

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 40
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 40

3
3
T
IA
O/
G
V
3
M.S.C.
★
105
TY
HUU
A TO
3C
HA

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 và các Công ty con (sau đây gọi tắt là “Nhóm 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, TP. Hà Nội.

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

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

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

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

Bà: Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc
Ông: Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc
Bà: Nguyễn Thị Thuỳ Dương	Phó Tổng Giám đốc
Bà: Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng

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 ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. 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 và các Công ty con 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Huyền

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV và các Công ty con (sau đây gọi là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 24 tháng 06 năm 2026, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV và các công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Ngọc Lân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 25 tháng 06 năm 2026



Nguyễn Đức Trọng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 4062-2024-002-1

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		10.342.810.851.119	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	1.401.793.059.694	808.101.123.288
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.401.793.059.694	808.101.123.288
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		676.196.065.383	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	307.109.941.704	20.018.097.512
140	IV. Hàng tồn kho	08	7.645.833.031.882	5.819.081.007.578
141	1. Hàng tồn kho		7.645.833.031.882	5.819.081.007.578
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		320.512.937.404	81.188.542.264
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	240.173.649.853	32.151.379.567
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		50.392.879.111	17.773.044.559
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	29.946.408.440	31.264.118.138
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.644.194.349.879	1.341.469.202.597
220	I. Tài sản cố định		305.990.222.418	295.344.921.851
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	303.264.955.750	295.344.921.851
222	- Nguyên giá		327.472.203.747	311.925.481.763
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(24.207.247.997)	(16.580.559.912)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	2.725.266.668	-
228	- Nguyên giá		3.048.000.000	-
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(322.733.332)	-
230	II. Bất động sản đầu tư	12	912.519.215.781	937.160.541.898
231	- Nguyên giá		1.062.446.783.203	1.062.448.635.389
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(149.927.567.422)	(125.288.093.491)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	09	198.116.044.333	349.560.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		198.116.044.333	349.560.000
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	95.965.871.876	-
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		95.965.871.876	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		131.602.995.471	108.614.178.848
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	915.818.042	796.226.723
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	39.639.114.561	2.550.796.315
269	3. Lợi thế thương mại	14	91.048.062.868	105.267.155.810
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.987.005.200.998	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	01/04/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.408.365.133.340	1.397.425.815.769
310	I. Nợ ngắn hạn		4.352.292.376.873	1.056.003.021.545
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	195.530.921.601	179.310.508.586
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	3.960.343.509.828	140.590.529.729
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	3.507.517.461	75.305.306.557
314	4. Phải trả người lao động		9.152.977	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	28.800.324.730	188.084.953.201
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	9.238.864.363	10.952.083.298
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	154.862.085.913	145.259.640.174
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	-	316.500.000.000
330	II. Nợ dài hạn		56.072.756.467	341.422.794.224
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	18.869.697.588	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	12.997.208.345	16.414.964.302
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	-	296.158.379.001
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	24.205.850.534	28.849.450.921
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.578.640.067.658	7.516.686.144.163
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	7.578.640.067.658	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		466.365.831.325	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		76.215.450.618	285.408.869.290
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		237.700.151	277.179.456
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.987.005.200.998	8.914.111.959.932

Người lập



Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2026

Tổng Giám đốc



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	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	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		331.626.283.533	2.194.917.156.959
11	4. Giá vốn hàng bán	25	174.732.189.485	1.326.942.571.760
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		156.894.094.048	867.974.585.199
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	81.610.468.471	42.352.818.685
22	7. Chi phí tài chính	27	5.489.150.685	24.491.058.811
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		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	28	69.302.945.393	176.580.296.902
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	44.715.727.090	61.658.615.253
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		118.996.739.351	647.597.432.918
31	12. Thu nhập khác	30	5.113.981.357	3.487.457.124
32	13. Chi phí khác	31	11.057.304.903	38.592.626.405
40	14. Lợi nhuận khác		(5.943.323.546)	(35.105.169.281)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		113.053.415.805	612.492.263.637
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	78.557.363.125	175.206.509.290
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33	(41.731.918.633)	(25.031.633.401)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		76.227.971.313	462.317.387.748
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		76.215.450.618	462.251.907.420
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		12.520.695	65.480.328
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	113	687

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Thu Hương

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	Từ 01/04/2024
			đến 31/03/2026	đến 31/03/2025
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		113.053.415.805	612.492.263.637
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(27.263.416.287)	30.715.404.439
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		48.805.806.340	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		(81.537.277.743)	(42.054.187.768)
06	- Chi phí lãi vay		5.489.150.685	24.479.684.930
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	101.838.771
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		85.789.999.518	643.207.668.076
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(185.487.815.855)	(252.304.808.817)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.826.752.024.304)	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)		3.691.782.666.418	(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		1.411.205.677.241	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		(221.038.399.131)	(77.577.317.228)
22	2. 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		(3.883.981.571.321)	(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		(832.505.209.317)	(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 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)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
		VND	VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(48.231.958.895)	134.395.812.858
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	<u>298.475.756.756</u>	<u>346.686.620.082</u>

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 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, TP. Hà Nội.

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là: 151 người (tại ngày 1 tháng 04 năm 2025 là: 116 người).

Lĩnh vực kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- 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

- Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm chấp thuận là nhà đầu tư và thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con có thể kéo dài trên 12 tháng.
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con thông thường là trong vòng 12 tháng.

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

Trong năm tài chính 2025, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất của Nhóm Công ty đạt 331,63 tỷ VND, giảm so với năm trước chủ yếu do Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H1 đã bắt đầu bàn giao và ghi nhận doanh thu từ quý III năm tài chính 2023, dẫn đến doanh thu từ bàn giao các sản phẩm bất động sản được ghi nhận tập trung trong năm tài chính 2023 và 2024. Ngoài ra, trong năm tài chính 2025, Dự án Hoàng Huy New City - II đã bắt đầu triển khai và thu tiền khách hàng theo tiến độ nhưng chưa ghi nhận doanh thu do chưa tới chu kỳ bàn giao sản phẩm cho khách hàng. Do đó, lợi nhuận kế toán trước thuế hợp nhất năm tài chính 2025 đạt 113,05 tỷ VND, giảm 81,54% so với năm trước.

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

Công ty và các công ty con sau đây được gọi tắt là “Nhóm Công ty”.

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 Nhóm 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

Nhóm 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

Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm 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, Nhóm 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, chứng chỉ tiền gửi,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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 Nhóm 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: hàng hóa được xác định theo phương pháp tính theo giá đích danh.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

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

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

2.11. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 50 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 05 năm |
| - Các tài sản cố định vô hình khác | 05 - 06 năm |
| - Chương trình 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 Nhóm Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Nhóm 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 môi giới, chi phí bán hàng khác của các dự án Bất động sản được ghi nhận theo chi phí thực tế tại thời điểm phát sinh. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh tương ứng với phần bất động sản đã bán trong 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 Nhóm 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 kế ước vay và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.17. 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 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 Nhóm Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Nhóm 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 Nhóm 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 và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

2.22. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

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

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

2.23. Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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.

