BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Cho kỳ kế toán Quý IV năm tài chính 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 19:11:56+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.2.1

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 02
Báo cáo tài chính hợp nhất	04 - 42
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06 - 07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 42

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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
Ông: Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT

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

Bà: Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc
Ông: Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc
Bà: Nguyễn Thị 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT

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

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

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

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

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc
Phạm Thị Thu Huyền

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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**		**10.615.825.827.786**	**7.572.642.757.335**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**298.475.756.756**	**346.686.620.082**
111	1. Tiền		139.302.052.948	102.886.620.082
112	2. Các khoản tương đương tiền		159.173.703.808	243.800.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**1.474.793.059.694**	**808.101.123.288**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.474.793.059.694	808.101.123.288
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**653.598.944.796**	**517.585.464.123**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	155.111.387.132	357.800.060.441
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	213.974.736.547	139.767.306.170
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	284.512.821.117	20.018.097.512
140	**IV. Hàng tồn kho**	**08**	**7.868.431.750.051**	**5.819.081.007.578**
141	1. Hàng tồn kho		7.868.431.750.051	5.819.081.007.578
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**320.526.316.489**	**81.188.542.264**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	240.173.649.853	32.151.379.567
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		50.398.192.919	17.773.044.559
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	29.954.473.717	31.264.118.138
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.371.296.244.320**	**1.341.469.202.597**
220	**I. Tài sản cố định**		**304.611.350.731**	**295.344.921.851**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	301.886.084.063	295.344.921.851
222	*- Nguyên giá*		*326.047.830.425*	*311.925.481.763*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(24.161.746.362)*	*(16.580.559.912)*
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**	**912.116.026.242**	**937.160.541.898**
231	- Nguyên giá		1.061.988.482.689	1.062.448.635.389
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(149.872.456.447)	(125.288.093.491)
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**	**22.965.871.876**	**-**
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		22.965.871.876	-
260	**V. Tài sản dài hạn khác**		**131.602.995.471**	**108.614.178.848**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	915.818.042	796.226.723
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32	39.639.114.561	2.550.796.315
269	3. Lợi thế thương mại	13	91.048.062.868	105.267.155.810
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**11.987.122.072.106**	**8.914.111.959.932**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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**		**4.408.433.775.468**	**1.397.425.815.769**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**4.351.763.334.028**	**1.056.003.021.545**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	195.530.921.601	179.310.508.586
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	3.960.343.509.828	140.590.529.729
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	3.556.037.065	75.305.306.557
314	4. Phải trả người lao động		9.152.977	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	28.800.324.730	188.084.953.201
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	8.661.301.914	10.952.083.298
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	154.862.085.913	145.259.640.174
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	-	316.500.000.000
330	**II. Nợ dài hạn**		**56.670.441.440**	**341.422.794.224**
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	19.447.260.037	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	12.997.208.345	16.414.964.302
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	-	296.158.379.001
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32	24.225.973.058	28.849.450.921
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**7.578.688.296.638**	**7.516.686.144.163**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	21	**7.578.688.296.638**	**7.516.686.144.163**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.873.998.750.000	6.724.166.400.000
411a	*Cổ phiếu 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		466.414.059.405	793.600.364.707
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*390.150.380.707*	*508.191.495.417*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*76.263.678.698*	*285.408.869.290*
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		237.701.051	277.179.456
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**11.987.122.072.106**	**8.914.111.959.932**

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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**	**69.437.096.919**	**499.316.989.336**	**331.626.283.533**	**2.194.917.156.959**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**69.437.096.919**	**499.316.989.336**	**331.626.283.533**	**2.194.917.156.959**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**23**	**25.040.573.211**	**301.784.790.822**	**174.631.576.875**	**1.326.942.571.760**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**44.396.523.708**	**197.532.198.514**	**156.994.706.658**	**867.974.585.199**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	29.288.308.830	26.435.827.000	81.570.142.088	42.352.818.685
22	7. Chi phí tài chính	25	(3.490.062)	17.964.226.575	5.489.150.685	24.491.058.811
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	*17.964.226.575*	*5.489.150.685*	*24.479.684.930*
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	-
25	9. Chi phí bán hàng	26	18.709.195.794	37.782.367.410	69.302.945.393	176.580.296.902
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	12.964.825.559	13.526.120.605	44.715.727.090	61.658.615.253
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**42.014.301.247**	**154.695.310.924**	**119.057.025.578**	**647.597.432.918**
31	12. Thu nhập khác	28	109.223.005	1.854.256.139	5.113.981.357	3.487.457.124
32	13. Chi phí khác	29	9.372.432.138	3.916.388.238	11.057.304.903	38.592.626.405
40	**14. Lợi nhuận khác**		**(9.263.209.133)**	**(2.062.132.099)**	**(5.943.323.546)**	**(35.105.169.281)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**32.751.092.114**	**152.633.178.825**	**113.113.702.032**	**612.492.263.637**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	15.475.488.692	35.481.963.858	78.549.297.848	175.206.509.290
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31	(2.633.351.027)	(911.947.348)	(41.711.796.109)	(25.031.633.401)
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**19.908.954.449**	**118.063.162.315**	**76.276.200.293**	**462.317.387.748**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**19.906.901.414**	**118.034.002.567**	**76.263.678.698**	**462.251.907.420**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**2.053.035**	**29.159.748**	**12.521.595**	**65.480.328**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**				**111**	**687**

Hà Nội, ngày 30 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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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 VND	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		*113.113.702.032*	*612.492.263.637*
	2. Điều chỉnh cho các khoản		*(25.518.541.676)*	*30.715.404.439*
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		48.705.193.730	48.421.272.983
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)	(233.204.477)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(81.496.951.360)	(42.054.187.768)
06	- Chi phí lãi vay		5.489.150.685	24.479.684.930
07	- Các khoản điều chỉnh khác		1.805.160.838	101.838.771
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*87.595.160.356*	*643.207.668.076*
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(162.936.335.459)	(252.304.808.817)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(2.056.899.227.229)	1.099.645.128.178
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		3.684.951.926.378	(605.642.763.364)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(208.141.861.605)	33.909.142.408
14	- Tiền lãi vay đã trả		(10.952.027.397)	(22.723.547.943)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(135.033.259.534)	(252.788.494.759)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*1.198.584.375.510*	*643.302.323.779*
	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		(13.301.709.170)	(77.577.317.228)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.717.272.727	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.879.096.959.551)	(1.935.028.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.194.323.763.039	1.507.168.390.168
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		75.473.725.369	185.125.185.938
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*(619.883.907.586)*	*(320.311.741.122)*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ chủ sở hữu		389.227.936.182	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		586.664.735.757	296.158.379.001
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(1.199.323.114.758)	(34.150.000.000)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(403.501.984.000)	(450.603.148.800)
40	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		*(626.932.426.819)*	*(188.594.769.799)*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(48.231.958.895)**	**134.395.812.858**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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 VND	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025 VND
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**346.686.620.082**	**212.057.602.747**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		21.095.569	233.204.477
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**03**	**298.475.756.756**	**346.686.620.082**

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 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 đồng; tương đương 687.399.875 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

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.

Cấu trúc tập đoàn

- **Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2026 bao gồm:**

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

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

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

2.4. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc 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 hợp nhất bao gồm:
- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. 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 và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7. Lợi thế thương mại

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

2.8. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

2.9. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.10. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

2.11. Tài sản cố định

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm

2.12. Bất động sản đầu tư

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

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

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

2.13. Thuê hoạt động

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

2.14. Chi phí trả trước

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

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

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

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

2.16. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, 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 được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ/ 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, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.22. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:
- 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;
- Khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

2.26. Các bên liên quan

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

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

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

2.27. Thông tin bộ phận

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.863.785.735	1.887.448.024
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	137.438.267.213	100.999.172.058
Các khoản tương đương tiền (*)	159.173.703.808	243.800.000.000
	298.475.756.756	**346.686.620.082**

(*) Tại ngày 31/03/2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng có giá trị 159.173.703.808 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 4,75%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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	1.474.793.059.694	-	808.101.123.288	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.474.793.059.694	-	808.101.123.288	-
Đầu tư dài hạn	22.965.871.876	-	-	-
- Chứng chỉ tiền gửi (**)	22.965.871.876	-	-	-
	1.497.758.931.570	**-**	**808.101.123.288**	**-**

(*) Tại ngày 31/03/2026, các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 đến dưới 12 tháng có giá trị 1.474.793.059.694 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,9%/năm đến 8,6%/năm.

