

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

(đã được kiểm toán)

## **NỘI DUNG**

|                                               | Trang   |
|-----------------------------------------------|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                 | 02 - 03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập                     | 04 - 05 |
| Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán  | 06 - 45 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 06 - 07 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 08      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 09 - 10 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất        | 11 - 45 |

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu ngày 25 tháng 07 năm 2023.

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

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

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

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

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

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Ông: Phạm Anh Tú  | Trưởng ban |
| Ông: Vũ Văn Hoàng | Thành viên |
| Bà: Chu Thị Lựa   | 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 tài chính. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/03/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Cam kết khác**

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Tổng Giám đốc**

Phạm Thị Thu Huyền

Hà Nội, ngày 16 tháng 06 năm 2025

## 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 được lập ngày 16 tháng 06 năm 2025, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của 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 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 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 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 tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**



**Nguyễn Ngọc Lân**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 16 tháng 06 năm 2025

**Bùi Thị Loan**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

số: 4927-2022-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

| Mã số | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/03/2025               | 01/04/2024               |
|-------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|       |                                              |             | VND                      | VND                      |
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | 7.572.642.757.335        | 8.043.798.447.085        |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | 03          | 346.686.620.082          | 212.057.602.747          |
| 111   | 1. Tiền                                      |             | 102.886.620.082          | 167.057.602.747          |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 243.800.000.000          | 45.000.000.000           |
| 120   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | 04          | 808.101.123.288          | 530.019.000.000          |
| 123   | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | 808.101.123.288          | 530.019.000.000          |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | 517.585.464.123          | 275.807.400.532          |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 05          | 357.800.060.441          | 253.735.472.142          |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 06          | 139.767.306.170          | 4.881.674.499            |
| 136   | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 07          | 20.018.097.512           | 17.190.253.891           |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | 08          | 5.819.081.007.578        | 6.928.400.492.854        |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                              |             | 5.819.081.007.578        | 6.928.400.492.854        |
| 150   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | 81.188.542.264           | 97.513.950.952           |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 12          | 32.151.379.567           | 66.418.129.645           |
| 152   | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | 17.773.044.559           | 430.422.123              |
| 153   | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 17          | 31.264.118.138           | 30.665.399.184           |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | 1.341.469.202.597        | 1.300.266.318.716        |
| 220   | <b>I. Tài sản cố định</b>                    |             | 295.344.921.851          | 296.419.590.523          |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 10          | 295.344.921.851          | 296.419.590.523          |
| 222   | - Nguyên giá                                 |             | 311.925.481.763          | 307.638.993.263          |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 |             | (16.580.559.912)         | (11.219.402.740)         |
| 230   | <b>II. Bất động sản đầu tư</b>               | 11          | 937.160.541.898          | 876.526.236.295          |
| 231   | - Nguyên giá                                 |             | 1.062.448.635.389        | 975.350.586.917          |
| 232   | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 |             | (125.288.093.491)        | (98.824.350.622)         |
| 240   | <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>          | 09          | 349.560.000              | -                        |
| 242   | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           |             | 349.560.000              | -                        |
| 260   | <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>              |             | 108.614.178.848          | 127.320.491.898          |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 12          | 796.226.723              | 438.619.053              |
| 262   | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | 32          | 2.550.796.315            | 7.395.624.093            |
| 269   | 3. Lợi thế thương mại                        | 13          | 105.267.155.810          | 119.486.248.752          |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <u>8.914.111.959.932</u> | <u>9.344.064.765.801</u> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

(tiếp theo)

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                 | Thuyết minh | 31/03/2025               | 01/04/2024               |
|------------|-------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |                                           |             | VND                      | VND                      |
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                     |             | <b>1.397.425.815.769</b> | <b>1.839.160.691.603</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                     |             | <b>1.056.003.021.545</b> | <b>1.770.748.407.138</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn            | 15          | 179.310.508.586          | 219.017.271.148          |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn      | 16          | 140.590.529.729          | 650.555.783.705          |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước    | 17          | 75.305.306.557           | 152.406.086.591          |
| 315        | 4. Chi phí phải trả ngắn hạn              | 18          | 188.084.953.201          | 289.969.575.437          |
| 318        | 5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn      | 20          | 10.952.083.298           | 9.275.675.165            |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                 | 19          | 145.259.640.174          | 99.874.015.092           |
| 320        | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn      | 14          | 316.500.000.000          | 349.650.000.000          |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                     |             | <b>341.422.794.224</b>   | <b>68.412.284.465</b>    |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                  | 19          | 16.414.964.302           | 8.700.760.063            |
| 338        | 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn       | 14          | 296.158.379.001          | 1.000.000.000            |
| 341        | 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả        | 32          | 28.849.450.921           | 58.711.524.402           |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                  |             | <b>7.516.686.144.163</b> | <b>7.504.904.074.198</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                  | <b>21</b>   | <b>7.516.686.144.163</b> | <b>7.504.904.074.198</b> |
| 411        | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                 |             | 6.724.166.400.000        | 6.724.166.400.000        |
| 411a       | Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết    |             | 6.724.166.400.000        | 6.724.166.400.000        |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                   |             | (1.357.800.000)          | (1.357.800.000)          |
| 421        | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối      |             | 793.600.364.707          | 781.799.775.070          |
| 421a       | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối trước |             | 508.191.495.417          | 250.539.815.354          |
| 421b       | LNST chưa phân phối năm nay               |             | 285.408.869.290          | 531.259.959.716          |
| 429        | 4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát        |             | 277.179.456              | 295.699.128              |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                |             | <b>8.914.111.959.932</b> | <b>9.344.064.765.801</b> |

Người lập

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 16 tháng 06 năm 2025

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Huyền

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025

| Mã số | CHỈ TIÊU                                               | Thuyết minh | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |
|-------|--------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
|       |                                                        |             | VND                             | VND                             |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 23          | 2.194.917.156.959               | 3.255.055.259.952               |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        |             | -                               | -                               |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     |             | 2.194.917.156.959               | 3.255.055.259.952               |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                    | 24          | 1.326.942.571.760               | 2.019.177.205.312               |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       |             | 867.974.585.199                 | 1.235.878.054.640               |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 25          | 42.352.818.685                  | 278.283.435.655                 |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                   | 26          | 24.491.058.811                  | 8.800.324.139                   |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                              |             | 24.479.684.930                  | 8.687.497.123                   |
| 24    | 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết |             | -                               | -                               |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                    | 27          | 176.580.296.902                 | 226.964.057.241                 |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 28          | 61.658.615.253                  | 69.932.693.988                  |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            |             | 647.597.432.918                 | 1.208.464.414.927               |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                      | 29          | 3.487.457.124                   | 7.500.162.994                   |
| 32    | 13. Chi phí khác                                       | 30          | 38.592.626.405                  | 418.594.452                     |
| 40    | 14. Lợi nhuận khác                                     |             | (35.105.169.281)                | 7.081.568.542                   |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  |             | 612.492.263.637                 | 1.215.545.983.469               |
| 51    | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành       | 31          | 175.206.509.290                 | 266.487.006.414                 |
| 52    | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại        | 32          | (25.031.633.401)                | (38.598.412.970)                |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp           |             | 462.317.387.748                 | 987.657.390.025                 |
| 61    | 19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ                  |             | 462.251.907.420                 | 987.576.026.477                 |
| 62    | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát     |             | 65.480.328                      | 81.363.548                      |
| 70    | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                           | 33          | 687                             | 1.469                           |

Hà Nội, ngày 16 tháng 06 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Thu Hường