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 Nhóm Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm 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 Nhóm Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Nhóm 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 Nhóm 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 từ 01 tháng đến 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

	31/03/2026		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	1.401.793.059.694	-	808.101.123.288	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.401.793.059.694	-	808.101.123.288	-
Đầu tư dài hạn	95.965.871.876	-	-	-
- Chứng chỉ tiền gửi (**)	95.965.871.876	-	-	-
	1.497.758.931.570	-	808.101.123.288	-

(*) Tại ngày 31/03/2026, các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến dưới 12 tháng có giá trị 1.401.793.059.694 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,5%/năm đến 8,6%/năm.

(**) Tại ngày 31/03/2026, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là các chứng chỉ tiền gửi kỳ hạn 4 năm có giá trị 95.965.871.876 VND do Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam phát hành với lãi suất 4,4%/năm đến 5,5%/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 về bán bất động sản	147.053.736.324	-	344.504.333.129	-
- Phải thu của khách hàng về cho thuê bất động sản và các dịch vụ khác	8.057.650.808	-	13.295.727.312	-
	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	21.138.237.797	-	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	2.016.702.974	-	171.169.573	-
- Đặt cọc đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án (*)	256.475.941.000	-	-	-
- Đặt cọc (**)	22.600.000.000	-	-	-
- Phải thu kinh phí bảo trì	3.527.424.235	-	3.415.292.183	-
- Phải thu khác	1.351.635.698	-	1.320.904.556	-
	307.109.941.704	-	20.018.097.512	-

(*) Đặt cọc đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án theo quy chế đấu giá số 113.3/2026/QC - VNA ngày 27/02/2026. Ngày 07/05/2026, UBND Thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 1738/QĐ-UBND về việc công nhận kết quả trúng giá QSD đất thực hiện dự án đầu tư tại phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng. Theo đó tổ chức trúng đấu giá là Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc.

(**) Đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 17B Bà Triệu theo từng hợp đồng chuyển nhượng, chi tiết tại thuyết minh số 9.

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	7.230.421.554.606	-	5.184.559.639.900	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II ^(1.1)	7.230.421.554.606	-	5.184.559.639.900	-
- Thành phẩm	413.736.263.144	-	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)	379.624.285.305	-	594.503.724.233	-
- Hàng hóa	509.892.000	-	-	-
	7.645.833.031.882	-	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 Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II) 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, phần thô của một số khu nhà ở thấp tầng đã được hoàn thành, các hạng mục và cấu phần khác đang được triển khai thi công. Chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm của 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 sân 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. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
Gói chi phí sản phẩm marketing giới thiệu dự án bất động sản	-	349.560.000
Dự án 17B Bà Triệu (*)	198.116.044.333	-
	198.116.044.333	349.560.000

(*) Chi phí liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 17B Bà Triệu nhằm mục đích xây dựng trụ sở văn phòng Công ty và cho thuê. Tính đến ngày 31/03/2026, Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc nhận chuyển nhượng khu đất này.

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
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 (*)	11.815.682.112	-	-	11.815.682.112
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.679.045.000)	-	(4.679.045.000)
Số dư cuối năm	311.898.364.922	14.524.251.773	1.049.587.052	327.472.203.747
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	6.883.544.493	2.022.046.273	181.727.444	9.087.318.210
- Tăng khác (*)	537.187.925	-	-	537.187.925
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.997.818.050)	-	(1.997.818.050)
Số dư cuối năm	21.166.720.608	2.493.832.275	546.695.114	24.207.247.997
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	290.731.644.314	12.030.419.498	502.891.938	303.264.955.750

(*) Nguyên giá tăng do điều chỉnh nguyên giá tạm tính của tầng hầm tại tòa HI dự án Hoang Huy Commerce đã hoàn thành xây dựng và đang khai thác cho thuê, dẫn đến giá trị hao mòn lũy kế tăng tương ứng. Tài sản cố định hữu hình được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	Tài sản cố định vô hình khác	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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Cơ sở hạ tầng và 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	953.242.633	953.242.633
- Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	21.767.002.447	21.767.002.447
- Giảm khác (*)	(22.722.097.266)	(22.722.097.266)
Số dư cuối năm	1.062.446.783.203	1.062.446.783.203
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	125.288.093.491	125.288.093.491
- Khấu hao trong năm	24.639.473.931	24.639.473.931
Số dư cuối năm	149.927.567.422	149.927.567.422
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	937.160.541.898	937.160.541.898
Tại ngày cuối năm	912.519.215.781	912.519.215.781

- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 70.566.291.312 VND (Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025 là 63.009.327.028 VND).

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 23.

(*) Giảm khác do điều chỉnh tỷ lệ phân bổ đối với phần diện tích sử dụng ảnh hưởng đến nguyên giá của trung tâm thương mại cho thuê thuộc tòa H1 - dự án Hoang Huy Commerce tại Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc đã hoàn thành xây dựng và đang khai thác cho thuê. Giá trị Bất động sản đầu tư được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

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 Tòa 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 kết thúc năm tài chính.

13. 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 của căn hộ chưa bàn giao	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

14. 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 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

15. VAY

	01/04/2025		Trong năm		31/03/2026	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
		trả nợ				trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- <i>Bên liên quan</i>	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						
- <i>Vay dài hạn</i>	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	-	-



16. 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
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	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

18. 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	147.095.783.696	161.537.748.817	279.214.193	2.118.415.951
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.259.303.268	58.891.569.590	78.557.363.125	135.033.259.534	29.656.706.930	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	-	-	3.003.747.093	3.003.747.093	-	-
	31.264.118.138	75.305.306.557	239.870.601.176	310.350.680.574	29.946.408.440	3.507.517.461

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.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower	10.802.919.250	10.802.919.250
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01 (*)	7.865.996.645	7.865.996.645
- 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)		- 133.334.946.433
- 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	3.487.631.355
	28.800.324.730	188.084.953.201

(*) Nghĩa vụ tài chính bổ sung đối với phần khối để công trình Nhà ở N01 thuộc Dự án Trung tâm Thương mại-Dịch vụ, nhà ở Golden Land Building tạm tính theo Thông báo số 2124/TB-TTCT ngày 11/10/2024 của Thanh tra Chính phủ về kết luận thanh tra việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất, kinh doanh sang kinh doanh đất, xây dựng nhà ở giai đoạn 2011 - 2019 của doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp cổ phần hóa. Hiện nay, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV chưa nhận được văn bản của cơ quan chức năng đối với nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) đối với dự án. Ngày 27/11/2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đã ban hành Nghị quyết số 12/2024/NQ-HDQT của HĐQT Công ty về việc thông qua một số nội dung liên quan đến dự án của Công ty tại 275 Nguyễn Trãi, Khương Đình, Hà Nội.