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

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	***155.111.387.132***	-	***357.800.060.441***	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	144.352.173.765	-	344.504.333.129	-
- Phải thu của khách hàng thuê, mua văn phòng, gian hàng thương mại	5.185.742.029	-	12.164.015.938	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	5.573.471.338	-	1.131.711.374	-
	155.111.387.132	**-**	**357.800.060.441**	**-**

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	***213.974.736.547***	-	***139.767.306.170***	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng	-	-	15.984.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp	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 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	48.577.068.500	-	4.876.150.529	-
	213.974.736.547	**-**	**139.767.306.170**	**-**

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 về lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.097.911.414	-	15.110.731.200	-
- Các khoản chi hộ cho chủ căn hộ về các khoản phí phục vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	83.945.455	-	171.169.573	-
- Ký cược, ký quỹ	256.475.941.000	-	-	-
- Phải thu kinh phí bảo trì	3.527.424.235	-	3.415.292.183	-
- Phải thu khác	3.327.599.013	-	1.320.904.556	-
	284.512.821.117	**-**	**20.018.097.512**	**-**

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	415.618.936.980	-	633.356.045.546	-
+ Thành phẩm Tòa N01 (2.1)	*11.542.564.991*	-	*11.542.564.991*	-
+ Thành phẩm Tòa Gold Tower (2.2)	*22.569.412.848*	-	*22.330.329.204*	-
+ Thành phẩm Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	-	-	*4.979.427.118*	-
+ Thành phẩm Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1 (2.3)	*381.506.959.141*	-	*594.503.724.233*	-
- Hàng hóa	509.892.000	-	-	-
	7.868.431.750.051	**-**	**5.819.081.007.578**	**-**

(1.1) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường 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 14.

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. Tòa nhà Gold Tower hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

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

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	300.082.682.810	11.122.040.773	720.758.180	311.925.481.763
- Mua trong năm	-	8.081.256.000	328.828.872	8.410.084.872
- Tăng khác	10.391.308.790	-	-	10.391.308.790
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.679.045.000)	-	(4.679.045.000)
Số dư cuối năm	**310.473.991.600**	**14.524.251.773**	**1.049.587.052**	**326.047.830.425**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	13.745.988.190	2.469.604.052	364.967.670	16.580.559.912
- Khấu hao trong năm	7.375.230.783	2.022.046.273	181.727.444	9.579.004.500
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.997.818.050)	-	(1.997.818.050)
Số dư cuối năm	**21.121.218.973**	**2.493.832.275**	**546.695.114**	**24.161.746.362**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	286.336.694.620	8.652.436.721	355.790.510	295.344.921.851
Tại ngày cuối năm	**289.352.772.627**	**12.030.419.498**	**502.891.938**	**301.886.084.063**

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

	quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	1.062.448.635.389	1.062.448.635.389
- Tăng trong năm	6.876.655.996	6.876.655.996
- Giảm trong năm	(7.336.808.696)	(7.336.808.696)
Số dư cuối năm	**1.069.325.291.385**	**1.061.988.482.689**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	125.288.093.491	125.288.093.491
- Khấu hao trong năm	24.584.362.956	24.584.362.956
Số dư cuối năm	**149.872.456.447**	**149.872.456.447**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	937.160.541.898	937.160.541.898
Tại ngày cuối năm	**919.452.834.938**	**912.116.026.242**

Tòa nhà Gold Tower thuộc Công ty mẹ, Tòa Grand Tower thuộc dự án Hoàng Huy - Sở Dầu của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng và Toà H1 thuộc dự án Hoang Huy Commerce của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc đang trong quá trình quyết toán dự án hoàn thành. Giá trị Bất động sản đầu tư được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/04/2025 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	1.083.416
- Chi phí quảng cáo, môi giới, hỗ trợ lãi suất khách hàng mua căn hộ	239.763.963.993	31.663.583.722
- Chi phí thuê văn phòng	211.164.300	211.164.300
- Các khoản khác	189.078.187	275.548.129
	240.173.649.853	**32.151.379.567**
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	650.194.830	395.620.128
- Các khoản khác	265.623.212	400.606.595
	915.818.042	**796.226.723**

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	**Tổng cộng**
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu năm	142.190.929.416	39.731.727.445	181.922.656.861
- Số dư cuối năm	**142.190.929.416**	**39.731.727.445**	**181.922.656.861**
Số phân bổ lũy kế			
- Số dư đầu năm	36.923.773.606	39.731.727.445	76.655.501.051
- Số phân bổ, tổn thất trong năm	14.219.092.942	-	14.219.092.942
- Số dư cuối năm	**51.142.866.548**	**39.731.727.445**	**90.874.593.993**
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu năm	**105.267.155.810**	**-**	**105.267.155.810**
- Số dư cuối năm	**91.048.062.868**	**-**	**91.048.062.868**

14. VAY

	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						
- ***Bên liên quan***	***316.500.000.000***	***316.500.000.000***	**-**	***316.500.000.000***	**-**	**-**
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	316.500.000.000	316.500.000.000	-	316.500.000.000	-	-
	316.500.000.000	**316.500.000.000**	**-**	**316.500.000.000**	**-**	**-**
b) Vay dài hạn						
- ***Bên khác***	***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**	**-**	**-**

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

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

	Hợp đồng	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/03/2026	01/04/2025
								VND	VND
Bên liên quan								-	-
								-	**296.158.379.001**
Bên khác									
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2024-HĐCVĐAT/NHTC168-BĐS CRV ngày 06/11/2024 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/SĐBS-01/2024-HĐCVDADT/NHCT168-BĐSCRV ngày 07/05/2025	VND	Theo từng giấy nhận nợ	54 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên: ngày 18/11/2024	7.600.000.000.000	Thanh toán cho giá trị đầu tư vào Dự án Hoàng Huy New City - II	(i)	-	296.158.379.001
								-	**296.158.379.001**

(i) Các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền được đảm bảo bởi các tài sản của bên vay theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02/2024/HĐBĐ/NHTC168-CRV ngày 06/11/2024 và hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02/2025/HĐBĐ/NHTC168-CRV ngày 29/07/2025, bao gồm:

- Quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan đến một số thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thủy Nguyên, TP Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II).
- Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán/ cho thuê đối với căn hộ/ diện tích thương mại/ diện tích bãi đỗ xe/ các sản phẩm khác của một số thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thủy Nguyên, TP Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II).
- 04 Quyền sử dụng đất Lô HH1, HH2, HH3, HH4 với tổng diện tích 18.494,00 m² tại Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thủy Nguyên, TP Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II).

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		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	***195.530.921.601***	***195.530.921.601***	***179.310.508.586***	***179.310.508.586***
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	114.773.249.724	114.773.249.724	147.247.550.969	147.247.550.969
- 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 TNHH Song Hoàng	7.559.738.600	7.559.738.600	2.306.635.895	2.306.635.895
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	24.435.664.364	24.435.664.364	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	32.915.385.692	32.915.385.692	13.401.054.399	13.401.054.399
	195.530.921.601	**195.530.921.601**	**179.310.508.586**	**179.310.508.586**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Bên liên quan	-	-
Bên khác	***3.960.343.509.828***	***140.590.529.729***
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề theo tiến độ	3.959.127.813.461	140.526.516.749
- Các khách hàng khác	1.215.696.367	64.012.980
	3.960.343.509.828	**140.590.529.729**

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	16.281.166.879	147.144.303.300	161.537.748.817	279.214.193	2.166.935.555
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.259.303.268	58.891.569.590	78.549.297.848	135.033.259.534	29.664.772.207	813.076.843
- Thuế thu nhập cá nhân	-	116.009.888	4.842.644.650	4.388.302.318	5.672.447	576.024.667
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	4.814.870	-	5.259.123.001	5.259.123.001	4.814.870	-
- Các loại thuế khác	-	16.560.200	1.111.939.611	1.128.499.811	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	6.947.940.976	6.947.940.976	-	-
	31.264.118.138	**75.305.306.557**	**243.855.249.386**	**314.294.874.457**	**29.954.473.717**	**3.556.037.065**

