657,904**
b.2) Details by object		
- Nagakawa Group Joint Stock Company	868,190,820	868,190,820
- Nam Phong Vietnam Trading and Services Joint Stock Company	1,066,079,150	1,106,079,150
- Military Commercial Joint Stock Bank	-	865,211,482
- Other payables	6,153,547,529	9,698,176,452
	8,087,817,499	**12,537,657,904**
c) In which: Other payables to related parties		
- Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Loan interes	-	5,462,876,712
- Dai Loc House Development Joint Stock Company - Loan interest	1,695,054,795	12,887,366,301
	1,695,054,795	**18,350,243,013**

19. SHORT-TERM UNEARNED REVENUES

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Revenue received in advance from asset leasing	2,925,437,066	5,085,548,752
	2,925,437,066	**5,085,548,752**
b) Long-term		
- Revenue received in advance from asset leasing	19,447,260,037	-
	19,447,260,037	**-**

20. OWNERS' EQUITY

a) Changes in owner's equity

	Contributed capital	Share premium	Retained earnings	Total
	VND	VND	VND	VND
Beginning balance of the previous year	**6,724,166,400,000**	**(1,357,800,000)**	**273,622,982,210**	**6,996,431,582,210**
Profit for previous year	-	-	644,383,132,374	644,383,132,374
Interim dividend payment for 2024 (*)	-	-	(450,519,148,800)	(450,519,148,800)
Ending balance of previous year	**6,724,166,400,000**	**(1,357,800,000)**	**467,486,965,784**	**7,190,295,565,784**
Beginning balance of the current year	**6,724,166,400,000**	**(1,357,800,000)**	**467,486,965,784**	**7,190,295,565,784**
Increase in capital in current year	149,832,350,000	239,395,586,182	-	389,227,936,182
Profit for current year	-	-	446,739,438,400	446,739,438,400
Dividend payment for 2024 (**)	-	-	(403,449,984,000)	(403,449,984,000)
Ending balance of the current year	**6,873,998,750,000**	**238,037,786,182**	**510,776,420,184**	**7,622,812,956,366**

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

(**) Pursuant to Resolution No. 02/2025/NQ-DHDCD dated July 4, 2025 of the General Meeting of Shareholders and Resolution No. 07/2025/NQ-HDQT dated July 7, 2025 of the Board of Directors, the Company hereby announces the payment of the final cash dividend for the fiscal year 2024 as follows:

	Rate	Amount
	%	VND
Dividend payment (Equivalent to VND 600 per share)	6%	403,449,984,000

b) Details of Contributed capital

	Ending the period	Rate	Beginning the period	Rate
	VND	%	VND	%
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	2,625,079,030,000	38.19	2,561,052,720,000	38.09
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	2,423,824,470,000	35.26	2,364,706,800,000	35.17
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	579,844,750,000	8.44	565,702,200,000	8.41
HHS Capital Joint Stock Company	513,525,000,000	7.47	501,000,000,000	7.45
Others	731,725,500,000	10.64	731,704,680,000	10.88
	6,873,998,750,000	**100.00**	**6,724,166,400,000**	**100.00**

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

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Owner's contributed capital		
- *At the beginning of the year*	*6,724,166,400,000*	*6,724,166,400,000*
- *Increase in the year*	*149,832,350,000*	-
- *At the end of the year*	*6,873,998,750,000*	*6,724,166,400,000*
Distributed dividends and profit:		
- *Dividend payable at the beginning of the year*	-	-
- *Dividend payable in the year*	*403,449,984,000*	*450,519,148,800*
+ Dividend payable from last year's profit	403,449,984,000	273,622,982,210
+ Estimated dividend payable from this year's profit	-	176,896,166,590
- *Dividends and profits paid in cash in the year*	*403,449,984,000*	*450,519,148,800*
+ Dividend payable from last year's profit	403,449,984,000	273,622,982,210
+ Estimated dividend payable from this year's profit	-	176,896,166,590
- *Dividend payable at the end of the year*	-	-

d) Share

	31/03/2026	01/04/2025
Quantity of Authorized issuing shares	687,399,875	672,416,640
Quantity of issued shares	687,399,875	672,416,640
- *Common shares*	*687,399,875*	*672,416,640*
Quantity of outstanding shares in circulation	687,399,875	672,416,640
- *Common shares*	*687,399,875*	*672,416,640*
Par value per share: (VND):	10,000	10,000