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	377.987.083	296.805.483
- 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	131.852.221.057
+ 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	4.282.859.662
	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

(*) Kinh phí bảo trì của dự án Golden Land Building, dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1, dự án Hoàng Huy - Sở Dầu sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Tòa nhà. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong số dư (tiền gửi ngân hàng, tương đương tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn).

21. 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	9.238.864.363	10.952.083.298
	9.238.864.363	10.952.083.298
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	18.869.697.588	-
	18.869.697.588	-

22. 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 trước	-	-	76.215.450.618	12.520.695	76.227.971.313
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	466.365.831.325	237.700.151	7.578.640.067.658

(*) Ngày 04/07/2025, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 của Công ty đã thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

Ngày 20/01/2026, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 02/2026/NQ-HĐQT về việc thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025, cụ thể:

+ Tổng số lượng cổ phiếu chào bán thành công 14.983.235 cổ phiếu;

+ Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 389.564.110.000 VND;

+ Ngày kết thúc đợt chào bán: 19/01/2026;

+ Mục đích chào bán: Đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Huy New City - II tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

(**) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04 tháng 07 năm 2025 và 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			Trong đó đã tạm phân phối trong năm 2024
	Tại Công ty mẹ	Công ty mẹ (1)	Cổ đông không kiểm soát (2)	Cộng (3) = (1) + (2)
	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

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

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	83.661.443.181	61.780.087.636
- Trên 1 năm đến 5 năm	186.651.226.123	148.560.530.546
- Trên 5 năm	58.321.325.306	75.857.259.149

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký hợp đồng thuê văn phòng số 250723/TCH-CRV với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để thuê văn phòng tại tầng 4, số 183 phố Bà Triệu, phường 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.

Tên lô đất/Địa điểm lô đất	Diện tích thuê	Thời gian thuê	Mục đích thuê	Ghi chú	Công ty
Khu đất tại Số 275 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 326/HĐTĐ ngày 24/10/2010	6.579 m ²	50 năm	Xây dựng một phần dự án Golden Land Building	Thuê đất trả tiền hàng năm	Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
Khu đất tại phường Thủy Nguyên, Hải Phòng theo Hợp đồng số 06/HĐ-TĐ ngày 31/01/2024	26.664,2 m ²	Đến ngày 29/11/2073	Thuê đất thương mại dịch vụ trong phạm vi của dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài	Trả tiền thuê đất một lần	Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

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

24. 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
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	-	2.546.296.296
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)		

25. 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	77.025.606.097	1.231.455.130.658
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan	97.706.583.388	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
	174.732.189.485	1.326.942.571.760

26. 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	81.501.231.966	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
	81.610.468.471	42.352.818.685

27. 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 (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	5.489.150.685	24.479.684.930

28. 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	53.511.422.462	155.324.991.398
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.850.669.344	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

29. 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	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

30. 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

31. 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

32. 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	39.321.056.998	175.206.509.290
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	1.278.229.238	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	78.557.363.125	175.206.509.290

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN 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	24.205.850.534	28.849.450.921
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24.205.850.534	28.849.450.921

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 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	(4.643.600.387)	(25.031.633.401)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(37.088.318.246)	-
	(41.731.918.633)	(25.031.633.401)

34. 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	76.215.450.618	462.251.907.420
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	76.215.450.618	462.251.907.420
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	675.331.187	672.416.640
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	113	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.

35. 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	194.706.287	180.659.585
Chi phí nhân công	35.094.429.801	21.156.107.537
Chi phí khấu hao tài sản cố định	34.768.668.710	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	2.067.343.890.698	368.475.137.002
Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.607.325.424	46.601.116.665
Chi phí khác bằng tiền	51.648.758.213	33.620.078.123
	2.257.876.872.075	518.454.371.895

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Nhóm 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

Nhóm Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: 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 Nhóm Công ty. Nhóm Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/03/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	296.611.971.021	-	- 296.611.971.021	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	462.221.328.836	-	- 462.221.328.836	
Các khoản cho vay	1.401.793.059.694	-	- 1.401.793.059.694	
	2.160.626.359.551	-	- 2.160.626.359.551	
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 Nhóm 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 Nhóm Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/03/2026				
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	

Nhóm 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.

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

Ngoài sự kiện được trình bày tại Thuyết minh số 7, 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.

38. NGHIỆP VỤ VÀ SƠ ĐU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Nhóm 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 ("Tập đoàn")
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 con trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần HHS Capital	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng địa ốc Thịnh Phát	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	Công ty con 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, Nhóm 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		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 hệ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hoang Huy Commerce	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

		Từ 01/04/2025 đến 31/03/2026	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025
		VND	VND
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	Công ty thực hiện	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		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 Thuý 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

39. 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 Hăng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2026

Người lập



Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY

For the fiscal year ended as at 31/03/2026

(audited)



CONTENTS

	Page
Reports of the Board of Management	02 - 03
Independent Auditor's Report	04
Audited Consolidated Financial Statements	05 - 40
Consolidated Statement of Financial Position	05 - 06
Consolidated Statement of Income	07
Consolidated Statement of Cash flows	08 - 09
Notes to the Consolidated Financial Statements	10 - 40

REPORT OF BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of CRV Real Estate Group Joint Stock Company ("the Company") presents its report and the Company's Consolidated Financial Statements and its subsidiaries ("the Group") 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 No. 0102003419 issued by the Department of Planning and Investment of Hanoi (now reorganized as the Hanoi Department of Finance) for the first time on July 21, 2006, and the eighteenth latest change registration on January 27, 2026.

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

BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

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

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

Member of the Board of Management and Chief Accountant 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
Ms. Nguyen Kim Quyen	Chief Accountant

Members of the Board of Supervision are:

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

LEGAL REPRESENTATIVE

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

AUDITORS

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

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 Board of Management and Board of Directors 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 preparation and presentation of the Interim 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.

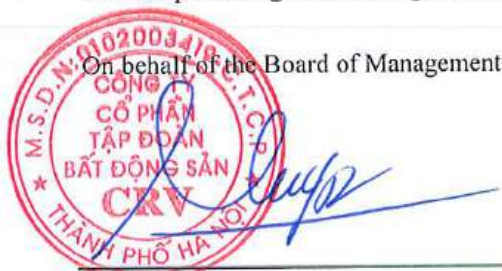
The Board of Management of the Company is responsible for ensuring that accounting records are kept to reflect the financial position of the Company, with reasonable accuracy at any time and to ensure that the Consolidated Financial Statements comply with the current State's regulations. They is responsible 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

We hereby confirm that our Company has fully complied with all information disclosure obligations in accordance with the prevailing laws and regulations of Vietnam.

