



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Cho kỳ kế toán Quý IV năm tài chính 2024

và lũy kế từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/03/2025

NỘI DUNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường An Biên,
quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng

- 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

Hoàng Thị Huyền

Hải Phòng, ngày 29 tháng 04 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2025	01/04/2024
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		13.235.154.648.631	12.441.516.369.054
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	1.268.134.021.383	485.789.157.952
111	1. Tiền		249.848.337.834	315.789.157.952
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.018.285.683.549	170.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	2.470.152.556.309	1.482.715.836.844
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.470.152.556.309	1.482.715.836.844
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		832.362.790.858	423.556.375.254
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	522.478.196.236	318.121.027.879
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	272.381.241.064	86.850.184.342
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	56.291.108.970	36.673.918.445
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(18.787.755.412)	(18.088.755.412)
140	IV. Hàng tồn kho	09	8.471.809.032.970	9.836.738.821.350
141	1. Hàng tồn kho		8.484.652.234.730	9.855.434.528.997
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(12.843.201.760)	(18.695.707.647)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		192.696.247.111	212.716.177.654
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	38.339.703.255	71.129.273.550
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		122.406.240.136	105.863.302.031
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	31.950.303.720	35.723.602.073
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.071.002.132.087	2.183.111.220.913
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.889.466.000	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	3.889.466.000	-
220	II. Tài sản cố định		354.860.037.144	355.647.537.289
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	298.101.765.462	298.722.194.726
222	- Nguyên giá		371.179.713.128	360.797.110.180
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(73.077.947.666)	(62.074.915.454)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	56.758.271.682	56.925.342.563
228	- Nguyên giá		61.218.345.890	61.218.345.890
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(4.460.074.208)	(4.293.003.327)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	1.666.110.955.917	1.715.338.323.883
231	- Nguyên giá		1.900.888.018.533	1.901.753.709.581
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(234.777.062.616)	(186.415.385.698)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	13.403.050.604	6.443.731.493
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		13.403.050.604	6.443.731.493
260	V. Tài sản dài hạn khác		32.738.622.422	105.681.628.248
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	23.324.050.657	23.084.872.150
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34	9.414.571.765	22.980.265.231
269	3. Lợi thế thương mại	15	-	59.616.490.867
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.306.156.780.718	14.624.627.589.967

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2025	01/04/2024
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.857.317.831.335	2.191.071.794.239
310	I. Nợ ngắn hạn		1.462.547.939.997	2.085.363.262.860
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	662.858.576.193	310.636.216.843
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	203.578.337.317	1.087.942.450.964
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	98.686.399.069	153.791.674.391
314	4. Phải trả người lao động		-	10.680.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	204.327.375.177	290.397.886.585
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	22.317.647.706	26.563.193.186
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	262.984.736.520	174.736.046.131
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	1.050.000.000	33.150.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		148.968.670	1.539.215.415
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.595.899.345	6.595.899.345
330	II. Nợ dài hạn		394.769.891.338	105.708.531.379
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	8.502.286.795	16.966.933.134
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	76.663.950.921	81.193.137.567
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	303.367.282.646	1.000.000.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34	6.199.126.290	6.450.945.659
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		37.244.686	97.515.019
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		13.448.838.949.383	12.433.555.795.728
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	13.448.838.949.383	12.433.555.795.728
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.682.158.430.000	6.682.158.430.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.682.158.430.000	6.682.158.430.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		843.107.629.350	843.107.629.350
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		237.632.352.429	257.125.600.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.986.256.319.639	1.120.288.828.072
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối trước		1.138.952.914.437	729.183.742.210
421b	LNST chưa phân phối năm nay		847.303.405.202	391.105.085.862
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		3.699.684.217.965	3.530.875.308.306
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.306.156.780.718	14.624.627.589.967