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

a) Operating asset for leasing

the Company is the lessor under operating lease contracts. As at 31 March 2026, total future minimum lease income under non-cancellbale operating lease contracts are presented as follows:

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- *Under 1 year*	*64,647,687,578*	*48,726,909,292*
- *From 1 year to 5 years*	*121,168,350,723*	*96,347,817,170*
- *Over 5 years*	*22,430,771,630*	*30,483,373,200*

b) Operating leased assets

The Company signed a Land Leasing Contract No. 326/HĐTĐ with the People's Committee of Hanoi City on 24 November 2010 to lease a portion of the land lot located at No. 275 Nguyen Trai Street, Khuong Dinh Ward, Hanoi City, for the purpose of constructing a part of the Golden Land Building project. The leased land area is 6,579 m2, with the lease term of 50 years from the contract signing date.

The Company signed a Land lease contract with annual payment No. 06/HĐ-TĐ on 31 January 2024 with the People's Committee of Hai Phong City to lease commercial service land within the scope of the New Urban Area project along the extended Do Muoi Road and surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City. The lease land area is 26,664.2 m2, and the lease term is until 29 November 2073.

The Company signed a Office Lease Contract No. 250723/TCH-CRV with Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company to lease an office on the 4th floor, at No. 183 Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City, with the office area of 202 m2. The lease term is from 25 July 2023 to 25 July 2024, automatically is extended unless otherwise agreed and rental is paid in one lump sum for the entire lease period.

c) Foreign currencies

	Unit	31/03/2026	01/04/2025
- US Dollars ($)	USD	27,867.33	27,867.33

d) Doubtful debts written-off

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Capital Interior Investment and Construction Joint Stock Company	2,038,005,705	2,038,005,705
- V.I.P Land Investment and Consultant Joint Stock Company	3,132,000,000	3,132,000,000
- Others	1,373,283,298	1,373,283,298
	6,543,289,003	**6,543,289,003**

22. TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Revenue from leasing investment properties lease and rendering of services	89,607,541,580	97,186,343,473
Revenue from sale of real estate	-	7,864,050,484
	89,607,541,580	**105,050,393,957**

23. COST OF GOODS SOLD

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Cost of investment properties for leasing and rendering of services	54,764,840,746	57,316,955,044
Cost of real estate sold	-	4,043,074,155
Cost of apartments and commercial area transferred and allocated during the year	-	17,491,803,926
	54,764,840,746	**78,851,833,125**

24. FINANCIAL INCOME

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Interest income	17,626,264,579	897,219,475
Dividends received from Dai Loc House Development Joint Stock Company	473,174,000,000	764,358,000,000
Foreign exchange gain from year-end revaluation of balances	21,095,569	22,322,415
Other financial income	-	65,426,440
	490,821,360,148	**765,342,968,330**
In which: Financial income received from related parties *(Detailed in Note 37)*	473,174,000,000	764,358,000,000

25. FINANCIAL EXPENSES

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Interest expenses	22,001,768,084	89,877,603,696
Loss on exchange difference in the year	-	11,373,881
	22,001,768,084	**89,888,977,577**
In which: Financial expenses paid to related parties *(Detailed in Note 37)*	22,001,768,084	89,877,603,696

26. SELLING EXPENSES

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Labour expenses	6,058,958,066	1,830,130,433
Real estate operating expenses	25,615,753,276	-
Expenses of outsourcing services	321,206,844	2,182,080,246
Other expenses in cash	579,528,324	-
	32,575,446,510	**4,012,210,679**

27. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Labour expenses	16,794,774,731	10,858,503,780
Depreciation expenses	2,209,946,574	1,597,609,558
Expenses of outsourcing services	1,813,538,173	2,277,341,960
Other expenses in cash	4,536,832,768	5,677,946,400
	25,355,092,246	**20,411,401,698**