On behalf of the Board of Management



Phạm Thị Thu Huyền
General Director

Hanoi, 24 June 2026

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

We have audited the accompanying Consolidated Financial Statements of the Company prepared on 24 June 2026, from page 05 to page 40, including: Consolidated Statement of Financial Position as at 31 March 2026, Consolidated Statement of Income, Consolidated Statement of Cash flows, Notes to the Consolidated Financial Statements for the fiscal year as at 31 March 2026.

The Board of Management's Responsibility

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

Auditor's Responsibility

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

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

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

Auditor's Opinion

In our opinion, the Consolidated Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of the CRV Real Estate Group Joint Stock Company as at 31 March 2026, its operating results and its cash flows for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.



Nguyen Ngoc Lan
Deputy General Director
Registered Auditor
No. 1427-2023-002-1
Hanoi, 25 June 2026



A blue ink signature of Nguyen Duc Trong.

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

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2026

Code ASSETS	Note	31/03/2026	01/04/2025
100 A. CURRENT ASSETS		10,342,810,851,119	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	1,401,793,059,694	808,101,123,288
123 1. Held-to-maturity investments		1,401,793,059,694	808,101,123,288
130 III. Short-term receivables		676,196,065,383	517,585,464,123
131 1. Short-term trade receivables	05	155,111,387,132	357,800,060,441
132 2. Short-term prepayments to suppliers	06	213,974,736,547	139,767,306,170
136 3. Other short-term receivables	07	307,109,941,704	20,018,097,512
140 IV. Inventories	08	7,645,833,031,882	5,819,081,007,578
141 1. Inventories		7,645,833,031,882	5,819,081,007,578
150 V. Other short-term assets		320,512,937,404	81,188,542,264
151 1. Short-term prepaid expenses	13	240,173,649,853	32,151,379,567
152 2. Deductible VAT		50,392,879,111	17,773,044,559
153 3. Taxes and other receivables from the State budget	18	29,946,408,440	31,264,118,138
200 B. NON-CURRENT ASSETS		1,644,194,349,879	1,341,469,202,597
220 I. Fixed assets		305,990,222,418	295,344,921,851
221 1. Tangible fixed assets	10	303,264,955,750	295,344,921,851
222 - Historical cost		327,472,203,747	311,925,481,763
223 - Accumulated depreciation		(24,207,247,997)	(16,580,559,912)
227 2. Intangible fixed assets	11	2,725,266,668	-
228 - Historical cost		3,048,000,000	-
229 - Accumulated amortization		(322,733,332)	-
230 II. Investment properties	12	912,519,215,781	937,160,541,898
231 - Historical cost		1,062,446,783,203	1,062,448,635,389
232 - Accumulated depreciation		(149,927,567,422)	(125,288,093,491)
240 III. Long-term assets in progress	09	198,116,044,333	349,560,000
242 1. Construction in progress		198,116,044,333	349,560,000
250 IV. Long-term investments	04	95,965,871,876	-
255 1. Held-to-maturity investments		95,965,871,876	-
260 V. Other long-term assets		131,602,995,471	108,614,178,848
261 1. Long-term prepaid expenses	13	915,818,042	796,226,723
262 2. Deferred income tax assets	33	39,639,114,561	2,550,796,315
269 3. Goodwill	14	91,048,062,868	105,267,155,810
270 TOTAL ASSETS		11,987,005,200,998	8,914,111,959,932

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2026

(continued)

Code	CAPITAL	Note	31/03/2026	01/04/2025
300	C. LIABILITIES		4,408,365,133,340	1,397,425,815,769
310	I. Current Liabilities		4,352,292,376,873	1,056,003,021,545
311	1. Short-term trade payables	16	195,530,921,601	179,310,508,586
312	2. Short-term prepayments from customers	17	3,960,343,509,828	140,590,529,729
313	3. Taxes and other payables to State budget	18	3,507,517,461	75,305,306,557
314	4. Payables to employees		9,152,977	-
315	5. Short-term accrued expenses	19	28,800,324,730	188,084,953,201
318	6. Short-term unearned revenue	21	9,238,864,363	10,952,083,298
319	7. Other short-term payables	20	154,862,085,913	145,259,640,174
320	8. Short-term borrowings and finance lease liabilities	15	-	316,500,000,000
330	II. Non-current liabilities		56,072,756,467	341,422,794,224
336	1. Long-term unearned revenue	21	18,869,697,588	-
337	2. Other long-term payables	20	12,997,208,345	16,414,964,302
338	3. Long-term borrowings and finance lease liabilities	15	-	296,158,379,001
341	4. Deferred income tax liabilities	33	24,205,850,534	28,849,450,921
400	D. OWNER'S EQUITY		7,578,640,067,658	7,516,686,144,163
410	I. Owner's equity	22	7,578,640,067,658	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	3. Retained earnings		466,365,831,325	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		76,215,450,618	285,408,869,290
429	4. Non – Controlling Interests		237,700,151	277,179,456
440	TOTAL CAPITAL		11,987,005,200,998	8,914,111,959,932

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyen

Hanoi, 24 June 2026

General Director



Pham Thi Thu Huyen

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

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

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2025 to 31/03/2026 VND	From 01/04/2024 to 31/03/2025 VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of services	24	331,626,283,533	2,194,917,156,959
02	2. Revenue deductions		-	-
10	3. Net revenue from sales of goods and rendering of services		331,626,283,533	2,194,917,156,959
11	4. Cost of goods sold and services rendered	25	174,732,189,485	1,326,942,571,760
20	5. Gross profit from sales of goods and rendering of services		156,894,094,048	867,974,585,199
21	6. Financial income	26	81,610,468,471	42,352,818,685
22	7. Financial expenses	27	5,489,150,685	24,491,058,811
23	In which: Interest expenses		5,489,150,685	24,479,684,930
24	8. Share of joint ventures and associates' profit or loss		-	-
25	9. Selling expense	28	69,302,945,393	176,580,296,902
26	10. General and administrative expenses	29	44,715,727,090	61,658,615,253
30	11. Net profit from operating activities		118,996,739,351	647,597,432,918
31	12. Other income	30	5,113,981,357	3,487,457,124
32	13. Other expenses	31	11,057,304,903	38,592,626,405
40	14. Other profit		(5,943,323,546)	(35,105,169,281)
50	15. Total net profit before tax		113,053,415,805	612,492,263,637
51	16. Current corporate income tax expense	32	78,557,363,125	175,206,509,290
52	17. Deferred corporate income tax expense	33	(41,731,918,633)	(25,031,633,401)
60	18. Profit after corporate income tax		76,227,971,313	462,317,387,748
61	19 Profit after tax attributable to owners of the parent		76,215,450,618	462,251,907,420
62	20. Profit after tax attributable to non-controlling interest		12,520,695	65,480,328
70	21. Basic earnings per share	34	113	687