Hải Phòng, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập

Bùi Thị Trà

Kế toán trưởng

Phùng Thị Thu Hương

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị 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	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	859.052.997.713	1.619.242.444.692	4.667.203.450.641	3.803.320.077.488
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	9.259.259
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		859.052.997.713	1.619.242.444.692	4.667.203.450.641	3.803.310.818.229
11	4. Giá vốn hàng bán	26	503.306.055.745	898.109.700.521	2.870.142.152.384	2.273.921.350.530
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		355.746.941.968	721.132.744.171	1.797.061.298.257	1.529.389.467.699
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	45.409.918.029	33.358.921.875	138.510.833.150	365.724.769.846
22	7. Chi phí tài chính	28	(386.016.438)	(378.211.907)	9.126.072.194	37.943.246.312
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(386.016.438)	(485.557.058)	-	34.206.683.598
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	-
25	9. Chi phí bán hàng	29	52.153.425.952	124.184.205.502	251.231.226.545	266.632.322.754
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	26.950.565.766	15.993.644.838	160.649.679.490	72.343.430.844
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		322.438.884.717	614.692.027.613	1.514.565.153.178	1.518.195.237.635
31	12. Thu nhập khác	31	(1.687.363.859)	4.510.678.438	14.925.827.554	21.609.146.470
32	13. Chi phí khác	32	115.920.913	1.745.495.425	106.940.543.647	5.737.458.591
40	14. Lợi nhuận khác		(1.803.284.772)	2.765.183.013	(92.014.716.093)	15.871.687.879

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
			VND	VND	VND	VND
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		320.635.599.945	617.457.210.626	1.422.550.437.085	1.534.066.925.514
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	56.663.877.151	86.074.759.310	287.784.759.102	278.956.891.302
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	34	9.472.206.116	15.505.836.454	13.313.874.096	11.959.755.238
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>254.499.516.678</u>	<u>515.876.614.862</u>	<u>1.121.451.803.887</u>	<u>1.243.150.278.974</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		187.643.161.689	312.339.857.371	854.957.840.656	743.865.129.352
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		66.856.354.989	203.536.757.491	266.493.963.231	499.285.149.622
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35			1.279	1.113

Người lập

Bùi Thị Trà

Kế toán trưởng

Phùng Thị Thu Hương

Hải Phòng, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị 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	Từ 01/04/2023
			đến 31/03/2025	đến 31/03/2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.422.550.437.085	1.534.066.925.514
	2. Điều chỉnh cho các khoản		48.867.419.129	(247.981.413.790)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		122.095.953.328	65.124.282.077
03	- Các khoản dự phòng		(6.604.022.965)	15.705.822.193
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		4.142.436.904	2.878.180.981
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(70.766.948.138)	(365.896.382.639)
06	- Chi phí lãi vay		-	34.206.683.598
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.471.417.856.214	1.286.085.511.724
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(407.430.445.799)	(95.031.069.419)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		1.433.319.724.838	(5.168.998.979.552)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(574.582.385.157)	(423.611.423.906)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		31.979.989.338	115.354.323.524
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(34.206.683.598)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(339.464.195.992)	(219.577.780.973)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.615.240.543.442	(4.539.986.102.200)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(151.001.671.407)	(14.598.829.606)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		5.179.675.589	7.579.654.364
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.227.173.249.055)	(11.899.613.248.607)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		4.239.736.529.590	16.529.142.161.163
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		113.161.236.500	499.102.191.441
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(1.020.097.478.783)	5.121.611.928.755
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
32	1. Tiền trả lại vốn góp (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát) cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(16.235.240.000)
33	2. Tiền thu từ đi vay		321.265.892.155	1.977.694.068.323
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(50.998.609.509)	(1.987.434.348.323)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát		(82.687.571.444)	(432.802.707.904)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		187.579.711.202	(458.778.227.904)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		782.722.775.861	122.847.598.651

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Hải Phòng, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Bùi Thị Trà

Phùng Thị Thu Hương

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

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

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

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

Lĩnh vực kinh doanh: Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại và 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 cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá);
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá);
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá);
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và xe có động cơ khác.

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4. Ước tính kế toán

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

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

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

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất của 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. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

2.7. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.8. Lợi thế thương mại

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

2.9. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.10. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của 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 Công ty căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.11. Hàng tồn kho

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

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân sau mỗi lần nhập.