Nguyễn Kim Quyên



Phạm Thị Thu Huyền

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số                                              | CHỈ TIÊU                                                                                         | Thuyết minh | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025<br>VND | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024<br>VND |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |                                                                                                  |             |                                        |                                        |
| 01                                                 | 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                          |             | 612.492.263.637                        | 1.215.545.983.469                      |
|                                                    | 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                      |             | 30.715.404.439                         | (196.445.739.383)                      |
| 02                                                 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                                |             | 48.421.272.983                         | 72.978.514.448                         |
| 04                                                 | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       |             | (233.204.477)                          | 25.122.022                             |
| 05                                                 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                    |             | (42.054.187.768)                       | (278.136.872.976)                      |
| 06                                                 | - Chi phí lãi vay                                                                                |             | 24.479.684.930                         | 8.687.497.123                          |
| 07                                                 | - Các khoản điều chỉnh khác                                                                      |             | 101.838.771                            | -                                      |
| 08                                                 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 |             | 643.207.668.076                        | 1.019.100.244.086                      |
| 09                                                 | - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  |             | (252.304.808.817)                      | (120.294.217.078)                      |
| 10                                                 | - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        |             | 1.099.645.128.178                      | (4.430.624.786.058)                    |
| 11                                                 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | (605.642.763.364)                      | (658.779.770.329)                      |
| 12                                                 | - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                                   |             | 33.909.142.408                         | 106.895.042.635                        |
| 14                                                 | - Tiền lãi vay đã trả                                                                            |             | (22.723.547.943)                       | (4.980.757.398)                        |
| 15                                                 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              |             | (252.788.494.759)                      | (206.634.381.913)                      |
| 20                                                 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                    |             | 643.302.323.779                        | (4.295.318.626.055)                    |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |                                                                                                  |             |                                        |                                        |
| 21                                                 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                     |             | (77.577.317.228)                       | (68.263.636)                           |
| 23                                                 | 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                          |             | (1.935.028.000.000)                    | (7.280.142.639.033)                    |
| 24                                                 | 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  |             | 1.507.168.390.168                      | 11.405.344.944.033                     |
| 27                                                 | 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                           |             | 185.125.185.938                        | 385.503.369.740                        |
| 30                                                 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                        |             | (320.311.741.122)                      | 4.510.637.411.104                      |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |                                                                                                  |             |                                        |                                        |
| 33                                                 | 1. Tiền thu từ đi vay                                                                            |             | 296.158.379.001                        | 3.313.165.502.897                      |
| 34                                                 | 2. Tiền trả nợ gốc vay                                                                           |             | (34.150.000.000)                       | (2.962.515.502.897)                    |
| 36                                                 | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                       |             | (450.603.148.800)                      | (537.981.712.000)                      |
| 40                                                 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                                     |             | (188.594.769.799)                      | (187.331.712.000)                      |
| 50                                                 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm                                                                  |             | 134.395.812.858                        | 27.987.073.049                         |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã<br>số | CHỈ TIÊU                                                | Thuyết<br>minh | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |
|----------|---------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------|---------------------------------|
|          |                                                         |                | VND                             | VND                             |
| 60       | Tiền và tương đương tiền đầu năm                        |                | 212.057.602.747                 | 184.095.651.720                 |
| 61       | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |                | 233.204.477                     | (25.122.022)                    |
| 70       | Tiền và tương đương tiền cuối năm                       | 03             | 346.686.620.082                 | 212.057.602.747                 |

Hà Nội, ngày 16 tháng 06 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đỗ Thu Hương

Nguyễn Kim Quyên



Phạm Thị Thu Huyền

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu ngày 25 tháng 07 năm 2023.

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 6.724.166.400.000 VND; tương đương 672.416.640 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty và các Công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 là: 116 người (tại ngày 01 tháng 04 năm 2024 là: 108 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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

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

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

Trong kỳ, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty đạt 2.194,92 tỷ đồng. Trong đó, việc bàn giao sản phẩm bất động sản tại Tòa H1 - dự án Hoang Huy Commerce cho khách hàng đóng góp phần lớn trong cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty. Tuy nhiên, Tòa H1 - Dự án Hoang Huy Commerce đã bắt đầu bàn giao, ghi nhận doanh thu từ quý III năm tài chính 2023, qua đó tạo nên doanh thu tập trung lớn trong quý III và quý IV năm tài chính 2023 của Công ty. Do đó, doanh số kỳ này không còn ở mức cao so với cùng kỳ năm trước. Đối với dự án trọng điểm Hoàng Huy New City - II đã bắt đầu triển khai và chưa tới giai đoạn khai thác kinh doanh, do năm trước Công ty đã tập trung thanh toán nghĩa vụ tài chính lớn cho dự án dẫn đến doanh thu từ hoạt động đầu tư tài chính trong đó có một phần từ lãi tiền gửi giảm so với năm trước. Công ty cũng ghi nhận toàn bộ giá trị phân bổ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của ô đất N02 vào kết quả kinh doanh. Kết thúc năm, lợi nhuận kế toán trước thuế hợp nhất của Công ty đạt mức 612,49 tỷ VND, giảm 49,6% 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 31/03/2025 bao gồm:

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

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

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

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

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

*Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

**2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

## **2.4. Ước tính kế toán**

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

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

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

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

## **2.5. Công cụ tài chính**

### *Ghi nhận ban đầu*

#### **Tài sản tài chính**

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

#### **Nợ phải trả tài chính**

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

### **2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

### **2.7. Lợi thế thương mại**

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

### **2.8. Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

### **2.9. Các khoản nợ phải thu**

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

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

## 2.10. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình, dự án 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 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 |

## 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 chủ sở hữu cho thuê trong ngắn hạn các căn hộ, gian hàng thương mại hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

### **2.13. Thuê hoạt động**

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

### **2.14. Chi phí trả trước**

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 3 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 3 năm.

### **2.15. Các khoản nợ phải trả**

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

### **2.16. Vay**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay 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 và 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 Công ty.

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

## **2.21. Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

**2.22. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

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

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

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

**2.23. Chi phí tài chính**

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

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

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

**2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

Tài sản thuế 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 31/03/2025, Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

**2.25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**2.26. Các bên liên quan**

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

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

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

**2.27. Thông tin bộ phận**

Do Công ty và các công ty con 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

|                                 | 31/03/2025             | 01/04/2024             |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | VND                    | VND                    |
| Tiền mặt                        | 1.887.448.024          | 2.886.696.405          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 100.999.172.058        | 164.170.906.342        |
| Các khoản tương đương tiền (*)  | 243.800.000.000        | 45.000.000.000         |
|                                 | <b>346.686.620.082</b> | <b>212.057.602.747</b> |

(\*) Tại ngày 31/03/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2%/năm đến 4,6%/năm.

### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                          | 31/03/2025             |          | 01/04/2024             |          |
|--------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                          | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
|                          | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (*) | 808.101.123.288        | -        | 530.019.000.000        | -        |
|                          | <b>808.101.123.288</b> | <b>-</b> | <b>530.019.000.000</b> | <b>-</b> |

(\*) Tại ngày 31/03/2025, các khoản đầu tư tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến dưới 12 tháng có giá trị 808.101.123.288 VND, được gửi tại các Ngân hàng thương mại trong nước với lãi suất từ 5%/năm đến 5,8%/năm.