Preparer

Do Thu Huong

Chief Accountant

Nguyen Kim Quyen

Hanoi, 24 June 2026

General Director



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		113,053,415,805	612,492,263,637
	2. Adjustment for		(27,263,416,287)	30,715,404,439
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		48,805,806,340	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		(81,537,277,743)	(42,054,187,768)
06	- Interest expense		5,489,150,685	24,479,684,930
07	- Other adjustments		-	101,838,771
08	3. Operating profit before changes in working capital		85,789,999,518	643,207,668,076
09	- Increase/ decrease in receivables		(185,487,815,855)	(252,304,808,817)
10	- Increase/ decrease in inventories		(1,826,752,024,304)	1,099,645,128,178
11	- Increase/ decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		3,691,782,666,418	(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		1,411,205,677,241	643,302,323,779
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(221,038,399,131)	(77,577,317,228)
22	2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		2,717,272,727	-
23	3. Loans and purchase of debt instruments from other entities		(3,883,981,571,321)	(1,935,028,000,000)
24	4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		3,194,323,763,039	1,507,168,390,168
27	5. Interest and dividend received		75,473,725,369	185,125,185,938
30	Net cash flow from investing activities		(832,505,209,317)	(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	2. Proceeds from borrowings		586,664,735,757	296,158,379,001
34	3. Repayment of principal		(1,199,323,114,758)	(34,150,000,000)
36	4. 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)

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
50	Net cash flows in the year		(48,231,958,895)	134,395,812,858
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		<u>298,475,756,756</u>	<u>346,686,620,082</u>

Hanoi, 24 June 2026

Preparer

Chief Accountant

General 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 No. 0102003419 issued by the Department of Planning and Investment (now the Department of Finance) of Hanoi City on July 21, 2006, with the eighteenth amendment registered on January 27, 2026.

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

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

The total number of employees of the Company as at 31 March 2026 is: 151 people (as at 01 April 2025 is: 116 people).

Business field

- Real estate business.

Business activities

Main business activities of the Company include:

- Real estate business and trading of land use rights owned, held, or leased by the Company;
- 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.
- Building residential houses;
- Building non-residential houses;
- Completing construction works.

Normal business and production cycle:

- The average business cycle of the Company and its subsidiaries' real estate transfer activities begins from the time of approval as an investor and the commencement of land clearance and construction until the completion and handover to the customer. Therefore, the business cycle of the Company and its subsidiaries' real estate transfer activities can last over 12 months.
- The production and business cycle for other activities of the Company and its subsidiaries is typically within 12 months.

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

In the financial year 2025, the Group's consolidated revenue from sales of goods and rendering of services amounted to VND 331.63 billion, representing a decrease compared to the previous year. This was primarily attributable to the fact that the Hoang Huy Commerce Project - H1 Building had commenced handover and revenue recognition from the third quarter of the financial year 2023, resulting in revenue from the handover of real estate products being recognized predominantly in the financial year 2023 and 2024. In addition, during fiscal year 2025, the Hoang Huy New City - II Project commenced implementation and customer collections were made in accordance with the contractual payment schedule; however, no revenue was recognized as the project had not yet reached the stage for handover of properties to customers. Accordingly, the Group's consolidated profit before tax for the financial year 2025 amounted to VND 113.05 billion, a decrease of 81.54% compared to the previous year.

The Corporation's structure

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

Name	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.

The company and its subsidiaries are hereinafter referred to as the "Group of Companies".

2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY AT COMPANY

2.1. Accounting period and accounting currency

Annual accounting period of the Group commences from 1 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 Group applies Corporate Accounting System issued under the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC by the Ministry of Finance guiding the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

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

2.3. Basis for the preparation of Consolidated Financial Statements

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

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

Consistent accounting policies are applied in Financial Statements of subsidiaries and the 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 Directors 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 Group and that are assessed by the Board of Management of the Company to be reasonable under the circumstances.

2.5. Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

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

Financial liabilities

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

2.6. Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposits.

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

2.7. 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 subsidiary assets at the acquisition date held by Parent. Cheap purchase interest (if any) will be recognized in the consolidated income statement. Goodwill is allocated to costs by the straight-line method for an estimated useful period of 10 years. Periodically, the Group will assess goodwill losses at the subsidiary, if there is evidence that the loss of goodwill is greater than the annual allocation, the allocation shall be based on the loss of goodwill in the year of arising.

2.8. Financial investments

Investments held to maturity comprise term deposit certificates of deposit and other 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 Group. The receivables shall be classified into short-term receivables or long-term receivables on the Consolidated Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

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

2.10. 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 specific identification.

Inventory is recorded by perpetual method.

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

- 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, Finance lease fixed assets

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

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

Fixed assets are depreciated (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
- Other fixed assets	05 - 06 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 fiscal year.

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

Types of prepaid expenses of the Company include:

- Tools and supplies include assets which are possessed by the Group 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.
- Brokerage fees and other sales expenses for real estate projects are recorded at their actual cost at the time they are incurred. These expenses are recorded in the income statement corresponding to the portion of real estate sold during the period.
- 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 Group. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the consolidated financial statements according to their remaining terms at the reporting date.

2.16. Borrowings and finance lease liabilities

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 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 Group.

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 Director of the Company and announcement of cut-off date for dividend payment of Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

2.21. Revenue

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

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 investment in other entities, 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

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 and decrease to the extent that it is not sure taxable economic benefits will be usable.

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

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

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

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

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 31/03/2026.

2.25. Earnings per share

Basic earnings per share are calculated by dividing net profit or loss after tax 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 Group's related parties include:

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

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

2.27. Segment information

Since the Group 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
	<u>298,475,756,756</u>	<u>346,686,620,082</u>

(*) As at 31 March 2026, the cash equivalents are deposits with term of from 1 to 3 months with the amount of VND 159,173,703,808 at commercial banks at the interest rate of 4.75%/year.

4. FINANCIAL INVESTMENTS

	31/03/2026		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term investments	1,401,793,059,694	-	808,101,123,288	-
- Term deposits (*)	1,401,793,059,694	-	808,101,123,288	-
Long-term investments	95,965,871,876	-	-	-
- Certificate of deposit (**)	95,965,871,876	-	-	-
	1,497,758,931,570	-	808,101,123,288	-

(*) As at 31 March 2026, the short-term investment are deposits with term of from 06 to 12 months with the amount of VND 1,401,793,059,694 at commercial banks at the interest rate of 6.5%/year to 8.6%/year.