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

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

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

2.13. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không thực hiện trích khấu hao.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 44 năm
- Quyền sử dụng đất	Không trích khấu hao

2.14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.15. Thuê hoạt động

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

2.16. Chi phí trả trước

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

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

Các loại chi phí trả trước của 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 từ 06 tháng đến 36 tháng.
- Chi phí môi giới, chi phí bán hàng khác của các dự án Bất động sản được ghi nhận theo chi phí thực tế tại thời điểm phát sinh. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần bất động sản đã bán trong năm tài chính.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 tháng đến 36 tháng.

2.17. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của 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.

2.18. Các khoản vay

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

2.19. Chi phí đi vay

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

2.20. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

2.21. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

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

2.22. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.23. Vốn chủ sở hữu

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

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

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.

2.24. 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.25. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.26. Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Lỗ tỷ giá hối đoái.

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

2.27. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025, 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.

2.28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của 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.

2.29. Các bên liên quan

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

2.30. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

4. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.470.152.556.309	-	1.482.715.836.844	-
	2.470.152.556.309	-	1.482.715.836.844	-

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

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	522.478.196.236	(18.787.755.412)	318.121.027.879	(18.088.755.412)
- Công ty Cổ phần Vận tải HA	16.341.255.412	(16.341.255.412)	16.341.255.412	(16.341.255.412)
- Phải thu người mua nhà của các dự án bất động sản	451.975.144.312	-	255.455.623.560	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	54.161.796.512	(2.446.500.000)	46.324.148.907	(1.747.500.000)
	522.478.196.236	(18.787.755.412)	318.121.027.879	(18.088.755.412)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	272.381.241.064	-	86.850.184.342	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng	28.265.120.826	-	5.141.187.222	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải Dũng Thắng	2.691.455.639	-	29.266.861.391	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Xây dựng và Công nghệ môi trường An	32.839.332.840	-	14.535.639.123	-
- Công ty Cổ phần xây dựng thương mại Hùng Phát	27.173.485.396	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp	53.729.621.979	-	-	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường	36.024.764.116	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân	29.152.769.546	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	62.504.690.722	-	37.906.496.606	-
	272.381.241.064	-	86.850.184.342	-

7. PHẢI THU KHÁC

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Dự thu về lãi tiền gửi, cho vay	42.999.008.569	-	20.962.242.695	-
- Phải thu người lao động	41.486.849	-	73.396.129	-
- Ký cược, ký quỹ	3.000.000	-	176.789.213	-
- Thuế GTGT chưa kê khai	-	-	4.241.812.571	-
- Phải thu Trung tâm phát triển quỹ đất Quận Lê Chân	4.708.360.010	-	-	-
- Phải thu khác	8.539.253.542	-	11.219.677.837	-
	56.291.108.970	-	36.673.918.445	-

b) Dài hạn

- Ký cược, ký quỹ	3.889.466.000	-	-	-
	3.889.466.000	-	-	-

8. NỢ XẤU

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

9. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng tồn kho kinh doanh ô tô và phụ tùng ô tô	457.587.957.283	(12.843.201.760)	371.460.574.320	(18.695.707.647)
- Nguyên liệu, vật liệu	59.920.918.475	(1.396.311.312)	112.420.328.625	(86.275.298)
- Công cụ, dụng cụ	-	-	17.000.000	-
- Thành phẩm	19.273.580.913	(1.034.291.226)	16.253.456.889	(3.605.859.981)
- Hàng hóa	37.959.459.668	-	33.822.059.454	-
- Hàng gửi bán	262.014.060.627	(10.412.599.222)	208.947.729.352	(15.003.572.368)
- Hàng mua đang đi đường	78.419.937.600	-	-	-
Hàng tồn kho kinh doanh bất động sản (*)	8.027.064.277.447	-	9.483.973.954.677	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.424.207.251.110	-	7.789.852.783.334	-
- Thành phẩm bất động sản	602.857.026.337	-	1.694.121.171.343	-
	8.484.652.234.730	(12.843.201.760)	9.855.434.528.997	(18.695.707.647)