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	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
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	725.393.200	725.393.200
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoang Huy Commerce (Tòa H1)	-	134.070.264.515
- Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	510.485.208	4.875.017.528
- Trích trước chi phí hoa hồng phải trả	3.842.075.531	26.993.048.790
- Chi phí phải trả khác	5.053.454.896	2.752.313.273
	28.800.324.730	**188.084.953.201**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	377.987.083	296.805.483
- Phải trả về bảo hiểm	-	23.336.019
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	17.956.525.199	13.110.613.634
- Các khoản phải trả phải nộp khác	136.527.573.631	131.828.885.038
+ Kinh phí bảo trì căn hộ	*120.615.174.797*	*111.341.202.751*
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	*2.470.000.000*	*3.070.000.000*
+ Phải trả tiền lãi vay	-	*5.462.876.712*
+ Phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	*7.067.220.467*	*7.695.281.932*
+ 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	*3.647.239.369*	*4.259.523.643*
	154.862.085.913	**145.259.640.174**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	12.997.208.345	16.414.964.302
	12.997.208.345	**16.414.964.302**

20. 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	8.661.301.914	10.952.083.298
	8.661.301.914	**10.952.083.298**
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	19.447.260.037	-
	19.447.260.037	**-**

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**781.799.775.070**	**295.699.128**	**7.504.904.074.198**
Lãi trong năm trước	-	-	462.251.907.420	65.480.328	462.317.387.748
Phân phối lợi nhuận năm 2023	-	-	(273.622.982.210)	(20.000.000)	(273.642.982.210)
Tạm ứng lợi nhuận năm 2024	-	-	(176.896.166.590)	(64.000.000)	(176.960.166.590)
Điều chỉnh khác	-	-	67.831.017	-	67.831.017
Số dư cuối năm trước	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**793.600.364.707**	**277.179.456**	**7.516.686.144.163**
Số dư đầu năm nay	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**793.600.364.707**	**277.179.456**	**7.516.686.144.163**
Tăng vốn trong năm nay	149.832.350.000	239.395.586.182	-	-	389.227.936.182
Lãi trong năm nay	-	-	76.263.678.698	12.521.595	76.276.200.293
Phân phối lợi nhuận năm 2024 (*)	-	-	(403.449.984.000)	(50.000.000)	(403.499.984.000)
Tạm ứng lợi nhuận năm 2025 (*)	-	-	-	(2.000.000)	(2.000.000)
Số dư cuối năm nay	**6.873.998.750.000**	**238.037.786.182**	**466.414.059.405**	**237.701.051**	**7.578.688.296.638**

(*) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 07/2025/NQ-HĐQT ngày 07 tháng 07 năm 2025, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV công bố việc trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 bằng tiền; và các Nghị quyết ĐHĐCĐ, Nghị quyết HĐQT của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc công bố việc phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2024, tạm ứng cổ tức năm 2025 như sau:

Phân phối lợi nhuận	Các công ty con phân phối cho		Cộng	Trong đó đã tạm phân phối trong năm 2024
	Tại Công ty mẹ	Công ty mẹ	Cổ đông không kiểm soát		
	VND	VND	VND	VND	VND
Chi trả cổ tức đợt cuối năm 2024	403.449.984.000			-	-
Chi trả cổ tức còn lại năm 2024 tại Nhà Đại Lộc		454.975.000.000	50.000.000	455.025.000.000	-
Tạm ứng cổ tức năm 2025 tại Nhà Đại Lộc		18.199.000.000	2.000.000	18.201.000.000	-

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.625.079.030.000	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**	**6.724.166.400.000**	**100**

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 đã chia		
- *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*

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

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động.

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.

Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc ký hợp đồng thuê văn phòng với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để thuê văn phòng tại số 116 đường Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng, kỳ hạn thuê 01 năm, tự động gia hạn nếu không có thỏa thuận nào khác và trả tiền thuê một lần cho cả kỳ hạn thuê.

Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng hiện đang quản lý và sử dụng khu đất tại số 02A Sở Dầu, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng với diện tích đất là 9.701,5 m2 để thực hiện dự án Hoàng Huy - Sở Dầu theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc hiện đang quản lý và sử dụng khu đất tại phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng với diện tích đất là 16.671,82 m2 để thực hiện xây dựng tòa H1 thuộc dự án Hoang Huy Commerce theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án.

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/03/2026	01/04/2025
Đô la Mỹ	USD	27.867,33	219.478,06

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**

23. 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 bán bất động sản	182.422.310.500	2.063.644.206.509
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan	149.203.973.033	128.726.654.154
Doanh thu khác	-	2.546.296.296
	331.626.283.533	**2.194.917.156.959**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	76.970.875.446	1.231.455.130.658
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan	97.660.701.429	77.267.020.663
Giá vốn căn hộ, diện tích TTTM đã chuyển nhượng và phân bổ trong năm	-	17.491.803.926
Giá vốn hoạt động khác	-	728.616.513
	174.631.576.875	**1.326.942.571.760**

25. 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	81.460.905.583	42.054.187.768
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	88.140.936	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	21.095.569	233.204.477
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	65.426.440
	81.570.142.088	**42.352.818.685**

26. 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	5.489.150.685	24.479.684.930
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	11.373.881
	5.489.150.685	**24.491.058.811**
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan	5.489.150.685	24.479.684.930

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

27. 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	7.031.381.407	3.145.713.526
Chi phí liên quan đến kinh doanh bất động sản	55.040.884.962	155.324.991.398
Chi phí dịch vụ mua ngoài	321.206.844	2.182.080.246
Chi phí khác bằng tiền	6.909.472.180	15.927.511.732
	69.302.945.393	**176.580.296.902**

28. 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 nguyên liệu, vật liệu	194.706.287	180.659.585
Chi phí nhân công	20.267.205.571	14.047.007.394
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.245.257.950	4.856.236.629
Lợi thế thương mại phân bổ và tổn thất	14.219.092.942	14.219.092.942
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.474.761.641	21.026.063.764
Chi phí khác bằng tiền	5.314.702.699	7.329.554.939
	44.715.727.090	**61.658.615.253**

29. 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
Thu nhập tiền khách hàng mua bỏ cọc	2.705.594.339	2.383.101.850
Tiền phạt thu được	1.924.407.145	9.524.839
Thu nhập khác	447.934.096	531.194.071
	5.113.981.357	**3.487.457.124**

30. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án N02	-	30.121.878.113
Chi phí ủng hộ trồng cây xanh	-	2.971.868.400
Chi phí ủng hộ	1.215.000.000	-
Chi phí khắc phục bão	5.952.719.963	-
Các khoản bị phạt	3.866.044.822	4.507.470.252
Chi phí khác	23.540.118	991.409.640
	11.057.304.903	**38.592.626.405**

31. 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
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	39.236.306.127	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	39.312.991.721	175.206.509.290
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	*1.270.163.961*	*2.632.398.753*
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	*38.042.827.760*	*172.574.110.537*
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**78.549.297.848**	**175.206.509.290**

32. CHI PHÍ 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%	1%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	39.639.114.561	2.550.796.315
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**39.639.114.561**	**2.550.796.315**

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	24.225.973.058	28.849.450.921
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**24.225.973.058**	**28.849.450.921**

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	đến 31/03/2026	đến 31/03/2025
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(41.711.796.109)	(25.031.633.401)
	(41.711.796.109)	**(25.031.633.401)**

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	76.263.678.698	462.251.907.420
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	76.263.678.698	462.251.907.420
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	687.399.875	672.416.640
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**111**	**687**

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9.521.872.500	180.659.585
Chi phí nhân công	35.094.429.801	21.156.107.537
Chi phí khấu hao tài sản cố định	34.668.056.100	34.202.180.041
Lợi thế thương mại	14.219.092.942	14.219.092.942
Chi phí phát triển dự án bất động sản	2.313.550.688.309	368.475.137.002
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.116.572.146	46.601.116.665
Chi phí khác bằng tiền	42.321.592.000	33.620.078.123
	2.478.492.303.798	**518.454.371.895**

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro 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	296.611.971.021	-	-	296.611.971.021
Phải thu khách hàng, phải thu khác	439.624.208.249	-	-	439.624.208.249
Các khoản cho vay	1.474.793.059.694	-	-	1.474.793.059.694
	2.211.029.238.964	**-**	**-**	**2.211.029.238.964**
Tại ngày 01/04/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	344.799.172.058	-	-	344.799.172.058
Phải thu khách hàng, phải thu khác	377.818.157.953	-	-	377.818.157.953
Các khoản cho vay	808.101.123.288	-	-	808.101.123.288
	1.530.718.453.299	**-**	**-**	**1.530.718.453.299**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/03/2026	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	350.393.007.514	12.997.208.345	-	363.390.215.859
Chi phí phải trả	28.800.324.730	-	-	28.800.324.730
	379.193.332.244	**12.997.208.345**	**-**	**392.190.540.589**
Tại ngày 01/04/2025				
Vay và nợ	316.500.000.000	296.158.379.001	-	612.658.379.001
Phải trả người bán, phải trả khác	324.570.148.760	16.414.964.302	-	340.985.113.062
Chi phí phải trả	188.084.953.201	-	-	188.084.953.201
	829.155.101.961	**312.573.343.303**	**-**	**1.141.728.445.264**