### 5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|                                                                     | 31/03/2025             |          | 01/04/2024             |          |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                                     | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
|                                                                     | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| <b>Bên liên quan</b>                                                | -                      | -        | 275.000.000            | -        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy                | -                      | -        | 275.000.000            | -        |
| <b>Bên khác</b>                                                     | 357.800.060.441        | -        | 253.460.472.142        | -        |
| - Phải thu của khách hàng mua căn hộ                                | 344.504.333.129        | -        | 238.051.963.493        | -        |
| - Phải thu của khách hàng thuê, mua văn phòng, gian hàng thương mại | 12.164.015.938         | -        | 9.009.301.561          | -        |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác                                | 1.131.711.374          | -        | 6.399.207.088          | -        |
|                                                                     | <b>357.800.060.441</b> | <b>-</b> | <b>253.735.472.142</b> | <b>-</b> |

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                        | 31/03/2025             |          | 01/04/2024           |          |
|--------------------------------------------------------|------------------------|----------|----------------------|----------|
|                                                        | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị              | Dự phòng |
|                                                        | VND                    | VND      | VND                  | VND      |
| <b>Bên liên quan</b>                                   | -                      | -        | -                    | -        |
| <b>Bên khác</b>                                        | <b>139.767.306.170</b> | -        | <b>4.881.674.499</b> | -        |
| - Công ty Cổ phần Kết cấu thép Quang                   | 657.657.537            | -        | 657.657.537          | -        |
| - Công ty TNHH Liên Vượng                              | 142.183.652            | -        | 207.801.652          | -        |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng            | 15.984.000.000         | -        | -                    | -        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp | 53.729.621.979         | -        | -                    | -        |
| - Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường       | 36.024.764.116         | -        | -                    | -        |
| - Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân        | 29.152.769.546         | -        | -                    | -        |
| - Các khoản trả trước người bán khác                   | 4.076.309.340          | -        | 4.016.215.310        | -        |
|                                                        | <b>139.767.306.170</b> | -        | <b>4.881.674.499</b> | -        |

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

|                                                                                | 31/03/2025            |          | 01/04/2024            |          |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                                                                | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
|                                                                                | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| - Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay                                       | 15.110.731.200        | -        | 8.181.729.370         | -        |
| - Phải thu người lao động                                                      | 41.486.849            | -        | 73.396.129            | -        |
| - Ký cược, ký quỹ                                                              | -                     | -        | 176.789.213           | -        |
| - Các khoản chi hộ cho chủ căn hộ về phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất | 171.169.573           | -        | 943.527.273           | -        |
| - Thuế GTGT chưa kê khai                                                       | -                     | -        | 4.241.812.571         | -        |
| - Phải thu kinh phí bảo trì toà GT                                             | 3.415.292.183         | -        | -                     | -        |
| - Phải thu khác                                                                | 1.279.417.707         | -        | 3.572.999.335         | -        |
|                                                                                | <b>20.018.097.512</b> | -        | <b>17.190.253.891</b> | -        |

## 8. HÀNG TỒN KHO

|                                                        | 31/03/2025               |          | 01/04/2024               |          |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                                                        | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                  | Dự phòng |
|                                                        | VND                      | VND      | VND                      | VND      |
| - Nguyên liệu, vật liệu                                | 1.165.322.132            | -        | 1.165.322.132            | -        |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang                  | 5.184.559.639.900        | -        | 4.962.931.498.306        | -        |
| + Dự án Hoàng Huy New City - II <sup>(1.1)</sup>       | 5.184.559.639.900        | -        | 4.932.750.850.657        | -        |
| + Tòa nhà N02 <sup>(1.2)</sup>                         | -                        | -        | 30.121.878.113           | -        |
| + Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác             | -                        | -        | 58.769.536               | -        |
| - Thành phẩm                                           | 633.356.045.546          | -        | 1.964.303.672.416        | -        |
| + Thành phẩm Tòa N01 <sup>(2.1)</sup>                  | 11.542.564.991           | -        | 17.347.985.606           | -        |
| + Thành phẩm Tòa Gold Tower <sup>(2.2)</sup>           | 22.330.329.204           | -        | 49.496.490.228           | -        |
| + Thành phẩm Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu <sup>(2.3)</sup> | 4.979.427.118            | -        | 32.257.214.236           | -        |
| + Thành phẩm Dự án Hoàng Huy Commerce <sup>(2.4)</sup> | 594.503.724.233          | -        | 1.865.201.982.346        | -        |
|                                                        | <b>5.819.081.007.578</b> | <b>-</b> | <b>6.928.400.492.854</b> | <b>-</b> |

<sup>(1.1)</sup> Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Dương Quan, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II). Dự án gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 31/03/2025 chi phí dở dang bao gồm: Tiền sử dụng đất là 4.828,5 tỷ đồng, còn lại 356,06 tỷ đồng là chi phí san lấp mặt bằng, thi công ép cọc, xây dựng trạm xử lý nước thải, chi phí lãi vay và một số chi phí khác.

Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán/ cho thuê đối với căn hộ/ diện tích thương mại/ diện tích bãi đỗ xe/ các sản phẩm khác, quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan của một số thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười (Dự án Hoàng Huy New City - II) đã được sử dụng làm tài sản thế chấp cho Hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền được trình bày tại thuyết minh số 14.

<sup>(1.2)</sup> Tòa nhà N02: Nhà ở cao tầng bàn giao cho Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận đầu tư dự án. Công ty đã ghi nhận các chi phí thực hiện dự án vào kết quả kinh doanh trong năm (Chi tiết tại Thuyết minh số 36).

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

<sup>(2.2)</sup> Thành phẩm là các căn trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà Gold Tower - Dự án Golden Land Building đã hoàn thành. Tòa nhà Gold Tower hiện đang quyết toán dự án hoàn thành. Trong năm, Công ty đã thực hiện kết chuyển giá vốn với một số diện tích chung tại Trung tâm thương mại.

<sup>(2.3)</sup> Thành phẩm là các căn hộ chưa bán thuộc Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu đã hoàn thành. Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

<sup>(2.4)</sup> Thành phẩm là các căn hộ và sản phẩm thương mại chưa bán tại tòa H1 dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H1 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 DỒI DANG

|                                                                | 31/03/2025         | 01/04/2024 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|------------|
|                                                                | VND                | VND        |
| - Gói chi phí sản phẩm marketing giới thiệu dự án bất động sản | 349.560.000        | -          |
|                                                                | <b>349.560.000</b> | <b>-</b>   |

## 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Phương tiện<br>vận tải, truyền | TSCĐ dùng<br>trong quản lý | Cộng                   |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------|
|                               | VND                       | VND                            | VND                        | VND                    |
| <b>Nguyên giá</b>             |                           |                                |                            |                        |
| Số dư đầu năm                 | 300.082.682.810           | 7.107.725.000                  | 448.585.453                | 307.638.993.263        |
| - Mua trong năm               | -                         | 6.391.595.773                  | 272.172.727                | 6.663.768.500          |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                         | (2.377.280.000)                | -                          | (2.377.280.000)        |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>300.082.682.810</b>    | <b>11.122.040.773</b>          | <b>720.758.180</b>         | <b>311.925.481.763</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                           |                                |                            |                        |
| Số dư đầu năm                 | 7.621.011.084             | 3.358.235.707                  | 240.155.949                | 11.219.402.740         |
| - Khấu hao trong năm          | 6.124.977.106             | 1.488.648.345                  | 124.811.721                | 7.738.437.172          |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                         | (2.377.280.000)                | -                          | (2.377.280.000)        |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>13.745.988.190</b>     | <b>2.469.604.052</b>           | <b>364.967.670</b>         | <b>16.580.559.912</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                           |                                |                            |                        |
| Tại ngày đầu năm              | 292.461.671.726           | 3.749.489.293                  | 208.429.504                | 296.419.590.523        |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>      | <b>286.336.694.620</b>    | <b>8.652.436.721</b>           | <b>355.790.510</b>         | <b>295.344.921.851</b> |