(**) As of March 31, 2026, long-term investments held to maturity are 4-year term deposit certificates worth VND 95,965,871,876 issued by Vietnam Technological and Commercial Bank with interest rates ranging from 4.4%/year to 5.5%/year.

5. SHORT - TERM 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	-
- Receivable from customers for the sale of real estate	147,053,736,324	-	344,504,333,129	-
- Receivable from customers for property rentals and other services.	8,057,650,808	-	13,295,727,312	-
	155,111,387,132	-	357,800,060,441	-

6. SHORT - TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/03/2026		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	-	-
<i>Others</i>	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 No1	54,465,345,664	-	-	-
- Bac Giang Construction 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 SHORT - TERM RECEIVABLES

	31/03/2026		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Dividends and profits receivables	21,138,237,797	-	15,110,731,200	-
- Payments for apartment owners on fees for issuance of land use right certificates	2,016,702,974	-	171,169,573	-
- Deposit for auction of land use rights for project implementation (*)	256,475,941,000	-	-	-
- Deposit (**)	22,600,000,000	-	-	-
- Receivables from maintenance fund	3,527,424,235	-	3,415,292,183	-
- Other receivables	1,351,635,698	-	1,320,904,556	-
	307,109,941,704	-	20,018,097,512	-

(*) The deposit for the land use rights auction for the project was made according to auction regulations No. 113.3/2026/QC - VNA dated February 27, 2026. On May 7, 2026, the People's Committee of Hai Phong City issued Decision No. 1738/QD-UBND recognizing the winning bid for land use rights for the investment project in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City. Accordingly, the winning bidder was Dai Loc Housing Development Joint Stock Company.

(**) Deposit paid for the acquisition of land use rights and assets attached to land at No. 17B Ba Trieu under individual transfer agreements as presented in Note 9.

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	7,230,421,554,606	-	5,184,559,639,900	-
+ Hoang Huy New City - II Project ^(1.1)	7,230,421,554,606	-	5,184,559,639,900	-
- Finished goods	413,736,263,144	-	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)	379,624,285,305	-	594,503,724,233	-
- Goods	509,892,000	-	-	-
	8,059,569,295,026	-	6,452,437,053,124	-

(1.1) The investment project for the development of a new urban area along the extended Do Muoi Street surrounding areas, located in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City-II Project), comprises lowrise housing, social housing apartment bloeks, and apartment blocks with integrated commercial and service functions. As of March 31, 2026, the structural works of certain low-rise residential units had been completed, while the remaining components and project items were under construction. Borrowing costs capitalized during the year for the Hoang Huy New City - II project amounted to VND 19,275,562,994.

(2.1) Finished products are unsold apartments and commercial centers in the completed N01 Building.

(2.2) The finished products are the unsold commercial center units belonging to Gold Tower - Golden Land Building Project which has been completed. Gold Tower is currently undergoing final project settlement.

(2.3) Finished products are unsold apartments and commercial floors in H1 building of the completed Hoang Huy Commerce project. The value of finished products is provisionally calculated based on the accumulated project costs and will be adjusted upon final project settlement.

9. LONG-TERM ASSET IN PROGRESS

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Marketing package costs for introducing the real estate project	-	349,560,000
- Project 17B Ba Trieu (*)	198,116,044,333	-
	198,116,044,333	349,560,000

(*) Costs related to the acquisition of land use rights and assets on the land at 17B Ba Trieu Street for the purpose of constructing the Company's office building and leasing it. As of March 31, 2026, the Company is still in the process of carrying out the legal procedures related to the acquisition of this land.

10. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Vehicles, transportation equipment	Fixed assets used in management	Total
	VND	VND	VND	VND
Historical cost				
Beginning balance of the year	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 (*)	11,815,682,112	-	-	11,815,682,112
- Liquidation, disposal	-	(4,679,045,000)	-	(4,679,045,000)
Ending balance of the year	311,898,364,922	14,524,251,773	1,049,587,052	327,472,203,747
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	6,883,544,493	2,022,046,273	181,727,444	9,087,318,210
- Other increase (*)	537,187,925	-	-	537,187,925
- Liquidation, disposal	-	(1,997,818,050)	-	(1,997,818,050)
Ending balance of the year	21,166,720,608	2,493,832,275	546,695,114	24,207,247,997
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	290,731,644,314	12,030,419,498	502,891,938	303,264,955,750

(*) The increase in original cost is due to the adjustment of the provisional original cost of the basement at H1 building of the Hoang Huy Commerce project, which has been completed and is currently being leased, resulting in a corresponding increase in accumulated depreciation. The value of the investment property is provisionally calculated based on the accumulated project costs and will be adjusted upon final project settlement.

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

11. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Computer software	Other intangible fixed assets	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

12. INVESTMENT PROPERTIES

	Buildings and land-use rights VND	Total VND
Historical cost		
Beginning balance of the year	1,062,448,635,389	1,062,448,635,389
- Other increase	953,242,633	953,242,633
- Decrease in the year	21,767,002,447	(22,722,097,266)
- Other decrease	(22,722,097,266)	(22,722,097,266)
Ending balance of the year	1,085,168,880,469	1,040,679,780,756
Accumulated depreciation		
Beginning balance of the year	125,288,093,491	125,288,093,491
- Depreciation in the year	24,639,473,931	24,639,473,931
Ending balance of the year	149,927,567,422	149,927,567,422
Net carrying amount		
Beginning balance	937,160,541,898	937,160,541,898
Ending balance of the year	935,241,313,047	890,752,213,334

- During the year, rental income from investment properties is VND 70,566,291,312. (From 01/04/2024 to 31/03/2025 is VND 63,009,327,028).

The future lease income received in instalments is presented in Note 23.

(*) Other reductions due to adjustments in the allocation ratio of usable areas, which affected the original cost of the commercial center for lease in H1 Building of the Hoang Huy Commerce project at Dai Loc Housing Development Joint Stock Company, which has been completed and is currently being leased. The investment property value is provisionally calculated based on the accumulated project costs and will be adjusted upon final project settlement.

The Gold Tower Building, owned by the parent company, the Grand Tower building, part of the Hoang Huy - So Dau project by Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company, and the H1 building, part of the Hoang Huy Commerce project by Dai Loc Housing Development Joint Stock Company, are currently undergoing final project settlement. The investment property value is provisionally calculated based on the accumulated project costs and will be adjusted upon final project settlement.

The fair value of investment properties has not been formally assessed and determined as of April 1, 2025 and March 31, 2026. However, based on the rental performance and market prices of these properties, the Company's Board of Management believes that the fair value of the investment properties is greater than their book value at the beginning, during, and end of the fiscal year.