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

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ 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
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 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
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Công ty thực hiện**	**-**	**2.546.296.296**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	-	2.546.296.296
Mua hàng	**Công ty thực hiện**	**916.657.200**	**916.657.200**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	700.657.200	700.657.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	108.000.000	108.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	108.000.000	108.000.000
Quyết toán Giá trị chuyển nhượng một phần Dự án Hoang Huy Commerce	**Công ty thực hiện**		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Giá trị chi hộ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hoang Huy	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc		- 276.650.220.606
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Bổ sung giá trị chuyển nhượng một phần dự án Hoang Huy Commerce	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc		- 276.650.220.606
Chi phí lãi vay	**Công ty thực hiện**	**5.489.150.685**	**24.479.684.930**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	5.489.150.685	24.479.684.930
Trả nợ gốc vay		**316.500.000.000**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	316.500.000.000	-

Chia cổ tức	**Công ty thực hiện**	**359.547.703.200**	**367.927.935.240**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	153.663.163.200	171.590.532.240
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	141.882.408.000	158.435.355.600
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	33.942.132.000	37.902.047.400
Công ty Cổ phần HHS Capital	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	30.060.000.000	-

Thu nhập của người quản lý chủ chốt

	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 và các khoản lợi ích khác 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.

38. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY

For the accounting period of the 4nd quarter of the fiscal year 2025

Accumulated from April 1, 2025 to March 31, 2026

CONTENTS

	Page
Reports of the Board of Director	02 - 02
Consolidated Financial Statements	04 - 42
Consolidated Statement of Financial Position	04 - 05
Consolidated Statement of Income	06 - 07
Consolidated Statement of Cash flows	08 - 09
Notes to the Consolidated Financial Statements	10 - 42

REPORT OF BOARD OF MANAGEMENT

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

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

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

BOARD OF MANAGEMENT, BOARD OF DIRECTOR AND BOARD OF SUPERVISION

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

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

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

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

Members of the Board of Supervision are:

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

LEGAL REPRESENTATIVE

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

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

The Board of Management of the Company is responsible for the Consolidated 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 Consolidated Financial Statements, the Board of Management the Company is required to:

- Establish and maintain an internal control system which is determined necessary by the Board of Management and Board of Management the Company to ensure the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements not to contain any material misstatement caused by errors or frauds;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Consolidated Financial Statements;
- Prepare and present the Consolidated Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements;
- Prepare the Consolidated 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 Consolidated Financial Statements comply with the current State's regulations. They 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 Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position the Company as at 31 March 2026, its operation results and cash flows from 01/04/2025 to 31/03/2026 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 Consolidated Financial Statements.

Other commitments

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

On behalf of the Board of Management

Pham Thi Thu Huyen
Director

Hanoi, 28 April 2026

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2026

Code	ASSETS	Note	31/03/2026 VND	01/04/2025 VND
100	**A. CURRENT ASSETS**		**10,615,825,827,786**	**7,572,642,757,335**
110	**I. Cash and cash equivalents**	**03**	**298,475,756,756**	**346,686,620,082**
111	1. Cash		139,302,052,948	102,886,620,082
112	2. Cash equivalents		159,173,703,808	243,800,000,000
120	**II. Short-term investments**	**04**	**1,474,793,059,694**	**808,101,123,288**
123	1. Held-to-maturity investments		1,474,793,059,694	808,101,123,288
130	**III. Short-term receivables**		**653,598,944,796**	**517,585,464,123**
131	1. Short-term trade receivables	05	155,111,387,132	357,800,060,441
132	12. Short-term prepayments to suppliers	06	213,974,736,547	139,767,306,170
136	22. Other short-term receivables	07	284,512,821,117	20,018,097,512
140	**IV. Inventories**	**08**	**7,868,431,750,051**	**5,819,081,007,578**
141	1. Inventories		7,868,431,750,051	5,819,081,007,578
150	**V. Other short-term assets**		**320,526,316,489**	**81,188,542,264**
151	1. Short-term prepaid expenses	12	240,173,649,853	32,151,379,567
152	12. Deductible VAT		50,398,192,919	17,773,044,559
153	20. Taxes and other receivables from the State budget	17	29,954,473,717	31,264,118,138
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**1,371,296,244,320**	**1,341,469,202,597**
220	**I. Fixed assets**		**304,611,350,731**	**295,344,921,851**
221	1. Tangible fixed assets	09	301,886,084,063	295,344,921,851
222	*- Historical cost*		*326,047,830,425*	*311,925,481,763*
223	*- Accumulated depreciation*		*(24,161,746,362)*	*(16,580,559,912)*
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**	**912,116,026,242**	**937,160,541,898**
231	- Historical cost		1,061,988,482,689	1,062,448,635,389
232	- Accumulated depreciation		(149,872,456,447)	(125,288,093,491)
240	**III. Long-term assets in progress**		**-**	**349,560,000**
242	1. Construction in progress		-	349,560,000
250	**IV. Long-term investments**	**04**	**22,965,871,876**	**-**
255	1. Held-to-maturity investments		22,965,871,876	-
260	**V. Other long-term assets**		**131,602,995,471**	**108,614,178,848**
261	1. Long-term prepaid expenses	12	915,818,042	796,226,723
262	13. Deferred income tax assets	32	39,639,114,561	2,550,796,315
269	23. Goodwill	13	91,048,062,868	105,267,155,810
270	**TOTAL ASSETS**		**11,987,122,072,106**	**8,914,111,959,932**

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2026

(continued)

Code	CAPITAL	Note	31/03/2026 VND	01/04/2025 VND
300	**C. LIABILITIES**		**4,408,433,775,468**	**1,397,425,815,769**
310	**I. Current Liabilities**		**4,351,763,334,028**	**1,056,003,021,545**
311	1. Short-term trade payables	15	195,530,921,601	179,310,508,586
312	12. Short-term prepayments from customers	16	3,960,343,509,828	140,590,529,729
313	22. Taxes and other payables to State budget	17	3,556,037,065	75,305,306,557
314	31. Payables to employees		9,152,977	-
315	40. Short-term accrued expenses	18	28,800,324,730	188,084,953,201
318	50. Short-term unearned revenue	20	8,661,301,914	10,952,083,298
319	60. Other short-term payables	19	154,862,085,913	145,259,640,174
320	69. Short-term borrowings and finance lease liabilities	14	-	316,500,000,000
330	**II. Non-current liabilities**		**56,670,441,440**	**341,422,794,224**
336	1. Long-term unearned revenue	20	19,447,260,037	-
337	12. Other long-term payables	19	12,997,208,345	16,414,964,302
338	21. Long-term borrowings and finance lease liabilities	14	-	296,158,379,001
341	30. Deferred income tax liabilities	32	24,225,973,058	28,849,450,921
400	**D. OWNER'S EQUITY**		**7,578,688,296,638**	**7,516,686,144,163**
410	**I. Owner's equity**	21	**7,578,688,296,638**	**7,516,686,144,163**
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	11. Retained earnings		466,414,059,405	793,600,364,707
421a	*Retained earnings accumulated to previous year*		*390,150,380,707*	*508,191,495,417*
421b	*Retained earnings of the current year*		*76,263,678,698*	*285,408,869,290*
429	19. Non – Controlling Interests		237,701,051	277,179,456
440	**TOTAL CAPITAL**		**11,987,122,072,106**	**8,914,111,959,932**