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

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	7.422.535.488.623	-	7.789.852.783.334	-
+ Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H2 ⁽¹⁾	391.734.788.165	-	307.726.215.995	-
+ Dự án Hoàng Huy New City ⁽²⁾	-	-	929.683.548.690	-
+ Dự án Hoàng Huy Green River ⁽³⁾	1.842.552.768.284	-	1.580.971.062.778	-
+ Tòa nhà N02 - Dự án Golden Land Building	-	-	30.121.878.113	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II ⁽⁵⁾	5.184.559.639.900	-	4.932.750.850.657	-
+ Dự án khác	3.688.292.274	-	8.599.227.101	-
- Thành phẩm bất động sản	604.528.788.824	-	1.694.121.171.343	-
+ Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1 ⁽⁶⁾	510.116.343.477	-	1.599.994.796.460	-
+ Tòa nhà Gold Tower - Dự án Golden Land Building ⁽⁴⁾	22.330.329.204	-	49.496.490.228	-
+ Tòa nhà N01 - Dự án Golden Land Building ⁽⁴⁾	11.542.564.991	-	17.347.985.606	-
+ Dự án Hoàng Huy - Sờ Dầu (Hoang Huy Grand Tower) ⁽⁷⁾	4.049.807.833	-	27.281.899.049	-
+ Dự án Hoàng Huy New City ⁽²⁾	56.489.743.319	-	-	-
	8.027.064.277.447	-	9.483.973.954.677	-

- (1) Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H2 tại phường Kênh Dương, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng: Đến thời điểm 31/03/2025, Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là giá trị tiền sử dụng đất và một số chi phí khác như chi phí khoan cọc, đóng cọc nền...
- (2) Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại phường Dương Quan, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng: Đến thời điểm 31/03/2025 dự án đã hoàn thành và đang tiếp tục được bán, bàn giao sản phẩm cho khách hàng.
- (3) Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại phường Hoa Động, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Tại thời điểm 31/03/2025, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là giá trị tiền sử dụng đất và một số chi phí khác như chi phí ép cọc, san lấp...
- (4) Thành phẩm là các căn hộ và căn trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà N01 và Tòa nhà Gold Tower - Dự án Golden Land Building đã hoàn thành. Tòa nhà Gold Tower hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.
- (5) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Dương Quan, thành phố 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, chi phí san lấp mặt bằng, thi công ép cọc, xây dựng trạm xử lý nước thải và một số chi phí khác.
- (6) Thành phẩm là các căn hộ và sân thương mại chưa bán tại tòa H1 dự án Hoang Huy Commerce đã hoàn thành xây dựng. Giá trị Thành phẩm được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.
- (7) Thành phẩm là các căn hộ chưa bán thuộc Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu đã hoàn thành. Dự án hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

10. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

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

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

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	310.608.820.697	5.972.352.683	41.774.662.277	2.365.365.023	75.909.500	360.797.110.180
- Mua trong năm	-	-	12.007.235.217	272.172.727	-	12.279.407.944
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	480.475.004	-	-	-	-	480.475.004
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.377.280.000)	-	-	(2.377.280.000)
Số dư cuối năm	311.089.295.701	5.972.352.683	53.781.897.494	2.637.537.750	75.909.500	371.179.713.128
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	39.142.579.594	3.935.306.585	16.810.701.210	2.110.418.565	75.909.500	62.074.915.454
- Khấu hao trong năm	7.468.032.054	320.450.742	5.443.908.012	147.921.404	-	13.380.312.212
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.377.280.000)	-	-	(2.377.280.000)
Số dư cuối năm	46.610.611.648	4.255.757.327	19.877.329.222	2.258.339.969	75.909.500	73.077.947.666
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	271.466.241.103	2.037.046.098	24.963.961.067	254.946.458	-	298.722.194.726
Tại ngày cuối năm	264.478.684.053	1.716.595.356	33.904.568.272	379.197.781	-	298.101.765.462