28. OTHER INCOME

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Gain from liquidation, disposal of fixed assets	36,045,777	563,636,364
Money recovered from customers who forfeit their deposit or do not continue renting the property	1,672,749,291	909,835,876
Revenue from contract penalties	1,066,414,259	-
Others	172,524,111	85,192,101
	2,947,733,438	**1,558,664,341**

29. OTHER EXPENSES

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Donation costs	1,215,000,000	-
Project implementation costs	-	30,121,878,113
Cost of supporting green tree planting	-	2,971,868,400
Fines	524,136,720	319,315,051
Others	23,509,280	991,409,611
	1,762,646,000	**34,404,471,175**

30. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Corporate income tax from main business activities		
Total profit before tax	446,916,841,580	659,904,671,219
Increase	6,361,787,754	36,397,922,681
- Compensation cost for site clearance of land lot N02	*-*	*30,121,878,113*
- Contribution to green tree planting	*-*	*2,971,868,400*
- Other ineligible expenses	*6,361,787,754*	*3,304,176,168*
Decrease	(473,174,000,000)	(764,358,000,000)
- Dividend and profit payment	*(473,174,000,000)*	*(764,358,000,000)*
Taxable income	(19,895,370,666)	(68,055,406,100)
Current corporate income tax expense (tax rate 20%)	-	-
Adjustment of tax expenses from previous years to current year	177,403,180	-
Tax payable at the beginning of the year	(30,551,195,478)	(30,551,195,478)
Tax paid in the year	-	-
Corporate income tax payable at the the year -end from main business activities	**(30,373,792,298)**	**(30,551,195,478)**
Corporate income tax from real estate activities		
Total profit from real estate activities	(25,615,753,276)	(15,521,538,845)
Decrease	25,615,753,276	-
- Advertisement costs of the project not yet recorded revenue	*25,615,753,276*	-
- Management costs of the project not yet recorded revenue	*1,119,971,094*	
Taxable income	-	(15,521,538,845)
Current corporate income tax expense (tax rate 20%)	-	-
Temporarily paid tax on prepayment from customers relating to the real estate activities	39,058,902,947	-
Current corporate income tax expense from real estate activities (tax rate 20%)	**39,058,902,947**	-
Tax payable at the beginning of the year from the real estate activities	-	-
Tax paid in the year from the real estate activities	(37,040,241,613)	-
Corporate income tax payable at the year - end from real estate activities	**2,018,661,334**	-
Total current corporate income tax expense	39,236,306,127	-
Corporate income tax payable at the end of the year	**(28,355,130,964)**	**(30,551,195,478)**

31. DEFERRED INCOME TAX

a) Deferred income tax assets

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax assets	1%	-
- Deferred income tax assets related to deductible temporary differences	39,058,902,947	-
Deferred income tax assets	**39,058,902,947**	-

b) Deferred corporate income tax expense

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
- Deferred CIT income arising from deductible temporary difference	(39,058,902,947)	-
	(39,058,902,947)	-

32. BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Raw materials	9,327,166,213	-
Labour expenses	30,356,148,954	15,084,342,622
Depreciation expenses	21,582,766,415	21,713,342,157
Real estate project development costs	2,284,432,047,189	215,301,812,404
Expenses of outsourcing services	28,455,348,678	19,325,040,146
Other expenses in cash	5,358,944,736	15,653,414,422
	2,379,512,422,185	**287,077,951,751**

33. FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

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

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

Market risk

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

Interest rate risk:

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

Credit Risk

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
As at 31/03/2026	VND	VND	VND	VND
Cash and cash equivalents	96,262,756,054	-	-	96,262,756,054
Trade and other receivables	20,529,137,814	-	-	20,529,137,814
Loans	479,600,000,000	-	-	479,600,000,000
	596,391,893,868	**-**	**-**	**596,391,893,868**
As at 01/04/2025				
Cash and cash equivalents	25,409,976,549	-	-	25,409,976,549
Trade and other receivables	22,016,928,206	-	-	22,016,928,206
	47,426,904,755	**-**	**-**	**47,426,904,755**

Liquidity Risk:

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

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
As at 31/03/2026	VND	VND	VND	VND
Borrowings and debts	145,000,000,000	-	-	145,000,000,000
Trade and other payables	110,406,018,211	8,087,817,499	-	118,493,835,710
Accrued expenses	18,747,831,267	-	-	18,747,831,267
	274,153,849,478	**8,087,817,499**	**-**	**282,241,666,977**
As at 01/04/2025				
Borrowings and debts	1,063,149,000,000	296,158,379,001	-	1,359,307,379,001
Trade and other payables	62,982,556,746	5,528,508,590	7,009,149,314	75,520,214,650
Accrued expenses	18,855,474,511	-	-	18,855,474,511
	1,144,987,031,257	**301,686,887,591**	**7,009,149,314**	**1,453,683,068,162**

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

34. ADDITIONAL INFORMATION FOR THE ITEMS OF THE SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
a) Actual loan proceeds received during the year		
Proceeds from borrowings under ordinary loan agreements;	746,664,735,757	296,158,379,001
b) Principal repayments made during the year		
Repayment of loan principal under ordinary loan agreements;	1,960,972,114,758	91,950,000,000
Offsetting loan principal with dividends received from subsidiaries	-	150,000,000,000

35. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

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

36. TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

Related parties	Relationship
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Ultimate parent company
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	Parent company from 12/06/2025
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Fellow subsidiary
HHS Capital Joint Stock Company	Fellow subsidiary
Dai Loc House Development Joint Stock Company	Subsidiary
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	Subsidiary
Members of the Board of Directors, Board of Management, Board of Supervisors and related parties.	

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

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Purchase	**700,657,200**	**700,657,200**
Hoang Huy Investment Financial Services JSC - Office rental	700,657,200	700,657,200
Finacial revenue	**473,174,000,000**	**764,358,000,000**
Dai Loc House Development Joint Stock Company - Dividend	473,174,000,000	764,358,000,000
Financial expense	**22,001,768,084**	**89,877,603,696**
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	5,489,150,685	24,479,684,930
Dai Loc House Development Joint Stock Company	16,512,617,399	65,397,918,766
Loan	**160,000,000,000**	**-**
Dai Loc House Development Joint Stock Company	160,000,000,000	-
Repayment of loan	**1,078,149,000,000**	**207,800,000,000**
Dai Loc House Development Joint Stock Company	761,649,000,000	207,800,000,000
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	316,500,000,000	-
Dividend distribution	**329,487,703,200**	**367,927,935,240**
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	153,663,163,200	171,590,532,240
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	141,882,408,000	158,435,355,600
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	33,942,132,000	37,902,047,400

Transactions with the other related parties as follows:

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

	Position	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
		VND	VND
Remunceration of the Board of Directors			
- Do Huu Ha	Chairman	120,000,000	120,000,000
- Do Huu Hau	Member	60,000,000	60,000,000
- Nguyen Van Thu	Independent Member	60,000,000	60,000,000
- Dang Tuan Vu	Independent Member	60,000,000	60,000,000
- Le Duy Phi	Independent Member	60,000,000	60,000,000
		360,000,000	**360,000,000**
Remuneration for Board of Supervision's members			
- Pham Anh Tu	Head of Board	48,000,000	48,000,000
- Vu Van Hoang	Member	36,000,000	36,000,000
- Chu Thi Lua	Member	36,000,000	36,000,000
		120,000,000	**120,000,000**
Salary and bonus of General Director and other managers			
- Pham Thi Thu Huyen	General Director	1,294,985,923	889,153,846
- Tran Ngoc Binh	Deputy General Director	855,426,438	573,538,461
- Nguyen Thi Thuy Duong	Deputy General Director	399,000,000	403,846,154
- Nguyen Kim Quyen	Chief Accountant	504,019,567	396,000,000
		3,053,431,928	**2,262,538,461**

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

37. COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures are figures in the Separate Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 March 2025, which was audited by AASC Auditing Firm Company Limited.

Hanoi, 28 April 2026

Preparer	Chief Accountant	General Director
Do Thu Huong	Nguyen Kim Quyen	Pham Thi Thu Huyen