Hanoi, 28 April 2026

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

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

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

Code	ITEMS	Note	4nd 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**	**69,437,096,919**	**499,316,989,336**	**331,626,283,533**	**2,194,917,156,959**
02	2. Revenue deductions		-	-	-	-
10	**3. Net revenue from sales of goods and rendering of servic**		**69,437,096,919**	**499,316,989,336**	**331,626,283,533**	**2,194,917,156,959**
11	**4. Cost of goods sold and services rendered**	**23**	**25,040,573,211**	**301,784,790,822**	**174,631,576,875**	**1,326,942,571,760**
20	**5. Gross profit from sales of goods and rendering of services**		**44,396,523,708**	**197,532,198,514**	**156,994,706,658**	**867,974,585,199**
21	6. Financial income	24	29,288,308,830	26,435,827,000	81,570,142,088	42,352,818,685
22	7. Financial expenses	25	(3,490,062)	17,964,226,575	5,489,150,685	24,491,058,811
23	*In which: Interest expenses*		-	*17,964,226,575*	*5,489,150,685*	*24,479,684,930*
24	8. Share of joint ventures and associates' profit or loss		-	-	-	-
25	9. Selling expense	26	18,709,195,794	37,782,367,410	69,302,945,393	176,580,296,902
26	10. General and administrative expenses	27	12,964,825,559	13,526,120,605	44,715,727,090	61,658,615,253
30	**11. Net profit from operating activities**		**42,014,301,247**	**154,695,310,924**	**119,057,025,578**	**647,597,432,918**
31	12. Other income	28	109,223,005	1,854,256,139	5,113,981,357	3,487,457,124
32	13. Other expenses	29	9,372,432,138	3,916,388,238	11,057,304,903	38,592,626,405
40	**14. Other profit**		**(9,263,209,133)**	**(2,062,132,099)**	**(5,943,323,546)**	**(35,105,169,281)**
50	**15. Total net profit before tax**		**32,751,092,114**	**152,633,178,825**	**113,113,702,032**	**612,492,263,637**

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

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

Code	ITEMS	Note	4nd 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
51	16. Current corporate income tax expense	30	15,475,488,692	35,481,963,858	78,549,297,848	175,206,509,290
52	17. Deferred corporate income tax expense	31	(2,633,351,027)	(911,947,348)	(41,711,796,109)	(25,031,633,401)
60	**18. Profit after corporate income tax**		**19,908,954,449**	**118,063,162,315**	**76,276,200,293**	**462,317,387,748**
61	**19. Profit after tax attributable to owners of the parent**		**19,906,901,414**	**118,034,002,567**	**76,263,678,698**	**462,251,907,420**
62	**20. Profit after tax attributable to non-controlling interest**		**2,053,035**	**29,159,748**	**12,521,595**	**65,480,328**
70	**21. Basic earnings per share**				**111**	**687**

Hanoi, 28 April 2026

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

CONSOLIDATED 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 VND	From 01/04/2024 to 31/03/2025 VND
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	***1. Profit before tax***		***113,113,702,032***	***612,492,263,637***
	2. Adjustment for		***(25,518,541,676)***	***30,715,404,439***
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		48,705,193,730	48,421,272,983
04	- Exchange gains / losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency		(21,095,569)	(233,204,477)
05	- Gains / losses from investment activities		(81,496,951,360)	(42,054,187,768)
06	- Interest expense		5,489,150,685	24,479,684,930
07	- Other adjustments		1,805,160,838	101,838,771
08	***3. Operating profit before changes in working capital***		***87,595,160,356***	***643,207,668,076***
09	- Increase/ decrease in receivables		(162,936,335,459)	(252,304,808,817)
10	- Increase/ decrease in inventories		(2,056,899,227,229)	1,099,645,128,178
11	- Increase/ decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		3,684,951,926,378	(605,642,763,364)
12	- Increase/ decrease in prepaid expenses		(208,141,861,605)	33,909,142,408
14	- Interest paid		(10,952,027,397)	(22,723,547,943)
15	- Corporate income tax paid		(135,033,259,534)	(252,788,494,759)
20	***Net cash flow from operating activities***		***1,198,584,375,510***	***643,302,323,779***
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(13,301,709,170)	(77,577,317,228)
22	7. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		2,717,272,727	-
23	12 Loans and purchase of debt instruments from other entities		(3,879,096,959,551)	(1,935,028,000,000)
24	17 Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		3,194,323,763,039	1,507,168,390,168
27	22 Interest and dividend received		75,473,725,369	185,125,185,938
30	***Net cash flow from investing activities***		***(619,883,907,586)***	***(320,311,741,122)***
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	1. Proceeds from issuance of shares and receipt of contributed capital		389,227,936,182	-
33	7. Proceeds from borrowings		586,664,735,757	296,158,379,001
34	1 Repayment of principal		(1,199,323,114,758)	(34,150,000,000)
36	1 Dividends or profits paid to owners		(403,501,984,000)	(450,603,148,800)
40	***Net cash flow from financing activities***		***(626,932,426,819)***	***(188,594,769,799)***
50	**Net cash flows in the year**		**(48,231,958,895)**	**134,395,812,858**

CONSOLIDATED 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 VND	From 01/04/2024 to 31/03/2025 VND
60	**Cash and cash equivalents at the beginning of the year**		**346,686,620,082**	**212,057,602,747**
61	Effect of exchange rate fluctuations		21,095,569	233,204,477
70	**Cash and cash equivalents at the end of the year**	**03**	**298,475,756,756**	**346,686,620,082**

Hanoi, 28 April 2026

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

1. GENERAL INFORMATION

Form of ownership

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

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

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

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:

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

The Corporation's structure

- **The Company has the following subsidiaries as at 31 March 2026:**

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

2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY AT COMPANY

2.1. Accounting period and accounting currency

Annual accounting period commences from 01 April and ends as at 31 March of the following year.
The Company maintains its accounting records in Vietnam Dong (VND)

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies
The Company applies Corporate Accounting System issued under the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC by the Ministry of Finance guiding the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

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

2.3. Basis for the preparation of Consolidated Financial Statements

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

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

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

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

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

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

2.4. Accounting estimates

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

The estimates and assumptions that have a material impact in the Consolidated Financial Statements include:
- Provision for bad debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Estimated allocation of prepaid expenses;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and provision of financial investments;
- Estimated income tax.

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

2.5. Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

Financial assets of the Company include cash, cash equivalents, trade receivables, other receivables, lending loans. 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 fiscal year because the Circular No.210/2009/TT-BTC and prevailing statutory regulations require to present Financial statements and Notes to financial instruments but not provide any relevant instruction for assessment and recognition of fair value of financial assets and financial liabilities.

2.6. Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand and demand deposits.

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

2.7. Goodwill

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

2.8. Financial investments

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

Provision for impairment of held-to-maturity investments is made at year-end based on the recoverability of the investments, in accordance with legal regulations on doubtful debts.

2.9. Receivables

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

Provision for doubtful debts is made for: overdue receivables as stipulated in economic contracts, loan agreements, contractual commitments or debt acknowledgements; and receivables that are not yet due but are deemed unrecoverable. The provision for overdue receivables is based on the original repayment schedule under the initial sales contracts, without considering any debt rescheduling between the parties. Provision is also made for receivables not yet due for which the debtor has declared bankruptcy, is in the process of dissolution, has gone missing, absconded, or is otherwise expected to result in a loss.

2.10. Inventories

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

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

The cost of inventory is calculated using weighted average method.

Inventory is recorded by perpetual method.

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

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

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

2.11. Fixed assets

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

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

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

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

2.12. Investment properties

Investment properties are initially recognised at historical cost.

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

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

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

An item of owner-occupied property or inventories only becomes an investment property when its using 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 where it undergoes a change in use, evidenced by commencement of starting using the assets by owner or development with a view to sale. The transferring from investment property to owner-occupied property or inventories will not change the original cost and carrying amount of asset as at the date of transfer.

2.13. Operating lease

Operating leases is fixed asset leasing in which a significant portion of the risks and rewards of ownership are retained by the lessor. Payments made under operating leases are charged to 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 years.

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

Types of prepaid expenses of the Company inclllude:

- 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 consolidated financial statements according to their remaining terms at the reporting date.

2.16. Borrowings

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

2.17. Borrowing costs

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

2.18. Accrued expenses

Accrued expenses include payables to goods or services received from the suppliers or provided for the customers during the reporting period, but the payments for such goods or services have not been made which are recorded as operating 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 financial years relating to asset leasing and other unearned revenues.

Unearned revenues are transferred to Revenue from sale of goods and rendering of services with the amount corresponding to each financial 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 Management and announcement of cut-off date for dividend payment of Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

2.21. Revenue

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

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.

2.22. Cost of goods sold

Cost of goods sold and services rendered are cost of finished goods, merchandises, materials sold or services rendered during the year, and recorded on the basis of matching with revenue and on a prudence basis. Cases of loss of materials and goods exceeded the norm, labour cost and fixed manufacturing overheads not allocated to the value of inventory, provision for devaluation of inventory, abnormal expenses and losses of inventories after deducting the responsibility of collective and individuals concerned, etc. is recognized fully and promptly into cost of goods sold in the year even when products and goods have not been determined as sold.

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

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

2.23. Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Borrowing costs;
- Provision for diminution in value of trading securities price; provision for losses from losses from sale of foreign currency, exchange loss, etc.