13. PREPAID EXPENSES

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Dispatched tools and supplies	9,443,373	1,083,416
- Advertising, brokerage, and interest subsidy costs for unhand-over 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

14. GOODWILL

	Dai Loc House Development JSC	Dai Thinh Vuong Construction JSC	Total
	VND	VND	VND
Cost			
- Beginning balance of the year	142,190,929,416	39,731,727,445	181,922,656,861
- Ending balance of the year	142,190,929,416	39,731,727,445	181,922,656,861
Accumulated allocation			
- Beginning balance of the year	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 of the year	51,142,866,548	39,731,727,445	90,874,593,993
Net carrying amount			
Beginning balance of the year	105,267,155,810	-	105,267,155,810
Ending balance of the year	91,048,062,868	-	91,048,062,868

15. BORROWINGS

	01/04/2025		During the year		31/03/2026	
	Outstanding	Amount can	Increase	Decrease	Outstanding	Amount can
	Balance	be paid			Balance	be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Short-term borrowings						
- <i>Related parties</i>	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						
- <i>Long-term debts</i>	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	-	-

16. SHORT - TERM TRADE PAYABLES

	31/03/2026		01/04/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	-	-
<i>Others</i>	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 Mining and Mineral 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
	<u>195,530,921,601</u>	<u>195,530,921,601</u>	<u>179,310,508,586</u>	<u>179,310,508,586</u>

17. PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-
<i>Others</i>	3,960,343,509,828	140,590,529,729
- Advance payment from customers purchasing apartments and townhouses according to construction schedule	3,959,127,813,461	140,526,516,749
- Other suppliers	1,215,696,367	64,012,980
	<u>3,960,343,509,828</u>	<u>140,590,529,729</u>

	Opening receivable	Opening 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	147,095,810,301	161,537,748,817	279,214,193	2,118,442,556
- Corporate income tax	31,259,303,268	58,891,569,590	78,557,363,124	135,033,259,534	29,656,706,931	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	-	-	3,003,747,093	3,003,747,093	-	-
	31,264,118,138	75,305,306,557	239,870,627,780	310,350,680,574	29,946,408,441	3,507,544,066

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

19. SHORT - TERM 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)	-	133,334,946,433
- 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	3,487,631,355
	28,800,324,730	188,084,953,201

(*) The additional financial obligation relating to the podium area of Residential Building N01 under the Golden Land Building Commercial, Service and Residential Project has been provisionally estimated based on Notification No. 2124/TB-TTCT dated 11 October 2024 issued by the Government Inspectorate regarding the inspection conclusions on the conversion of land use purposes from production and business land to land for commercial purposes and residential development during the period from 2011 to 2019 by state-owned enterprises and equitized enterprises. As at the reporting date, CRV Real Estate Group Joint Stock Company had not received any official notification or determination from the competent authorities regarding any additional financial obligations, if any, arising in connection with the Project. On 27 November 2024, CRV Real Estate Group Joint Stock Company issued Board of Directors' Resolution No. 12/2024/NQ-HĐQT approving certain matters relating to the Company's project located at 275 Nguyen Trai Street, Khuong Dinh Ward, Hanoi.

20. OTHER PAYABLES

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term payables		
- Trade union fee	377,987,083	296,805,483
- Short-term deposits received	17,956,525,199	13,110,613,634
- Other payables	136,527,573,631	131,852,221,057
+ Apartment maintenance fee (*)	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 implementation of commercial and service projects and healthcare infrastructure projects.	2,727,938,998	-
+ Other payables	3,647,239,369	4,282,859,662
	154,862,085,913	145,259,640,174
b) Long-term payables		
- Long-term deposits received	12,997,208,345	16,414,964,302
	12,997,208,345	16,414,964,302

(*) Maintenance funds for the Golden Land Building project, Hoang Huy Commerce - Building H1 project, and Hoang Huy - So Dau project will be transferred to the Building Management Boards. The company currently maintains these maintenance funds in its balances (bank deposits, cash equivalents, investments held to maturity).

21. UNEARNED REVENUES

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term unearned revenues		
- Revenue received in advance from asset leasing	9,238,864,363	10,952,083,298
	<u>9,238,864,363</u>	<u>10,952,083,298</u>
b) Long-term unearned revenues		
- Revenue received in advance from asset leasing	18,869,697,588	-
	<u>18,869,697,588</u>	<u>-</u>

22. OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

	Contributed capital	and investment funds	Other capital	Retained earnings	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
Beginning balance of the previous 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)
Interim dividend payment for 2024	-	-	(176,896,166,590)	(64,000,000)	(176,960,166,590)
Other decrease	-	-	67,831,017	-	67,831,017
Ending balance of previous period	<u>6,724,166,400,000</u>	<u>(1,357,800,000)</u>	<u>793,600,364,707</u>	<u>277,179,456</u>	<u>7,516,686,144,163</u>
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	-	-	76,215,450,618	12,520,695	76,227,971,313
Profit distribution in 2024 (**)	-	-	(403,449,984,000)	(50,000,000)	(403,499,984,000)
Interim dividend payment for 2025 (**)	-	-	-	(2,000,000)	(2,000,000)
Ending balance of current year	<u>6,873,998,750,000</u>	<u>238,037,786,182</u>	<u>466,365,831,325</u>	<u>237,700,151</u>	<u>7,578,640,067,658</u>

(*) On 4 July 2025, the Company's Annual General Meeting of Shareholders for fiscal year 2025 approved a plan to issue additional shares through a public offering to existing shareholders.

On 20 January 2026, the Board of Directors approved Resolution No. 02/2026/NQ-HDQT on the results of the 2025 public offering of additional shares, with the following details:

+Total number of shares successfully offered: 14,983,235 shares;

+Gross proceeds from the offering: VND 389,564,110,000;

+Closing date of the offering: 19 January 2026;

+Purpose of the offering: To invest in the Hoang Huy New City II New Urban Area Construction Project in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City.

(**) According to Resolution No. 07/2025/NQ-HDQT of the Board of Directors dated July 7, 2025, CRV Real Estate Group Joint Stock Company announces the payment of the final dividend for the 2024 fiscal year in cash; and the General Meeting of Shareholders Resolutions and Board of Directors Resolutions of Dai Loc Housing Development Joint Stock Company announce the distribution of profits and dividend payment for 2024, and interim dividend payment for 2025 as follows:

Profit distribution	Parent company (1) VND	Distributed in Subsidiaries		Total (3) = (1) + (2) VND	In which, provisionally distributed in 2024 VND
		Parent company (2) VND	Non - controlling interests 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

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

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

a) Operating asset for leasing

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

	31/03/2026	01/04/2025
	VND	VND
- Under 1 year	83,661,443,181	61,780,087,636
- From 1 year to 5 years	186,651,226,123	148,560,530,546
- Over 5 years	58,321,325,306	75,857,259,149

b) Operating leased assets

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

Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company and Dai Loc Housing Development Joint Stock Company signed an office lease agreement with Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company to rent office space at 116 Nguyen Duc Canh Street, Le Chan Ward, Hai Phong City, for a term of one year, automatically renewable unless otherwise agreed, with a one-time payment of rent for the entire lease term.

Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company is currently managing and using the land plot located at No. 02A So Dau, Hong Bang Ward, Hai Phong City, with a land area of 9,701.5 square metres, for the implementation of the Hoang Huy – So Dau Project in accordance with the Investment Registration Certificate issued for the project.

Dai Loc Housing Development Joint Stock Company is currently managing and using the land plot located in Le Chan Ward, Hai Phong City, with a land area of 16,671.82 square metres, for the construction of H1 Tower under the Hoang Huy Commerce Project in accordance with the Investment Registration Certificate issued for the project.

Land's name/ location	Rented area	Rental period	Rental purpose	Note	Company
The land plot at No. 275 Nguyen Trai Street, Thanh Xuan Ward, Hanoi City, as per Contract No. 326/HDTD dated October 24, 2010.	6,579 m2	50 years	Construction of a portion of the Golden Land Building project.	Land lease with annual payments.	Parent Company – CRV Real Estate Group Joint Stock Company
The land plot is located in Duong Quan ward, Thuy Nguyen city, Hai Phong province, according to Contract No. 06/HD-TD dated January 31, 2024.	26,664.2 m2	By November 29, 2073	Leasing commercial and service land within the scope of the new urban area project along the extended Do Muoi road.	Pay the land lease fee in one lump sum.	Parent Company – CRV Real Estate Group Joint Stock Company

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

24. 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 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
In which: Revenue from related parties (Detailed in Note 38)	-	2,546,296,296

25. 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	77,025,606,097	1,231,455,130,658
Cost of finished goods sold	97,706,583,388	77,267,020,663
Cost of services rendered	-	17,491,803,926
Other decreases in cost of goods sold	-	728,616,513
	174,732,189,485	1,326,942,571,760

26. FINANCIAL INCOME

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Interest income	81,501,231,966	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
	81,610,468,471	42,352,818,685

27. 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 38)

5,489,150,685	24,479,684,930
---------------	----------------

28. 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	53,511,422,462	155,324,991,398
Expenses of outsourcing services	1,850,669,344	2,182,080,246
Other expenses in cash	6,909,472,180	15,927,511,732
	69,302,945,393	176,580,296,902

29. 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
Distributed trade advantage	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

30. 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
Gain from revaluation of assets	2,705,594,339	2,383,101,850
Deductible taxes	1,924,407,145	9,524,839
Others	447,934,096	531,194,071
	5,113,981,357	3,487,457,124

31. OTHER EXPENSES

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
Costs of implementing project N02	-	30,121,878,113
Costs of donating to tree planting	-	2,971,868,400
Donation costs	1,215,000,000	-
Costs of storm recovery	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

32. 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	39,321,056,998	175,206,509,290
- Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	1,278,229,238	2,632,398,753
- Dai Loc House Development Joint Stock Company	38,042,827,760	172,574,110,537
	78,557,363,125	175,206,509,290

33. 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	24,205,850,534	28,849,450,921
Deferred income tax liabilities	24,205,850,534	28,849,450,921

c) Deferred corporate income tax expense

	From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
	VND	VND
- Deferred CIT expense relating to taxable temporary difference	(4,643,600,387)	(25,031,633,401)
- Deferred CIT income arising from deductible temporary difference	(37,088,318,246)	-
	(41,731,918,633)	(25,031,633,401)

34. 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	76,215,450,618	462,251,907,420
Profit distributed to common shares	76,215,450,618	462,251,907,420
Average number of outstanding common shares in circulation in the year	675,331,187	672,416,640
Basic earnings per share	113	687

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

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

35. 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	194,706,287	180,659,585
Labour expenses	35,094,429,801	21,156,107,537
Depreciation expenses	34,768,668,710	34,202,180,041
Goodwill	14,219,092,942	14,219,092,942
Real estate project development costs	2,067,343,890,698	368,475,137,002
Expenses of outsourcing services	54,607,325,424	46,601,116,665
Other expenses in cash	51,648,758,213	33,620,078,123
	2,257,876,872,075	518,454,371,895

36. 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
	VND	VND	VND	VND
As at 31/03/2026				
Cash and cash equivalents	296,611,971,021	-	-	296,611,971,021
Trade and other receivables	462,221,328,836	-	-	462,221,328,836
Loans	1,401,793,059,694	-	-	1,401,793,059,694
	2,160,626,359,551	-	-	2,160,626,359,551
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 Group of Companies will have difficulty meeting its financial obligations due to a lack of capital. The Group's liquidity risk primarily arises from the fact that its financial assets and financial liabilities have different maturity dates.

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/03/2026				
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.

37. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING YEAR

Apart from the event presented in Note 7, no material events occurred after the end of the financial year that would require adjustment or disclosure in these consolidated financial statements.

38. 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	Parent company ("The group")
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	Parent company from June 12, 2025
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Subsidiary Company
HHS Capital Joint Stock Company	Subsidiary Company
Thinh Hiep Construction Joint Stock Company	Subsidiary Company
Thinh Phat Real Estate Construction Joint Stock Company	Subsidiary Company
To Hieu Investment Joint Stock Company	Subsidiary Company
Prukha Vietnam Co., Ltd.	Subsidiary Company
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	The company performs	-	2,546,296,296
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Dai Loc House Development Joint Stock Company	-	2,546,296,296
Purchase		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	The company performs		
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Reimbursed amount under the business cooperation contract for Hoang Huy Commerce project	Dai Loc House Development Joint Stock Company	-	276,650,220,606
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Additional value for the partial transfer of Hoang Huy Commerce project	Dai Loc House Development Joint Stock Company	-	276,650,220,606

		From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
		VND	VND
Financial expenses	The company performs	5,489,150,685	24,479,684,930
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	5,489,150,685	24,479,684,930
Repayment of loan	The company performs	316,500,000,000	-
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	316,500,000,000	-
Dividend distribution	The company performs	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	-

Remuneration of key management persons

		From 01/04/2025 to 31/03/2026	From 01/04/2024 to 31/03/2025
		VND	VND
Remuneration 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

Salary of Supervisory Board

- 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

39. 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, 24 June 2026

Preparer

Do Thu Huong

Chief Accountant

Nguyen Kim Quy

General Director



Pham Thi Thu Huyen