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.825.033.280 VND

## 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### a) Bất động sản đầu tư cho thuê

|                                                               | Cơ sở hạ tầng và<br>quyền sử dụng<br>đất | Cộng                     |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
|                                                               | VND                                      | VND                      |
| <b>Nguyên giá</b>                                             |                                          |                          |
| Số dư đầu năm                                                 | 975.350.586.917                          | 975.350.586.917          |
| - Phân bổ thêm tiền sử dụng đất (*)                           | 6.859.702.646                            | 6.859.702.646            |
| - Kết chuyển bổ sung giá trị bất động sản đầu tư tạm cho thuê | 9.674.357.098                            | 9.674.357.098            |
| - Tăng khác (**)                                              | 70.563.988.728                           | 70.563.988.728           |
| <b>Số dư cuối năm</b>                                         | <b>1.062.448.635.389</b>                 | <b>1.062.448.635.389</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                                 |                                          |                          |
| Số dư đầu năm                                                 | 98.824.350.622                           | 98.824.350.622           |
| - Khấu hao trong năm                                          | 26.463.742.869                           | 26.463.742.869           |
| <b>Số dư cuối năm</b>                                         | <b>125.288.093.491</b>                   | <b>125.288.093.491</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                        |                                          |                          |
| Tại ngày đầu năm                                              | 876.526.236.295                          | 876.526.236.295          |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>                                      | <b>937.160.541.898</b>                   | <b>937.160.541.898</b>   |

(\*) Giá trị tiền sử dụng đất ghi nhận bổ sung vào nguyên giá các bất động sản đầu tư (Chi tiết tại thuyết minh số 36).

(\*\*) Nguyên giá tăng tương ứng với diện tích các gian hàng thương mại tại tòa H1 dự án Hoang Huy Commerce 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 được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 69.607.288.106 VND (Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024 là 57.808.169.105 VND).

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 22.

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 01/04/2024 và ngày 31/03/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày đầu năm, trong năm và ngày kết thúc năm tài chính.

## 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                                                                            | 31/03/2025            | 01/04/2024            |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                            | VND                   | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                         |                       |                       |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng                                                | 1.083.416             | 18.243.417            |
| - Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng vay tiền mua căn hộ chưa bàn giao | 110.308.429           | 2.162.853.690         |
| - Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao                                | 31.663.583.722        | 62.322.133.447        |
| - Chi phí thuê văn phòng                                                   | 211.164.300           | 211.164.300           |
| - Tiền thuê đất                                                            | -                     | 1.666.666.667         |
| - Các khoản khác                                                           | 165.239.700           | 37.068.124            |
|                                                                            | <b>32.151.379.567</b> | <b>66.418.129.645</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                                                          |                       |                       |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng                                                | 395.620.128           | 188.293.635           |
| - Chi phí bảo hiểm                                                         | -                     | 234.728.284           |
| - Các khoản khác                                                           | 400.606.595           | 15.597.134            |
|                                                                            | <b>796.226.723</b>    | <b>438.619.053</b>    |

## 13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

|                                  | Công ty Cổ phần<br>Xây dựng Đại<br>Thịnh Vượng | Công ty Cổ phần<br>Phát triển Nhà<br>Đại Lộc | Tổng cộng              |
|----------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|
|                                  | VND                                            | VND                                          | VND                    |
| <b>Nguyên giá</b>                |                                                |                                              |                        |
| - Số dư đầu năm                  | 39.731.727.445                                 | 142.190.929.416                              | 181.922.656.861        |
| - Số dư cuối năm                 | <b>39.731.727.445</b>                          | <b>142.190.929.416</b>                       | <b>181.922.656.861</b> |
| <b>Số phân bổ lũy kế</b>         |                                                |                                              |                        |
| - Số dư đầu năm                  | 39.731.727.445                                 | 22.704.680.664                               | 62.436.408.109         |
| - Số phân bổ, tổn thất trong năm | -                                              | 14.219.092.942                               | 14.219.092.942         |
| - Số dư cuối năm                 | <b>39.731.727.445</b>                          | <b>36.923.773.606</b>                        | <b>76.655.501.051</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>           |                                                |                                              |                        |
| - Số dư đầu năm                  | -                                              | 119.486.248.752                              | 119.486.248.752        |
| - Số dư cuối năm                 | -                                              | <b>105.267.155.810</b>                       | <b>105.267.155.810</b> |

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

|                                                             | 01/04/2024             |                          | Trong năm              |                       | 31/03/2025             |                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
|                                                             | Giá trị                | Số có khả năng<br>trả nợ | Tăng                   | Giảm                  | Giá trị                | Số có khả năng<br>trả nợ |
|                                                             |                        |                          |                        |                       |                        |                          |
|                                                             | VND                    | VND                      | VND                    | VND                   | VND                    | VND                      |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>                                      |                        |                          |                        |                       |                        |                          |
| - Số dư đầu năm                                             | 349.650.000.000        | 349.650.000.000          | -                      | 33.150.000.000        | 316.500.000.000        | 316.500.000.000          |
| + Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng   | 33.150.000.000         | 33.150.000.000           | -                      | 33.150.000.000        | -                      | -                        |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy        | 316.500.000.000        | 316.500.000.000          | -                      | -                     | 316.500.000.000        | 316.500.000.000          |
|                                                             | <b>349.650.000.000</b> | <b>349.650.000.000</b>   | <b>-</b>               | <b>33.150.000.000</b> | <b>316.500.000.000</b> | <b>316.500.000.000</b>   |
| <b>b) Vay dài hạn</b>                                       |                        |                          |                        |                       |                        |                          |
| - Vay dài hạn                                               | 1.000.000.000          | 1.000.000.000            | 296.158.379.001        | 1.000.000.000         | 296.158.379.001        | 296.158.379.001          |
| + Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long          | 1.000.000.000          | 1.000.000.000            | -                      | 1.000.000.000         | -                      | -                        |
| + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền | -                      | -                        | 296.158.379.001        | -                     | 296.158.379.001        | 296.158.379.001          |
|                                                             | <b>1.000.000.000</b>   | <b>1.000.000.000</b>     | <b>296.158.379.001</b> | <b>1.000.000.000</b>  | <b>296.158.379.001</b> | <b>296.158.379.001</b>   |

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

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

|                                                                     | Hợp đồng                                                                    | Loại tiền | Lãi suất<br>năm                    | Thời hạn vay | Hạn mức tín dụng          | Mục đích vay                    | Hình thức<br>bảo đảm    | 31/03/2025<br>VND      | 01/04/2024<br>VND      |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------|--------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Bên liên quan</b>                                                |                                                                             |           |                                    |              |                           |                                 |                         | <b>316.500.000.000</b> | <b>316.500.000.000</b> |
| Công ty Cổ phần<br>Đầu tư Dịch vụ<br>Tài Chính Hoàng<br>Huy         | Các hợp đồng vay<br>tiền năm 2023 và<br>2024 và các phụ<br>lục hợp đồng vay | VND       | Theo<br>từng<br>hợp<br>đồng vay    | 12 tháng     | Theo từng hợp<br>đồng vay | Bổ sung vốn lưu<br>động         | Tín chấp                | 316.500.000.000        | 316.500.000.000        |
| <b>Bên khác</b>                                                     |                                                                             |           |                                    |              |                           |                                 |                         | -                      | <b>33.150.000.000</b>  |
| Ngân hàng<br>TMCP Kỹ<br>thương Việt Nam<br>- Chi nhánh Hải<br>Phòng | Hợp đồng tín<br>dụng số<br>HPG2023 1489978<br>/HDTD ngày<br>07/12/2023      | VND       | Theo<br>từng<br>khế ước<br>nhận nợ | 12 tháng     | 1.000.000.000.000         | Phục vụ hoạt<br>động kinh doanh | Đảm bảo bằng tài<br>sản | -                      | 33.150.000.000         |
|                                                                     |                                                                             |           |                                    |              |                           |                                 |                         | <b>316.500.000.000</b> | <b>349.650.000.000</b> |