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

2.24. Corporate income tax

a) Deferred income tax asset and Deferred income tax liability

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

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

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

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

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

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

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

c) Current corporate income tax rate

The Company applies the corporate income tax rate of 20% for the operating activities which has taxable income for the fiscal year ended as at 31 March 2026.

2.25. Earnings per share

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

2.26. Related Parties

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

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

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

2.27. Segment information

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

3. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Cash on hand	1,863,785,735	1,887,448,024
Demand deposits	137,438,267,213	100,999,172,058
Cash equivalents (*)	159,173,703,808	243,800,000,000
	298,475,756,756	**346,686,620,082**

(*) As at March 31, 2026, cash equivalents consist of term deposits with maturities of less than 3-months, amounting to VND 159,173,703,808, placed at commercial banks with an interest rate of 4.75% per annum.

4. FINANCIAL INVESTMENTS

Held to maturity investments

	31/03/2026		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term investments	1,474,793,059,694	-	808,101,123,288	-
- Term deposits (*)	1,474,793,059,694	-	808,101,123,288	-
Long-term investments	22,965,871,876	-	-	-
- Certificate of Deposit (**)	22,965,871,876	-	-	-
	1,497,758,931,570	**-**	**808,101,123,288**	**-**

(*) As at March 31, 2026, term deposits with maturities from 6 to less than 12 months amount to VND 1,474,793,059,694, placed at commercial banks with interest rates ranging from 4.9% to 8.6% per annum.

(**) As at March 31, 2026, held-to-maturity investments consist of 4-year term certificates of deposit amounting to VND 22,965,871,876 at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank, with an interest rate of 4.4% per annum.

5. TRADE RECEIVABLES

	31/03/2026		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	-	-
Others	***155,111,387,132***	**-**	***357,800,060,441***	**-**
- Receivables from customers purchasing apartments	144,352,173,765	-	344,504,333,129	-
- Receivables of customers renting or purchasing offices, commercial booths	5,185,742,029	-	12,164,015,938	-
- Others suppliers	5,573,471,338	-	1,131,711,374	-
	155,111,387,132	**-**	**357,800,060,441**	**-**

6. PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/03/2026		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	-	-
Others	***213,974,736,547***	-	***139,767,306,170***	-
- Exsmart Huy Hoang Services Joint Stock Company	-	-	15,984,000,000	-
- Hong Diep Construction Investment 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	-
- 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	-	-	-
- Others	48,577,068,500	-	4,876,150,529	-
	213,974,736,547	**-**	**139,767,306,170**	**-**

7. OTHER RECEIVABLES

	31/03/2026		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Interest receivable on deposits and loans	21,097,911,414	-	15,110,731,200	-
- Payments for apartment owners on fees for issuance of land use right certificates	83,945,455	-	171,169,573	-
- Mortgages	256,475,941,000	-	-	-
- Receivables from maintenance fund	3,527,424,235	-	3,415,292,183	-
- Other receivables	3,327,599,013	-	1,320,904,556	-
	284,512,821,117	**-**	**20,018,097,512**	**-**

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*	-
+ *17B Ba Trieu Project*	*220,716,044,333*	-	-	-
- Finished goods	415,618,936,980	-	633,356,045,546	-
+ *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*	-
+ *Hoang Huy - So Dau Project*	-	-	*4,979,427,118*	-
+ *Hoang Huy Commerce Project - H1 Building* (2.3)	*381,506,959,141*	-	*594,503,724,233*	-
- Goods	509,892,000	-	-	-
	7,868,431,750,051	**-**	**5,819,081,007,578**	**-**

(1.1) The investment project for the development of a new urban area along the extended Do Muoi Street and its surrounding areas, located in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City – II Project), comprises low-rise housing, social housing apartment blocks, and apartment blocks with integrated commercial and service functions. As of December 31, 2025, the construction-in-progress includes: land use fees totaling, land leveling, piling, construction of a wastewater treatment plant, loan interest, and other related expenses.

The property rights arising from sale/lease contracts of apartments, commercial areas, parking lots, and other products; and the rights to insurance proceeds, benefits, compensations, and other related payments for certain plots of land within the Hoang Huy New City – II Project have been pledged as collateral for a loan agreement with VietinBank – Ngo Quyen Branch, as disclosed in Note 14.

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 include unsold apartments and commercial spaces of the completed N01 Building.

(2.2) Finished goods include unsold commercial spaces of the Gold Tower Building – part of the Golden Land Building Project. The Gold Tower is currently undergoing final project settlement.

(2.3) Finished goods include unsold apartments and commercial floors in Building H1 of the Hoang Huy Commerce Project. Building H1 has been fully completed. The value of finished goods is temporarily calculated based on the accumulated project costs and will be adjusted upon final project settlement.

9. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Vehicles, transportation equipment	Other tangible fixed assets	**Total**
	VND	VND	VND	**VND**
Historical cost				
Beginning balance of the year	300,082,682,810	11,122,040,773	720,758,180	311,925,481,763
- Purchase in the year	-	8,081,256,000	328,828,872	8,410,084,872
- Other increase	10,391,308,790	-	-	10,391,308,790
- Liquidation, disposal	-	(4,679,045,000)	-	(4,679,045,000)
Ending balance of the year	**310,473,991,600**	**14,524,251,773**	**1,049,587,052**	**326,047,830,425**
Accumulated depreciation				
Beginning balance of the year	13,745,988,190	2,469,604,052	364,967,670	16,580,559,912
- Depreciation in the year	7,375,230,783	2,022,046,273	181,727,444	9,579,004,500
- Liquidation, disposal	-	(1,997,818,050)	-	(1,997,818,050)
Ending balance of the year	**21,121,218,973**	**2,493,832,275**	**546,695,114**	**24,161,746,362**
Net carrying amount				
Beginning balance	286,336,694,620	8,652,436,721	355,790,510	295,344,921,851
Ending balance of the year	**289,352,772,627**	**12,030,419,498**	**502,891,938**	**301,886,084,063**

10. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Software Program	Promotion Program	**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 amortization			
Beginning balance of the year	-	-	-
- Amortization 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 of the year	**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	1,062,448,635,389	1,062,448,635,389
- Increase in the year	6,876,655,996	6,876,655,996
- Decrease in the year	(7,336,808,696)	(7,336,808,696)
Ending balance of the year	**1,069,325,291,385**	**1,061,988,482,689**
Accumulated depreciation		
Beginning balance of the year	125,288,093,491	125,288,093,491
- Depreciation in the year	24,584,362,956	24,584,362,956
Ending balance of the year	**149,872,456,447**	**149,872,456,447**
Net carrying amount		
Beginning balance	937,160,541,898	937,160,541,898
Ending balance of the year	**919,452,834,938**	**912,116,026,242**

The Gold Tower (owned by the Parent Company), Grand Tower (belonging to the Hoang Huy – So Dau Project of Dai Thinh Vuong Construction JSC), and Building H1 (part of the Hoang Huy Commerce Project of Dai Loc House Development JSC) are in the process of final project settlement. The value of investment properties is provisionally calculated based on accumulated project costs and will be adjusted upon final settlement.

The fair value of the investment properties has not been formally assessed or determined as at April 1, 2025 and March 31, 2026. However, based on the leasing status and current market prices of these assets, the Company's Management believes that the fair value of the investment properties exceeds their net book value as at the beginning of the year, during the year, and at the end of the financial year.