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

(*) Quyền sử dụng đất tại Công ty bao gồm Quyền sử dụng đất có thời hạn tại Km9, Quốc lộ 5, phường Nam Sơn, quận An Dương, thành phố Hải Phòng phân bổ trong vòng 360 tháng. Quyền sử dụng đất lâu dài tại 116 Nguyễn Đức Cảnh, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng và Quyền sử dụng đất sử dụng lâu dài có diện tích 220 m² tại quận An Dương, thành phố Hải Phòng.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất (*)	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	195.000.000.000	1.619.479.158.239	1.814.479.158.239
- Tăng trong năm	-	77.213.327.627	77.213.327.627
Số dư cuối năm	195.000.000.000	1.696.692.485.866	1.891.692.485.866
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	186.415.385.698	186.415.385.698
- Khấu hao trong năm	-	48.361.676.918	48.361.676.918
Số dư cuối năm	-	234.777.062.616	234.777.062.616
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	195.000.000.000	1.433.063.772.541	1.628.063.772.541
Tại ngày cuối năm	195.000.000.000	1.461.915.423.250	1.656.915.423.250

- Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 4.828.547.919 VND.

- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 24.

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

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

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là 02 Căn nhà ở liền kề tại Dự án Hoàng Huy Riverside (HHR), địa chỉ số 1 và số 8 đường Chi Lăng, Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng mua với mục đích nắm giữ chờ tăng giá theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1001/HĐHTKD/HG-PRUKSA ngày 10/01/2023 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang và Công ty TNHH PrukSA Việt Nam.

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.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí thuê văn phòng	212.983.889	509.800.664
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.083.089	18.243.417
- Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	35.120.842.442	64.484.987.136
- Chi phí sửa chữa văn phòng, nhà xưởng	1.547.746.259	2.335.194.465
- Tiền thuê đất	-	1.666.666.667
- Các khoản khác	1.457.047.576	2.114.381.201
	38.339.703.255	71.129.273.550

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường An Biên,
quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

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

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

15. LỢI THÊ THƯƠNG MẠI

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

16. CÁC KHOẢN VAY

	01/04/2024		Trong năm		31/03/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	33.150.000.000	33.150.000.000	16.848.609.509	49.998.609.509	-	-
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hải Phòng	-	-	16.848.609.509	16.848.609.509	-	-
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	33.150.000.000	33.150.000.000	-	33.150.000.000	-	-
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	1.050.000.000	-	1.050.000.000	1.050.000.000
+ Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hải Phòng	-	-	1.050.000.000	-	1.050.000.000	1.050.000.000
	33.150.000.000	33.150.000.000	17.898.609.509	49.998.609.509	1.050.000.000	1.050.000.000
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	1.000.000.000	1.000.000.000	296.158.379.001	1.000.000.000	296.158.379.001	296.158.379.001
+ Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hải Phòng	-	-	8.258.903.645	-	8.258.903.645	8.258.903.645
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	-	-	296.158.379.001	-	296.158.379.001	296.158.379.001
	1.000.000.000	1.000.000.000	304.417.282.646	1.000.000.000	304.417.282.646	304.417.282.646
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	(1.050.000.000)	-	(1.050.000.000)	(1.050.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.000.000.000	1.000.000.000			303.367.282.646	303.367.282.646

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

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

	Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/03/2025	01/04/2024
Bên khác								VND	VND
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hải Phòng	Hợp đồng tín dụng số 160/24/TD/BB/075 ngày 27/11/2024	VND	Theo từng giấy nhận nợ	60 tháng	1.950.000.000.000	Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River	(i)	296.158.379.001 8.258.903.645	1.000.000.000 -
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2024-HĐCVĐAT/NHTC16 8-BDS CRV ngày 06/11/2024	VND	Theo từng giấy nhận nợ	54 tháng	3.000.000.000.000	Thanh toán cho giá trị đầu tư vào Dự án Hoàng Huy New City - II	(ii)	296.158.379.001	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	Hợp đồng cho vay số 450/2023/HDTD/PH G ngày 25/12/2023	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	48 tháng	600.000.000.000	Thanh toán cho giá trị đầu tư vào Dự án Hoàng Huy New City - II		-	1.000.000.000
								304.417.282.646	1.000.000.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng								(1.050.000.000)	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng								303.367.282.646	1.000.000.000