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

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

|                                                                       | Hợp đồng vay                                                                                      | Loại tiền | Lãi suất<br>năm                    | Thời hạn vay | Hạn mức tín dụng  | Mục đích vay                                                             | Hình thức<br>bảo đảm    | 31/03/2025<br>VND      | 01/04/2024<br>VND    |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------|--------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------|
| <b>Bên liên quan</b>                                                  |                                                                                                   |           |                                    |              |                   |                                                                          |                         | -                      | -                    |
| <b>Bên khác</b>                                                       |                                                                                                   |           |                                    |              |                   |                                                                          |                         | 296.158.379.001        | 1.000.000.000        |
| Ngân hàng<br>TMCP Tiên<br>Phong - Chi<br>nhánh Thăng<br>Long          | Hợp đồng cho<br>vay số<br>450/2023/HDTD/<br>PHG ngày<br>25/12/2023                                | VND       | Theo<br>từng<br>khế ước<br>nhận nợ | 48 tháng     | 600.000.000.000   | Thanh toán cho<br>giá trị đầu tư vào<br>Dự án Hoàng Huy<br>New City - II | Đảm bảo bằng tài<br>sản | -                      | 1.000.000.000        |
| Ngân hàng<br>TMCP Công<br>thương Việt Nam<br>- Chi nhánh Ngô<br>Quyền | Hợp đồng cho<br>vay dự án đầu tư<br>số 01/2024-<br>HĐCVĐAT/NHT<br>C168-BDS CRV<br>ngày 06/11/2024 | VND       | Theo<br>từng<br>giấy<br>nhận nợ    | 54 tháng     | 3.000.000.000.000 | Thanh toán cho<br>giá trị đầu tư vào<br>Dự án Hoàng Huy<br>New City - II | (i)                     | 296.158.379.001        | -                    |
|                                                                       |                                                                                                   |           |                                    |              |                   |                                                                          |                         | <u>296.158.379.001</u> | <u>1.000.000.000</u> |
| <b>Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng</b>                          |                                                                                                   |           |                                    |              |                   |                                                                          |                         | -                      | -                    |
| <b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>                                 |                                                                                                   |           |                                    |              |                   |                                                                          |                         | <u>296.158.379.001</u> | <u>1.000.000.000</u> |

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

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

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

# 15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                         | 31/03/2025             |                        | 01/04/2024             |                        |
|---------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                         | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|                                                         | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <i>Bên liên quan</i>                                    | -                      | -                      | -                      | -                      |
| <i>Bên khác</i>                                         | <b>179.310.508.586</b> | <b>179.310.508.586</b> | <b>219.017.271.148</b> | <b>219.017.271.148</b> |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings           | 12.876.342.833         | 12.876.342.833         | 12.876.342.833         | 12.876.342.833         |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat                      | 754.945.712            | 754.945.712            | 3.109.945.712          | 3.109.945.712          |
| - Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam                        | 147.247.550.969        | 147.247.550.969        | 192.710.965.317        | 192.710.965.317        |
| - Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến khoáng sản T.AM | 3.478.924.490          | 3.478.924.490          | -                      | -                      |
| - Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải Dũng Thắng         | 3.372.596.308          | 3.372.596.308          | -                      | -                      |
| - Phải trả các đối tượng khác                           | 11.580.148.274         | 11.580.148.274         | 10.320.017.286         | 10.320.017.286         |
|                                                         | <b>179.310.508.586</b> | <b>179.310.508.586</b> | <b>219.017.271.148</b> | <b>219.017.271.148</b> |

# 16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

|                                                         | 31/03/2025             | 01/04/2024             |
|---------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                         | VND                    | VND                    |
| <i>Bên liên quan</i>                                    | -                      | -                      |
| <i>Bên khác</i>                                         | <b>140.590.529.729</b> | <b>650.555.783.705</b> |
| - Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề | 140.526.516.749        | 650.010.784.402        |
| - Các khách hàng khác                                   | 64.012.980             | 544.999.303            |
|                                                         | <b>140.590.529.729</b> | <b>650.555.783.705</b> |

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                                                    | Số phải thu<br>đầu năm | Số phải nộp<br>đầu năm | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã thực nộp<br>trong năm | Số phải thu<br>cuối năm | Số phải nộp<br>cuối năm |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                    | VND                    | VND                    | VND                      | VND                         | VND                     | VND                     |
| - Thuế giá trị gia tăng                            | -                      | 16.543.506.268         | 169.420.162.070          | 169.682.501.459             | -                       | 16.281.166.879          |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp                       | 30.551.195.478         | 135.745.827.213        | 175.226.129.346          | 252.788.494.759             | 31.259.303.268          | 58.891.569.590          |
| - Thuế thu nhập cá nhân                            | -                      | 116.753.110            | 7.908.838.011            | 7.909.581.233               | -                       | 116.009.888             |
| - Thuế nhà đất và tiền thuê đất                    | 114.203.706            | -                      | 4.121.820.286            | 4.012.431.450               | 4.814.870               | -                       |
| - Các loại thuế khác                               | -                      | -                      | 23.560.200               | 7.000.000                   | -                       | 16.560.200              |
| - Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                      | -                      | 6.552.816.311            | 6.552.816.311               | -                       | -                       |
|                                                    | <b>30.665.399.184</b>  | <b>152.406.086.591</b> | <b>363.253.326.224</b>   | <b>440.952.825.212</b>      | <b>31.264.118.138</b>   | <b>75.305.306.557</b>   |

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

## 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|                                                                                                                    | 31/03/2025             | 01/04/2024             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                                    | VND                    | VND                    |
| - Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower                | 10.802.919.250         | 10.968.999.351         |
| - Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01 (*)                                                                    | 7.865.996.645          | -                      |
| - 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            | 993.979.820            |
| - Trích trước chi phí phải trả về giá trị chuyển nhượng dự án Hoàng Huy - Sở Dầu                                   | -                      | 7.132.176.224          |
| - 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        | 219.019.561.150        |
| - Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ                                                     | 4.875.017.528          | 31.258.945.900         |
| - Trích trước chi phí hoa hồng phải trả                                                                            | 26.993.048.790         | 19.845.778.854         |
| - Chi phí phải trả khác                                                                                            | 3.487.631.355          | 750.134.138            |
|                                                                                                                    | <b>188.084.953.201</b> | <b>289.969.575.437</b> |

(\*) Tiền sử dụng đất tạm tính tương ứng với diện tích điều chỉnh tăng thêm tại khối để công trình Nhà ở N01 - Dự án Golden Land Building (Chi tiết tại Thuyết minh số 36).

## 19. PHẢI TRẢ KHÁC

|                                                          | 31/03/2025             | 01/04/2024            |
|----------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                          | VND                    | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                       |                        |                       |
| - Kinh phí công đoàn                                     | 296.805.483            | 147.952.443           |
| - Bảo hiểm xã hội                                        | -                      | 947.143               |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                          | 13.110.613.634         | 15.199.895.685        |
| - Các khoản phải trả phải nộp khác                       | 131.852.221.057        | 84.525.219.821        |
| + Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building        | 8.814.079.238          | 9.759.361.042         |
| + Phải trả phí bảo trì Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu          | 5.727.988.511          | 5.569.701.055         |
| + Phải trả phí bảo trì Dự án Hoang Huy Commerce          | 96.799.135.002         | 59.617.891.920        |
| + Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng | 3.070.000.000          | 4.430.000.000         |
| + Phải trả tiền lãi vay                                  | 5.462.876.712          | 3.706.739.725         |
| + Phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất              | 7.695.281.932          | -                     |
| + Phải trả khác                                          | 4.282.859.662          | 1.441.526.079         |
|                                                          | <b>145.259.640.174</b> | <b>99.874.015.092</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                                        |                        |                       |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                           | 16.414.964.302         | 8.700.760.063         |
|                                                          | <b>16.414.964.302</b>  | <b>8.700.760.063</b>  |
| <b>c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>   |                        |                       |
| - Công ty Cổ Phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy     | 5.462.876.712          | 3.706.739.725         |
|                                                          | <b>5.462.876.712</b>   | <b>3.706.739.725</b>  |