12. PREPAID EXPENSES

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Dispatched tools and supplies	9,443,373	1,083,416
- Advertising costs, brokerage fees, and interest rate subsidies for customers buying apartments.	239,763,963,993	31,663,583,722
- Office rental expenses	211,164,300	211,164,300
- Others	189,078,187	275,548,129
	240,173,649,853	**32,151,379,567**
b) Long-term		
- Dispatched tools and supplies	650,194,830	395,620,128
- Others	265,623,212	400,606,595
	915,818,042	**796,226,723**

13. GOODWILL

	Dai Loc House Development JSC	Dai Thinh Vuong Construction JSC	**Total**
	VND	VND	VND
Historical cost			
- Beginning balance	142,190,929,416	39,731,727,445	181,922,656,861
- Ending balance	**142,190,929,416**	**39,731,727,445**	**181,922,656,861**
Accumulated allocation			
- Beginning balance	36,923,773,606	39,731,727,445	76,655,501,051
- Allocation in the year	14,219,092,942	-	14,219,092,942
- Ending balance	**51,142,866,548**	**39,731,727,445**	**90,874,593,993**
Net carrying amount			
- Beginning balance	**105,267,155,810**	**-**	**105,267,155,810**
- Ending balance	**91,048,062,868**	**-**	**91,048,062,868**

14. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

	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						
- *Related parties*	***316,500,000,000***	***316,500,000,000***	-	***316,500,000,000***	-	-
+ Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	316,500,000,000	316,500,000,000	-	316,500,000,000	-	-
	316,500,000,000	**316,500,000,000**	**-**	**316,500,000,000**	**-**	**-**
b) Long-term borrowings						
- *Others*	***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**	**-**	**-**

Detailed information on Long-term borrowings:

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

	Contract No.	Currency	Interest Rate	Maturity	Date due	Loan purpose	Guarantee	31/03/2026	01/04/2025
								VND	VND
Related parties								-	-
Others								-	**296,158,379,001**
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch	Loan contract No. 01/2024-HĐCVĐAT/NHTC168-BĐS CRV dated 6 November 2024 and Amended and supplemental documents to Loan contract No. 01/SĐBS-01/2024-HĐCVDADDT/NHCT168-BĐSCRV dated 07 May 2025	VND	Based on each debt acknowledgment note	54 months from the first disbursement date: November 18, 2024	7,600,000,000,000	Payment for the investment value in Hoang Huy New City - II Project	(i)	-	296,158,379,001
								-	**296,158,379,001**

(i) Loans from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch are secured by the borrower's assets under the Security Agreement No. 02/2024/HĐBĐ/NHTC168-CRV dated 06 November 2024 and the Security Agreement No. 02/2025/HĐBĐ/NHCT168-CRV dated 29 July 2025, including:

- The right to receive insurance proceeds, benefits, indemnities, and other related payments pertaining to certain land lots under the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Street and its surrounding area, located in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City, Hai Phong City (Hoang Huy New City – II Project).
- Property rights arising from sale/lease contracts for apartments, commercial areas, parking spaces, and other products associated with certain land lots under the "New Urban Area along Extended Do Muoi Street and Surrounding Area" project in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project).
- 4 land-use rights for lots HH1, HH2, HH3, and HH4, with a total area of 18,494.00 m², located in the New Urban Area along the extended Do Muoi Road and its surrounding area in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City – II Project)

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

15. 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	***195,530,921,601***	***195,530,921,601***	***179,310,508,586***	***179,310,508,586***
- Phuc Hung Holdings Construction Joint Stock Company	12,876,342,833	12,876,342,833	12,876,342,833	12,876,342,833
- Ecoba Vietnam Joint Stock Company	114,773,249,724	114,773,249,724	147,247,550,969	147,247,550,969
- 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
- Song Hoang Company Limited	7,559,738,600	7,559,738,600	2,306,635,895	2,306,635,895
- Hanoi Construction Joint Stock Company No.1	24,435,664,364	24,435,664,364	-	-
- Other suppliers	32,915,385,692	32,915,385,692	13,401,054,399	13,401,054,399
	195,530,921,601	**195,530,921,601**	**179,310,508,586**	**179,310,508,586**

16. PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Related parties	-	-
Others	***3,960,343,509,828***	***140,590,529,729***
- Advances from customers buying apartments and terraced houses according to the progress	3,959,127,813,461	140,526,516,749
- Other suppliers	1,215,696,367	64,012,980
	3,960,343,509,828	**140,590,529,729**

17. TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Openning receivable	Openning payables	Payables in the year	Actual payment in the year	Closing receivables	Closing payables
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value-added tax	-	16,281,166,879	147,144,303,300	161,537,748,817	279,214,193	2,166,935,555
- Corporate income tax	31,259,303,268	58,891,569,590	78,549,297,848	135,033,259,534	29,664,772,207	813,076,843
- Personal income tax	-	116,009,888	4,842,644,650	4,388,302,318	5,672,447	576,024,667
- Land tax and land rental	4,814,870	-	5,259,123,001	5,259,123,001	4,814,870	-
- Other taxes	-	16,560,200	1,111,939,611	1,128,499,811	-	-
- Fees, charges and other payables	-	-	6,947,940,976	6,947,940,976	-	-
	31,264,118,138	**75,305,306,557**	**243,855,249,386**	**314,294,874,457**	**29,954,473,717**	**3,556,037,065**

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

18. ACCRUED EXPENSES

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Advance deduction for construction costs, 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
- Advance deduction for construction costs, equipment supply and installation, and completion of the Hoang Huy - So Dau project	725,393,200	725,393,200
- Advance deduction for construction costs, equipment supply and installation, and completion of the Hoang Huy Commerce project (Building H1)	-	134,070,264,515
- Advance deduction for expenses supporting interest on loans for customers purchasing apartments	510,485,208	4,875,017,528
- Advance deduction for commission expenses payable	3,842,075,531	26,993,048,790
- Other accrued expenses	5,053,454,896	2,752,313,273
	28,800,324,730	**188,084,953,201**

19. OTHER PAYABLES

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term payables		
- Trade union fee	377,987,083	296,805,483
- Health insurance	-	23,336,019
- Short-term deposits, collateral received	17,956,525,199	13,110,613,634
- Other payables	136,527,573,631	131,828,885,038
+ *Apartment maintenance fund*	*120,615,174,797*	*111,341,202,751*
+ *Payable to customers for apartment completion deposits*	*2,470,000,000*	*3,070,000,000*
+ *Interest payable*	-	*5,462,876,712*
+ *Land Use Right Certificate issuance fee*	*7,067,220,467*	*7,695,281,932*
+ *Business cooperation in the development of commercial service facilities and healthcare facilities.*	*2,727,938,998*	-
+ *Other payables*	*3,647,239,369*	*4,259,523,643*
	154,862,085,913	**145,259,640,174**
b) Long-term		
- Long-term deposits received	12,997,208,345	16,414,964,302
	12,997,208,345	**16,414,964,302**

20. UNEARNED REVENUES

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Revenue received in advance from asset leasing	8,661,301,914	10,952,083,298
	8,661,301,914	**10,952,083,298**
b) Long-term		
- Revenue received in advance from asset leasing	19,447,260,037	-
	19,447,260,037	-

21. OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

	Contributed capital	Share premium	Retained earnings	Non-controlling interests	Total
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Beginning balance of the current year	**6,724,166,400,000**	**(1,357,800,000)**	**781,799,775,070**	**295,699,128**	**7,504,904,074,198**
Profit for previous year	-	-	462,251,907,420	65,480,328	462,317,387,748
Profit distribution in 2023	-	-	(273,622,982,210)	(20,000,000)	(273,642,982,210)
Profit provision for the year 2024	-	-	(176,896,166,590)	(64,000,000)	(176,960,166,590)
Other adjustments	-	-	67,831,017	-	67,831,017
Ending balance of previous year	**6,724,166,400,000**	**(1,357,800,000)**	**793,600,364,707**	**277,179,456**	**7,516,686,144,163**
Beginning balance of the current year	**6,724,166,400,000**	**(1,357,800,000)**	**793,600,364,707**	**277,179,456**	**7,516,686,144,163**
Increase in capital in current year	149,832,350,000	239,395,586,182	-	-	389,227,936,182
Profit for current year	-	-	76,263,678,698	12,521,595	76,276,200,293
Payment of 2024 dividends (*)	-	-	(403,449,984,000)	(50,000,000)	(403,499,984,000)
Advance payment of 2025 profits (*)	-	-	-	(2,000,000)	(2,000,000)
Ending balance of current year	**6,873,998,750,000**	**238,037,786,182**	**466,414,059,405**	**237,701,051**	**7,578,688,296,638**

(*) According to Resolution No. 07/2025/NQ-HDQT dated July 07, 2025 of the Board of Directors, CRV Real Estate Group Joint Stock Company announced the interim dividend payment for 2024; and according to the resolutions of the General Meetings of Shareholders and the Boards of Directors of Dai Loc House Development Joint Stock Company, the distribution of profits and payment of dividends for 2024, and interim dividend payment for 2025 are as follows:

Profit distribution	Parent company	Distributed in Subsidiaries		Total	In which, provisionaly distributed in 2024
		Parent company	Non - controlling interests		
	VND	VND	VND	VND	VND
Final dividend payment for 2024	403,449,984,000			-	-
Final dividend payment for 2024 at Dai Loc House		454,975,000,000	50,000,000	455,025,000,000	-
Interim dividend for the year 2025 at Dai Loc House		18,199,000,000	2,000,000	18,201,000,000	-

b) Details of Contributed capital

	Ending of the year	Rate	Beginning of the year	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**	**6,724,166,400,000**	**100**

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 payment from last year's profit*	*403,449,984,000*	*273,622,982,210*
- *Estimated dividend payment from this year's profit*	-	*176,896,166,590*

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

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

a) Operating asset for leasing

The Company is the lessor under operating lease contracts.

b) Operating leased assets

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

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

The Company signed Lease Contract No. 250723/TCH-CRV with Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company to lease an office space on the 4th floor, No. 183 Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi, with an area of 202 m2. The lease term is from 25 July 2023 to 25 July 2024 with a lump-sum rent payment.

Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company and Nha Dai Loc House Development Joint Stock Company entered into office lease agreements with Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company to lease office space at No. 116 Nguyen Duc Canh Street, Le Chan Ward, Hai Phong City. The lease term is one year, automatically renewable unless otherwise agreed, with the rent paid in full for the entire lease term.

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

Dai Loc House Development Joint Stock Company currently manages and uses a land plot in Le Chan Ward, Hai Phong City, with a land area of 16,671.82 m2 to construct Building H1 as part of the Hoang Huy Commerce project according to the Investment Certificate.

c) Foreign currencies

	Unit	31/03/2026	01/04/2025
US Dollars ($)	USD	27,867.33	219,478.06

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**

23. 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 sale of real estate	182,422,310,500	2,063,644,206,509
Revenue from leasing investment properties lease and rendering of services	149,203,973,033	128,726,654,154
Other revenue	-	2,546,296,296
	331,626,283,533	**2,194,917,156,959**

24. COST OF GOODS SOLD

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Cost of goods sold	76,970,875,446	1,231,455,130,658
Cost of investment properties for leasing and rendering of services	97,660,701,429	77,267,020,663
Cost of apartments and commercial area transferred and allocated during the year	-	17,491,803,926
Other cost of goods sold	-	728,616,513
	174,631,576,875	**1,326,942,571,760**

25. FINANCIAL INCOME

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Interest income	81,460,905,583	42,054,187,768
Gain on exchange difference the year	88,140,936	-
Gain on exchange difference at the year - end	21,095,569	233,204,477
Other financial income	-	65,426,440
	81,570,142,088	**42,352,818,685**

26. FINANCIAL EXPENSES

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Interest expenses	5,489,150,685	24,479,684,930
Loss on exchange difference in the year	-	11,373,881
	5,489,150,685	**24,491,058,811**
In which: Financial expenses paid to related parties *(Detailed in Note 37)*	5,489,150,685	24,479,684,930

27. SELLING EXPENSES

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Labour expenses	7,031,381,407	3,145,713,526
Expenses related to real estate business activities	55,040,884,962	155,324,991,398
Expenses of outsourcing services	321,206,844	2,182,080,246
Other expenses in cash	6,909,472,180	15,927,511,732
	69,302,945,393	**176,580,296,902**

28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Raw materials	194,706,287	180,659,585
Labour expenses	20,267,205,571	14,047,007,394
Depreciation expenses	2,245,257,950	4,856,236,629
Amortization of goodwill	14,219,092,942	14,219,092,942
Expenses of outsourcing services	2,474,761,641	21,026,063,764
Other expenses in cash	5,314,702,699	7,329,554,939
	44,715,727,090	**61,658,615,253**

29. 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
Income from forfeited customer deposits	2,705,594,339	2,383,101,850
Collected fines	1,924,407,145	9,524,839
Others	447,934,096	531,194,071
	5,113,981,357	**3,487,457,124**

30. OTHER EXPENSES

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Project implementation costs	-	30,121,878,113
Contributions for tree planting	-	2,971,868,400
Donation costs	1,215,000,000	-
Storm damage recovery costs	5,952,719,963	-
Fines	3,866,044,822	4,507,470,252
Others	23,540,118	991,409,640
	11,057,304,903	**38,592,626,405**

31. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Current corporate income tax expense in parent company	39,236,306,127	-
Current corporate income tax expense in subsidiaries	39,312,991,721	175,206,509,290
- Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	*1,270,163,961*	*2,632,398,753*
- Dai Loc House Development Joint Stock Company	*38,042,827,760*	*172,574,110,537*
Total current corporate income tax expense	**78,549,297,848**	**175,206,509,290**

32. 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%	1%
- Deferred income tax assets related to deductible temporary differences	39,639,114,561	2,550,796,315
Deferred income tax assets	**39,639,114,561**	**2,550,796,315**

b) Deferred income tax liabilities

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax liabilities	20%	20%
- Deferred income tax liabilities arising from deductible temporary difference	24,225,973,058	28,849,450,921
Deferred income tax liabilities	**24,225,973,058**	**28,849,450,921**

c) Deferred corporate income tax expense

	to 31/03/2026	to 31/03/2025
	VND	VND
- Deferred CIT expense relating to taxable temporary difference	(41,711,796,109)	(25,031,633,401)
	(41,711,796,109)	**(25,031,633,401)**

33. BASIC EARNINGS PER SHARE

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

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Net profit after tax	76,263,678,698	462,251,907,420
Profit distributed to common shares	76,263,678,698	462,251,907,420
Average number of outstanding common shares in circulation in the year	687,399,875	672,416,640
Basic earnings per share	**111**	**687**

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

As at 31 March 2026, the Company dose not have shares with dilutive potential for earnings per share.

34. 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	9,521,872,500	180,659,585
Labour expenses	35,094,429,801	21,156,107,537
Depreciation expenses	34,668,056,100	34,202,180,041
Goodwill	14,219,092,942	14,219,092,942
Real estate project development costs	2,313,550,688,309	368,475,137,002
Expenses of outsourcing services	29,116,572,146	46,601,116,665
Other expenses in cash	42,321,592,000	33,620,078,123
	2,478,492,303,798	**518,454,371,895**

35. FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

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

The Board of Management 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 market risk such as: changes in prices, exchange rates and interest rates.

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	296,611,971,021	-	-	296,611,971,021
Trade and other receivables	439,624,208,249	-	-	439,624,208,249
Loans	1,474,793,059,694	-	-	1,474,793,059,694
	2,211,029,238,964	**-**	**-**	**2,211,029,238,964**
As at 01/04/2025				
Cash and cash equivalents	344,799,172,058	-	-	344,799,172,058
Trade and other receivables	377,818,157,953	-	-	377,818,157,953
Loans	808,101,123,288	-	-	808,101,123,288
	1,530,718,453,299	**-**	**-**	**1,530,718,453,299**

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 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
Trade and other payables	350,393,007,514	12,997,208,345	-	363,390,215,859
Accrued expenses	28,800,324,730	-	-	28,800,324,730
	379,193,332,244	**12,997,208,345**	**-**	**392,190,540,589**
As at 01/04/2025				
Borrowings and debts	316,500,000,000	296,158,379,001	-	612,658,379,001
Trade and other payables	324,570,148,760	16,414,964,302	-	340,985,113,062
Accrued expenses	188,084,953,201	-	-	188,084,953,201
	829,155,101,961	**312,573,343,303**	**-**	**1,141,728,445,264**

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

36. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING YEAR

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

37. 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
The members of the Board of Directors, the Board of Management, the Board of Supervision 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
Revenue from sales of goods and rendering of services	**Related Party**	**-**	**2,546,296,296**
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Dai Loc House Development Joint Stock Company - Dividend	-	2,546,296,296
Purchase	**Related Party**	**916,657,200**	**916,657,200**
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Office rental	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	700,657,200	700,657,200
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Office rental	Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	108,000,000	108,000,000
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Office rental	Dai Loc House Development Joint Stock Company	108,000,000	108,000,000
Finalization of the partial transfer value of Hoang Huy Commerce project	**Related Party**		
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company – Reimbursed amount under the business cooperation contract for Hoang Huy Commerce project (H1 Building)	Dai Loc House Development Joint Stock Company		- 276,650,220,606
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company – Additional value for the partial transfer of Hoang Huy Commerce project (H1 Building)	Dai Loc House Development Joint Stock Company		- 276,650,220,606
Financial expenses	**Related Party**	**5,489,150,685**	**24,479,684,930**
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Loan interest	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	5,489,150,685	24,479,684,930
Repayment of loan		**316,500,000,000**	-
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Loan interest	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	316,500,000,000	-

Dividend distribution	**Related Party**	**359,547,703,200**	**367,927,935,240**
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	153,663,163,200	171,590,532,240
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	141,882,408,000	158,435,355,600
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	33,942,132,000	37,902,047,400
HHS Capital Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	30,060,000,000	-

The remuneration of key management personnel 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.

38. COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures are figures in the Consolidated 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	Director
Do Thu Huong	Nguyen Kim Quyen	Pham Thi Thu Huyen