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

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

- Quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan đến một số thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Dương Quan, thành phố 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường An Biên,
quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2025		01/04/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>	662.858.576.193	662.858.576.193	310.636.216.843	310.636.216.843
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	152.597.550.969	152.597.550.969	198.060.965.317	198.060.965.317
- China Dongfeng Motor Industry Import and Export Co.,Ltd	450.310.218.374	450.310.218.374	79.032.807.032	79.032.807.032
- Phải trả các đối tượng khác	47.074.464.017	47.074.464.017	20.666.101.661	20.666.101.661
	<u>662.858.576.193</u>	<u>662.858.576.193</u>	<u>310.636.216.843</u>	<u>310.636.216.843</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
<i>Bên khác</i>	203.578.337.317	1.087.942.450.964
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Hiệp	-	2.650.000.000
- Khách hàng ứng trước tiền mua bất động sản theo tiến độ	194.975.955.789	1.067.753.308.465
+ Dự án Hoàng Huy Commerce	140.468.173.887	638.032.139.094
+ Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	767.266.671	7.000.459.867
+ Dự án Hoàng Huy New City	53.740.515.231	422.720.709.504
- Các khách hàng khác	8.602.381.528	17.539.142.499
	<u>203.578.337.317</u>	<u>1.087.942.450.964</u>

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	233.856.158	16.543.506.268	320.425.529.001	320.694.068.390	233.856.158	16.274.966.879
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	86.394.254.625	86.394.254.625	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.009.323.009	136.912.505.260	287.784.759.102	339.464.195.992	31.706.632.692	81.930.378.053
- Thuế thu nhập cá nhân	-	289.900.527	11.199.121.451	11.024.528.041	-	464.493.937
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	475.422.906	45.762.336	7.651.498.813	7.226.653.113	4.814.870	-
- Các loại thuế khác	5.000.000	-	63.980.200	47.420.000	5.000.000	16.560.200
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	6.839.211.172	6.839.211.172	-	-
	35.723.602.073	153.791.674.391	720.358.354.364	771.690.331.333	31.950.303.720	98.686.399.069

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.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Trích trước chi phí xây dựng các dự án (*)	158.384.431.678	230.980.665.751
+ Dự án Hoàng Huy Commerce	133.334.946.433	219.019.561.150
+ Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	-	992.105.250
+ Dự án Hoàng Huy New City	12.179.982.932	-
+ Các dự án khác	12.869.502.313	10.968.999.351
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01	7.865.996.645	-
- Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	4.875.017.528	31.258.621.204
- Trích trước chi phí hoa hồng, tiền thưởng phải trả	28.389.479.561	23.350.203.225
- Chi phí phải trả khác	4.812.449.765	4.808.396.405
	204.327.375.177	290.397.886.585

(*) Khoản trích trước căn cứ vào hợp đồng ký với các nhà thầu. Hiện Công ty đang trong quá trình quyết toán hoàn thành dự án.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	296.805.483	147.952.443
- Bảo hiểm xã hội	5.043.000	6.016.693
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	34.842.965.934	20.788.813.227
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	23.543.252.595	16.676.470.588
- Các khoản phải trả phải nộp khác	204.296.669.508	137.116.793.180
+ Công ty TNHH Pruksa International (*)	57.770.811.000	55.281.450.000
+ Kinh phí bảo trì căn hộ	113.819.608.525	75.249.764.950
+ Phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thu	7.666.468.126	-
+ Phải trả khác	25.039.781.857	6.585.578.230
	262.984.736.520	174.736.046.131
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	18.896.089.696	23.320.521.895
- Tiền đặt cọc thuê căn hộ Dự án Nhà ở xã hội An Đồng, An Dương	57.196.688.552	57.872.615.672
- Phải trả khác	571.172.673	-
	76.663.950.921	81.193.137.567

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

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	12.798.461.175	18.615.840.845
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê căn hộ Dự án Nhà ở xã hội tại phường An Đồng, quận An Dương và dự án nhà ở xã hội Prukisa Town	8.221.588.377	7.947.352.341
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	1.297.598.154	-
	22.317.647.706	26.563.193.186
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê căn hộ Dự án Nhà ở xã hội tại phường An Đồng, quận An Dương và dự án nhà ở xã hội Prukisa Town	8.502.286.795	16.966.933.134
	8.502.286.795	16.966.933.134