## 20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

|                                            | 31/03/2025            | 01/04/2024           |
|--------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                            | VND                   | VND                  |
| - Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản | 10.952.083.298        | 9.275.675.165        |
|                                            | <b>10.952.083.298</b> | <b>9.275.675.165</b> |

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|                                     | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Lợi nhuận<br>chưa phân phối | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | Cộng                     |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|                                     | VND                          | VND                     | VND                         | VND                                | VND                      |
| Số dư đầu năm                       | 6.724.166.400.000            | (1.357.800.000)         | 332.157.060.593             | 279.735.580                        | 7.055.245.396.173        |
| Lãi trong năm trước                 | -                            | -                       | 987.576.026.477             | 81.363.548                         | 987.657.390.025          |
| Phân phối lợi nhuận<br>năm 2022     | -                            | -                       | -                           | (6.679.520)                        | (6.679.520)              |
| Tạm ứng lợi nhuận năm<br>2023       | -                            | -                       | (537.933.312.000)           | (41.720.480)                       | (537.975.032.480)        |
| Giảm vốn tại công ty<br>con         | -                            | -                       | -                           | (17.000.000)                       | (17.000.000)             |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>         | <b>6.724.166.400.000</b>     | <b>(1.357.800.000)</b>  | <b>781.799.775.070</b>      | <b>295.699.128</b>                 | <b>7.504.904.074.198</b> |
| Số dư đầu năm nay                   | 6.724.166.400.000            | (1.357.800.000)         | 781.799.775.070             | 295.699.128                        | 7.504.904.074.198        |
| Lãi trong năm nay                   | -                            | -                       | 462.251.907.420             | 65.480.328                         | 462.317.387.748          |
| Phân phối lợi nhuận<br>năm 2023 (*) | -                            | -                       | (273.622.982.210)           | (20.000.000)                       | (273.642.982.210)        |
| Tạm ứng lợi nhuận năm<br>2024 (*)   | -                            | -                       | (176.896.166.590)           | (64.000.000)                       | (176.960.166.590)        |
| Điều chỉnh khác                     | -                            | -                       | 67.831.017                  | -                                  | 67.831.017               |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>           | <b>6.724.166.400.000</b>     | <b>(1.357.800.000)</b>  | <b>793.600.364.707</b>      | <b>277.179.456</b>                 | <b>7.516.686.144.163</b> |

(\*) Theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/07/2024 của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025 của Hội đồng Quản trị, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV công bố việc tạm ứng cổ tức năm 2024; và các Nghị quyết ĐHĐCĐ, Nghị quyết HĐQT của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vương và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc công bố việc phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2023, tạm ứng cổ tức năm 2024 như sau:

| Phân phối lợi nhuận                             | Các công ty con phân phối cho |                 |                         | Cộng            | Trong đó tạm ứng lợi nhuận năm 2024 |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|-------------------------------------|
|                                                 | Tại Công ty mẹ                | Công ty mẹ      | Cổ đông không kiểm soát |                 |                                     |
|                                                 | VND                           | VND             | VND                     | VND             | VND                                 |
| Phân phối lợi nhuận năm 2023                    | 273.642.982.210               | -               | -                       | -               |                                     |
| Tạm ứng cổ tức năm 2024                         | 176.960.166.590               | -               | -                       | -               | -                                   |
| Chi trả cổ tức còn lại năm 2023 tại Nhà Đại Lộc | -                             | 181.990.000.000 | 20.000.000              | 182.010.000.000 | -                                   |
| Tạm ứng cổ tức năm 2024 tại Nhà Đại Lộc         | -                             | 582.368.000.000 | 64.000.000              | 582.432.000.000 | 127.407.000.000                     |

**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 | 2.561.052.720.000        | 38,09      | 2.561.052.720.000        | 38,09      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy           | 2.364.706.800.000        | 35,17      | 2.364.706.800.000        | 35,17      |
| Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang     | 565.702.200.000          | 8,41       | 565.702.200.000          | 8,41       |
| Cổ đông khác                                       | 1.232.704.680.000        | 18,33      | 1.232.704.680.000        | 18,33      |
|                                                    | <b>6.724.166.400.000</b> | <b>100</b> | <b>6.724.166.400.000</b> | <b>100</b> |

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

|                                                     | Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025 | Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024 |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                     | VND                          | VND                          |
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>                    |                              |                              |
| - Vốn góp đầu năm                                   | 6.724.166.400.000            | 6.724.166.400.000            |
| - Vốn góp cuối năm                                  | 6.724.166.400.000            | 6.724.166.400.000            |
| <b>Cổ tức, lợi nhuận:</b>                           |                              |                              |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm                | -                            | -                            |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm              | 450.519.148.800              | 537.933.312.000              |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước   | 273.622.982.210              | 81.617.245.188               |
| + Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay | 176.896.166.590              | 456.316.066.812              |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền            | 450.519.148.800              | 537.933.312.000              |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước   | 273.622.982.210              | 81.617.245.188               |
| + Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay | 176.896.166.590              | 456.316.066.812              |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm           | -                            | -                            |

**d) Cổ phiếu**

|                                                  | 31/03/2025  | 01/04/2024  |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành              | 672.416.640 | 672.416.640 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 672.416.640 | 672.416.640 |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 672.416.640 | 672.416.640 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                  | 672.416.640 | 672.416.640 |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 672.416.640 | 672.416.640 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):           | 10.000      | 10.000      |

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

**a) Tài sản cho thuê ngoài**

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

|                        | 31/03/2025      | 01/04/2024      |
|------------------------|-----------------|-----------------|
|                        | VND             | VND             |
| - Từ 1 năm trở xuống   | 61.780.087.636  | 64.106.658.956  |
| - Trên 1 năm đến 5 năm | 148.560.530.546 | 157.427.026.042 |
| - Trên 5 năm           | 75.857.259.149  | 109.021.942.877 |

**b) Tài sản thuê ngoài**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm số 326/HĐTĐ với UBND Thành phố Hà Nội ngày 24/11/2010 để thuê một phần lô đất tại Số 275 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành Phố Hà Nội để sử dụng vào mục đích xây dựng một phần dự án Golden Land Building với diện tích đất là 6.579m<sup>2</sup>, trong thời hạn 50 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng.

Công ty ký hợp đồng thuê văn phòng số 250723/TCH-CRV với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để thuê văn phòng tại tầng 4, số 183 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội với diện tích 202 m<sup>2</sup> với kỳ hạn thuê từ 25/07/2023 đến 25/07/2024, tự động gia hạn nếu không có thỏa thuận nào khác và trả tiền thuê một lần cho cả kỳ hạn thuê.

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

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 An Biên, quận 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 Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng với diện tích đất là 9.701,5 m<sup>2</sup> 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 Kênh Dương và phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng với diện tích đất là 16.671,82 m<sup>2</sup> để thực hiện xây dựng tòa H1 thuộc dự án Hoang Huy Commerce theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án.