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	6.682.158.430.000	843.107.629.350	-	946.614.860.874	3.184.239.015.022	11.656.119.935.246
Lãi trong năm trước	-	-	-	743.865.129.352	499.285.149.622	1.243.150.278.974
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(334.107.921.500)	(115.371.256.992)	(449.479.178.492)
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	(16.235.240.000)	(16.235.240.000)
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	257.125.600.000	(257.125.600.000)	-	-
Chia cổ tức trước ngày đầu tư của công ty con cấp 1 vào công ty con cấp 2	-	-	-	21.042.359.346	(21.042.359.346)	-
Số dư cuối năm trước	6.682.158.430.000	843.107.629.350	257.125.600.000	1.120.288.828.072	3.530.875.308.306	12.433.555.795.728
Số dư đầu năm nay	6.682.158.430.000	843.107.629.350	257.125.600.000	1.120.288.828.071	3.530.875.308.307	12.433.555.795.728
Lãi trong năm nay	-	-	-	854.957.840.656	266.493.963.231	1.121.451.803.887
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	(19.493.247.571)	19.493.247.571	-	-
Chia cổ tức tại Công ty con	-	-	-	-	(89.554.353.452)	(89.554.353.452)
Giảm khác	-	-	-	(8.483.626.547)	(8.130.670.233)	(16.614.296.780)
Số dư cuối năm nay	6.682.158.430.000	843.107.629.350	237.632.352.429	1.986.256.289.751	3.699.684.247.853	13.448.838.949.383

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
Số 116 Nguyễn Đức Cánh, phường An Biên,
quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Hữu Hạ	2.621.209.870.000	39,23	2.621.209.870.000	39,23
Bà Nguyễn Thị Hà	326.639.250.000	4,89	326.639.250.000	4,89
Cổ đông khác	3.734.309.310.000	55,88	3.734.309.310.000	55,88
	6.682.158.430.000	100,00%	6.682.158.430.000	100,00%

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

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

d) Cổ phiếu

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

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

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
- <i>Từ 1 năm trở xuống</i>	70.522.548.372	77.135.511.726
- <i>Trên 1 năm đến 5 năm</i>	162.615.599.071	177.220.940.534
- <i>Trên 5 năm</i>	78.039.077.331	114.595.443.565

b) Tài sản thuê ngoài

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

Tên lô đất/Địa điểm lô đất	Diện tích thuê	Thời gian thuê	Mục đích thuê
Tại Công ty mẹ			
Lô đất tại phường Nam Sơn, quận An Dương, thành phố Hải Phòng	25.828,2 m2	Từ năm 2003 đến năm 2033	Xây dựng nhà máy sản xuất động cơ, khung, phụ tùng và lắp ráp xe gắn máy hai bánh
Lô đất tại phường Nam Sơn, quận An Dương, thành phố Hải Phòng	19.875,3 m2	Từ năm 2002 đến năm 2032	Xây dựng văn phòng điều hành và cửa hàng giới thiệu sản phẩm
Tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV			
Lô đất tại số 275 Đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành Phố Hà Nội	11.641,0 m2	50 năm từ ngày 24/11/2010	Xây dựng một phần dự án Golden Land Building
Lô đất tại dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Dương Quan, thành phố Thủy Nguyên (Dự án Hoàng Huy New City - II)	26.664,2 m2	Đến ngày 29/11/2073	Xây dựng dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Dương Quan, thành phố Thủy Nguyên (Dự án Hoàng Huy New City - II)
Tại Công ty TNHH Pruksa Việt Nam			
Lô đất tại phường An Đồng, quận An Dương, thành phố Hải Phòng	7.090,2 m2	Đến ngày 02/01/2063	Xây dựng nhà điều hành, nhà trẻ, trường mẫu giáo

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

d) Ngoại tệ các loại

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

f) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng nội thất Thủ Đô	2.038.005.705	2.038.005.705
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V.I.P Land	3.132.000.000	3.132.000.000
Các đối tượng khác	1.296.130.207	1.296.130.207
	6.466.135.912	6.466.135.912