**c) Ngoại tệ các loại**

|          | Đơn vị tính | 31/03/2025 | 01/04/2024 |
|----------|-------------|------------|------------|
| Đô la Mỹ | USD         | 219.478,06 | 164.725,41 |

**d) Nợ khó đòi đã xử lý**

|                                                    | 31/03/2025           | 01/04/2024           |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                    | VND                  | VND                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nội thất Thủ đô | 2.038.005.705        | 2.038.005.705        |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V.I.P Land           | 3.132.000.000        | 3.132.000.000        |
| Các đối tượng khác                                 | 1.373.283.298        | 1.373.283.298        |
|                                                    | <b>6.543.289.003</b> | <b>6.543.289.003</b> |

**23. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                                                                              | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                                                              | VND                             | VND                             |
| Doanh thu bán bất động sản                                                                   | 2.063.644.206.509               | 3.145.233.173.944               |
| Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ                                   | 128.726.654.154                 | 107.275.789.712                 |
| Doanh thu khác                                                                               | 2.546.296.296                   | 2.546.296.296                   |
|                                                                                              | <b>2.194.917.156.959</b>        | <b>3.255.055.259.952</b>        |
| Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38) | 2.546.296.296                   | 2.546.296.296                   |

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                                                      | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                                      | VND                             | VND                             |
| Giá vốn bán bất động sản                                             | 1.231.455.130.658               | 1.955.621.876.833               |
| Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ             | 77.267.020.663                  | 61.959.974.779                  |
| 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                     | 1.595.353.700                   |
|                                                                      | <b>1.326.942.571.760</b>        | <b>2.019.177.205.312</b>        |

## 25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                                                      | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                      | VND                             | VND                             |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                           | 42.054.187.768                  | 278.136.872.976                 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm            | -                               | 69.972.679                      |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | 233.204.477                     | -                               |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác                   | 65.426.440                      | 76.590.000                      |
|                                                      | <b>42.352.818.685</b>           | <b>278.283.435.655</b>          |

## 26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                                     | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                     | VND                             | VND                             |
| Lãi tiền vay                                        | 24.479.684.930                  | 8.687.497.123                   |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm            | 11.373.881                      | 39.545.284                      |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | -                               | 25.122.022                      |
| Chi phí tài chính khác                              | -                               | 48.159.710                      |
|                                                     | <b>24.491.058.811</b>           | <b>8.800.324.139</b>            |

Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)

|                |               |
|----------------|---------------|
| 24.479.684.930 | 4.804.493.150 |
|----------------|---------------|

## 27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

|                                               | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                               | VND                             | VND                             |
| Chi phí nhân công                             | 3.145.713.526                   | 2.652.580.128                   |
| Chi phí hoa hồng bán căn hộ                   | 136.213.875.213                 | 167.123.124.911                 |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua căn hộ | 19.111.116.185                  | 36.608.275.980                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                     | 2.182.080.246                   | 50.000.000                      |
| Chi phí khác bằng tiền                        | 15.927.511.732                  | 20.530.076.222                  |
|                                               | <b>176.580.296.902</b>          | <b>226.964.057.241</b>          |

## 28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                        | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |
|----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                        | VND                             | VND                             |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu          | 180.659.585                     | 130.184.699                     |
| Chi phí nhân công                      | 14.047.007.394                  | 12.378.594.828                  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định       | 4.856.236.629                   | 3.246.629.148                   |
| Lợi thế thương mại phân bổ và tổn thất | 14.219.092.942                  | 48.653.256.726                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài              | 21.026.063.764                  | 2.220.569.704                   |
| Chi phí khác bằng tiền                 | 7.329.554.939                   | 3.303.458.883                   |
|                                        | <b>61.658.615.253</b>           | <b>69.932.693.988</b>           |

## 29. THU NHẬP KHÁC

|                                                  | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |
|--------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                  | VND                             | VND                             |
| Thu nhập tiền khách hàng mua bỏ cọc              | 2.383.101.850                   | 1.795.441.782                   |
| Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định | 563.636.364                     | -                               |
| Thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ                 | -                               | 2.327.933.513                   |
| Tiền phạt thu được                               | 9.524.839                       | 3.140.462.423                   |
| Thu nhập khác                                    | 531.194.071                     | 236.325.276                     |
|                                                  | <b>3.487.457.124</b>            | <b>7.500.162.994</b>            |

## 30. CHI PHÍ KHÁC

|                                            | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |
|--------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                            | VND                             | VND                             |
| Các khoản bị phạt                          | 4.507.470.252                   | 15.720.444                      |
| Chi phí thực hiện dự án N02 bị thu hồi (*) | 30.121.878.113                  | -                               |
| Chi phí ủng hộ trồng cây xanh              | 2.971.868.400                   | -                               |
| Chi phí khác                               | 991.409.640                     | 402.874.008                     |
|                                            | <b>38.592.626.405</b>           | <b>418.594.452</b>              |

(\*) Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 36.

### 31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|                                                   | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                   | VND                             | VND                             |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ        | -                               | 3.973.884.507                   |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con | 175.206.509.290                 | 262.513.121.907                 |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng        | 2.632.398.753                   | 30.622.709.910                  |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc          | 172.574.110.537                 | 231.890.411.997                 |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>           | <b>175.206.509.290</b>          | <b>266.487.006.414</b>          |

### 32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

#### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

|                                                                                        | 31/03/2025           | 01/04/2024           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                        | VND                  | VND                  |
| - Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại       | 1%                   | 1%                   |
| - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 2.550.796.315        | 7.395.624.093        |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>                                                  | <b>2.550.796.315</b> | <b>7.395.624.093</b> |

#### b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

|                                                                                        | 31/03/2025            | 01/04/2024            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                        | VND                   | VND                   |
| - Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả      | 20%                   | 20%                   |
| - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế | 28.849.450.921        | 58.711.524.402        |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>                                                 | <b>28.849.450.921</b> | <b>58.711.524.402</b> |

#### c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

|                                                                                                         | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                                                                         | VND                             | VND                             |
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế | (25.031.633.401)                | (38.598.412.970)                |
|                                                                                                         | <b>(25.031.633.401)</b>         | <b>(38.598.412.970)</b>         |

### 33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

|                                                 | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                 | VND                             | VND                             |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                        | 462.251.907.420                 | 987.576.026.477                 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông        | 462.251.907.420                 | 987.576.026.477                 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 672.416.640                     | 672.416.640                     |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                 | <b>687</b>                      | <b>1.469</b>                    |

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

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

### 34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                                       | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                       | VND                             | VND                             |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu         | 180.659.585                     | 264.505.827                     |
| Chi phí nhân công                     | 21.156.107.537                  | 17.820.675.632                  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định      | 34.202.180.041                  | 22.907.096.178                  |
| Lợi thế thương mại                    | 14.219.092.942                  | 48.653.256.726                  |
| Chi phí phát triển dự án bất động sản | 368.475.137.002                 | 5.106.839.912.139               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài             | 46.601.116.665                  | 104.195.684.893                 |
| Chi phí khác bằng tiền                | 33.620.078.123                  | 45.702.395.398                  |
|                                       | <b>518.454.371.895</b>          | <b>5.346.383.526.793</b>        |

### 35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

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

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

#### Rủi ro thị trường

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

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

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

**Rủi ro về lãi suất:**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

|                                    | Từ 1 năm trở<br>xuống    | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                     |
|------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------|--------------------------|
|                                    | VND                      | VND                     | VND        | VND                      |
| <b>Tại ngày 31/03/2025</b>         |                          |                         |            |                          |
| 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          |
|                                    | <b>1.530.718.453.299</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>   | <b>1.530.718.453.299</b> |
| <b>Tại ngày 01/04/2024</b>         |                          |                         |            |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 209.170.906.342          | -                       | -          | 209.170.906.342          |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 270.925.726.033          | -                       | -          | 270.925.726.033          |
| Các khoản cho vay                  | 530.019.000.000          | -                       | -          | 530.019.000.000          |
|                                    | <b>1.010.115.632.375</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>   | <b>1.010.115.632.375</b> |

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

|                                   | Từ 1 năm trở xuống     | Trên 1 năm đến 5 năm   | Trên 5 năm           | Cộng                     |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|
|                                   | VND                    | VND                    | VND                  | VND                      |
| <b>Tại ngày 31/03/2025</b>        |                        |                        |                      |                          |
| Vay và nợ                         | 316.500.000.000        | 296.158.379.001        | -                    | 612.658.379.001          |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 324.570.148.760        | 9.405.814.988          | 7.009.149.314        | 340.985.113.062          |
| Chi phí phải trả                  | 188.084.953.201        | -                      | -                    | 188.084.953.201          |
|                                   | <b>829.155.101.961</b> | <b>305.564.193.989</b> | <b>7.009.149.314</b> | <b>1.141.728.445.264</b> |
| <b>Tại ngày 01/04/2024</b>        |                        |                        |                      |                          |
| Vay và nợ                         | 349.650.000.000        | 1.000.000.000          | -                    | 350.650.000.000          |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 318.891.286.240        | 8.700.760.063          | -                    | 327.592.046.303          |
| Chi phí phải trả                  | 289.969.575.437        | -                      | -                    | 289.969.575.437          |
|                                   | <b>958.510.861.677</b> | <b>9.700.760.063</b>   | <b>-</b>             | <b>968.211.621.740</b>   |

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

### 36. THÔNG TIN KHÁC

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

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

+ Thông qua việc tạm trích trước nghĩa vụ tài chính bổ sung đối với phần khối để công trình Nhà ở N01 và sẽ thanh toán ngay khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung cần phải nộp (Chi tiết tại Thuyết minh số 18).

+ Thông qua việc Công ty ghi nhận toàn bộ giá trị phân bổ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của ô đất N02 vào kết quả kinh doanh (Chi tiết tại Thuyết minh số 30).

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

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

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

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

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

### 38. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| Bên liên quan                                                                             | Mối quan hệ                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy                                        | Công ty mẹ                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy                                                  | Công ty con của Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang                                            | Công ty con của Công ty mẹ |
| Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và người có liên quan. |                            |

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

|                                                                                                                              |                                           | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                                                                                              |                                           | VND                             | VND                             |
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                                                                                | <b>Công ty thực hiện</b>                  | <b>2.546.296.296</b>            | <b>2.546.296.296</b>            |
| 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                   | 2.546.296.296                   |
| <b>Mua hàng</b>                                                                                                              |                                           | <b>916.657.200</b>              | <b>53.939.314.335</b>           |
| 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                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Tiền hạ tầng dự án Hoàng Huy New City - II                              | Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV | -                               | 53.022.657.135                  |
| <b>Quyết toán Giá trị chuyển nhượng dự án Hoàng Huy - Sở Dầu</b>                                                             |                                           |                                 |                                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Giá trị chi hộ hợp đồng hợp tác kinh doanh tại dự án Hoàng Huy - Sở Dầu | Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng  | -                               | 171.034.663.211                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Giá trị bổ sung dự án Hoàng Huy - Sở Dầu                                | Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng  | -                               | 178.166.839.435                 |

**Quyết toán Giá trị chuyển nhượng một phần Dự án Hoang Huy Commerce**

|                                                                                                                          |                                        | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 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                 | -                               |

**Chi phí lãi vay**

|                                                    |                                           |                |               |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------|---------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV | 24.479.684.930 | 4.804.493.150 |
|                                                    |                                           | 24.479.684.930 | 4.804.493.150 |

**Chia cổ tức**

|                                                    |                                           |                 |                 |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV | 367.927.935.240 | 439.316.937.600 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy           | Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV | 171.590.532.240 | 204.884.217.600 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy           | Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV | 158.435.355.600 | 189.176.544.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang     | Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV | 37.902.047.400  | 45.256.176.000  |

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

|                                             |                         | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |
|---------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                             | Chức vụ                 | VND                             | VND                             |
| <b>Thù lao thành viên Hội đồng quản trị</b> |                         |                                 |                                 |
| - Đỗ Hữu Hạ                                 | Chủ tịch HĐQT           | 120.000.000                     | 120.000.000                     |
| - Đỗ Hữu Hậu                                | Thành viên HĐQT         | 60.000.000                      | 60.000.000                      |
| - Nguyễn Văn Thu                            | Thành viên độc lập HĐQT | 60.000.000                      | 60.000.000                      |
| - Đặng Tuấn Vũ                              | Thành viên độc lập HĐQT | 60.000.000                      | 60.000.000                      |
| - Lê Duy Phi                                | Thành viên độc lập HĐQT | 60.000.000                      | 60.000.000                      |
|                                             |                         | <b>360.000.000</b>              | <b>360.000.000</b>              |
| <b>Thù lao thành viên Ban kiểm soát</b>     |                         |                                 |                                 |
| - Phạm Anh Tú                               | Trưởng ban              | 48.000.000                      | 48.000.000                      |
| - Vũ Văn Hoàng                              | Thành viên              | 36.000.000                      | 36.000.000                      |
| - Chu Thị Lụa                               | Thành viên              | 36.000.000                      | 36.000.000                      |
|                                             |                         | <b>120.000.000</b>              | <b>120.000.000</b>              |

**Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác**

|                         |                   | Từ 01/04/2024<br>đến 31/03/2025 | Từ 01/04/2023<br>đến 31/03/2024 |
|-------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                         | <b>Chức vụ</b>    |                                 |                                 |
| - Phạm Thị Thu Huyền    | Tổng Giám đốc     | 889.153.846                     | 838.800.000                     |
| - Trần Ngọc Bình        | Phó Tổng Giám đốc | 573.538.461                     | 564.400.000                     |
| - Nguyễn Thị Thuỳ Dương | Phó Tổng Giám đốc | 403.846.154                     | 112.333.333                     |
| - Nguyễn Kim Quyên      | Kế toán trưởng    | 396.000.000                     | 380.000.000                     |
|                         |                   | <b>2.262.538.461</b>            | <b>1.895.533.333</b>            |

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

**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 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập



**Đỗ Thu Hường**

Kế toán trưởng



**Nguyễn Kim Quyên**

Hà Nội, ngày 16 tháng 06 năm 2025

Tổng Giám đốc



**Phạm Thị Thu Huyền**

Số: 020125.014/UQ.TH

Hà Nội, ngày 02 tháng 01 năm 2025

**GIẤY ỦY QUYỀN**

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 đã được kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa XIII nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được kỳ họp thứ 9 Quốc hội khóa XIV nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật Kiểm toán độc lập số 67/2011/QH12 đã được kỳ họp thứ 9 Quốc hội khóa XII nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/3/2011;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC ngày 15/09/2021 và các Phụ lục sửa đổi lần thứ nhất ngày 31/12/2021, lần thứ hai ngày 03/08/2022, lần thứ ba ngày 02/10/2023 và lần thứ tư ngày 01/12/2023;

Căn cứ Quyết định số 160621.051/QĐ.BTK ngày 16/06/2021 của Tổng Giám đốc Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC về việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Nguyễn Ngọc Lân;

Để giải quyết kịp thời các yêu cầu hàng ngày của khách hàng và Công ty;

Tôi, **Nguyễn Thanh Tùng** - Tổng Giám đốc Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC,

Nay ủy quyền cho:

**Ông Nguyễn Ngọc Lân** - Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC,  
Được quyền:

Trực tiếp giao dịch, đàm phán, ký Hồ sơ chào hàng, ký các Hợp đồng kinh tế, Thanh lý hợp đồng kinh tế, ký các Báo cáo kết quả dịch vụ Tư vấn, Tài chính, Kế toán, Thuế, Xác định giá trị doanh nghiệp, Thẩm định giá và Kiểm toán thuộc lĩnh vực được Tổng Giám đốc phân công tại phòng Kiểm toán 7.

Thời gian ủy quyền: Từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 31/12/2025.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN**



**Nguyễn Ngọc Lân**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Thanh Tùng**