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

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Doanh thu bán ô tô tải, ô tô đầu kéo và linh kiện thu hồi	584.715.882.148	467.619.712.632
Doanh thu cho thuê Bất động sản và các dịch vụ liên quan	179.635.629.096	178.252.954.382
Doanh thu bán Bất động sản	3.899.168.975.405	3.157.447.410.474
Doanh thu khác	3.682.963.992	-
	4.667.203.450.641	3.803.320.077.488

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Giá vốn của ô tô tải, ô tô đầu kéo đã bán và linh kiện thu hồi	523.880.411.963	469.546.174.436
Giá vốn cho thuê và các dịch vụ liên quan	113.144.312.615	98.805.034.821
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	2.235.153.515.117	1.691.562.275.640
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.852.505.887)	14.007.865.633
Giá vốn hoạt động khác	3.816.418.576	-
	2.870.142.152.384	2.273.921.350.530

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	135.198.002.374	363.744.272.037
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	779.184.396	701.390.046
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	234.590.079	1.564.441
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.299.056.301	1.277.543.322
	138.510.833.150	365.724.769.846

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	34.206.683.598
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	4.749.045.211	803.098.799
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	4.377.026.983	2.879.745.422
Chi phí tài chính khác	-	53.718.493
	9.126.072.194	37.943.246.312

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	756.508.814	-
Chi phí nhân công	15.885.691.145	10.123.920.238
Chi phí liên quan kinh doanh Bất động sản	189.469.670.829	199.297.228.011
Chi phí khấu hao tài sản cố định	859.618.138	121.877.770
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.915.924.380	9.648.295.068
Chi phí khác bằng tiền	32.938.118.591	47.441.001.667
Chi phí/ Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm	405.694.648	-
	251.231.226.545	266.632.322.754

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	435.993.896	-
Chi phí nhân công	29.706.155.140	26.910.138.632
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.839.166.922	6.435.391.336
Chi phí dự phòng	699.000.000	5.601.376.624
Thuế, phí, và lệ phí	2.542.795.550	-
Tồn thất và phân bổ lợi thế thương mại	59.616.490.867	10.839.361.975
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.236.842.592	11.750.478.593
Chi phí khác bằng tiền	13.573.234.523	10.806.683.684
	160.649.679.490	72.343.430.844

31. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	563.636.364	2.152.110.602
Thu nhập từ tiền hỗ trợ xây dựng Showroom	2.398.746.150	1.627.425.000
Tiền phạt thu được	1.998.508.321	3.313.229.048
Thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ, khách hàng bỏ cọc	909.835.876	4.130.728.035
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.468.072.603	3.823.845.067
Thu nhập từ điều chỉnh giá trị quyết toán công trình	-	1.139.690.573
Thu nhập khác	7.587.028.240	5.422.118.145
	14.925.827.554	21.609.146.470

32. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Chi phí khấu hao TSCĐ không tham gia sản xuất kinh doanh	971.897.136	971.897.136
Chi phí các dự án tài trợ, xử lý chi phí dở dang các dự án	-	2.200.000.000
Thu hồi đất tại 150 Tô Hiệu	64.994.690.600	-
Chi phí thực hiện dự án N02	30.121.878.113	-
Chi phí ủng hộ trồng cây xanh	2.971.868.400	-
Chi phí khác	7.880.209.398	2.565.561.455
	106.940.543.647	5.737.458.591

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	96.135.556.377	4.259.643.207
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	191.649.202.725	274.697.248.095
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	-	3.973.884.507
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy và các Công ty con	16.253.394.967	8.210.241.681
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	2.654.006.507	30.622.709.910
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	172.741.801.251	231.890.411.997
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	287.784.759.102	278.956.891.302

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch giữa các công ty trong Tập đoàn	6.275.353.983	12.751.433.176
- Tạm nộp thuế TNDN Bất động sản theo tiến độ	3.139.217.782	10.228.832.055
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	9.414.571.765	22.980.265.231

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
- Tạm nộp thuế TNDN Bất động sản theo tiến độ	7.089.614.273	6.088.820.361
- Lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch giữa các công ty trong Tập đoàn	6.476.079.193	8.330.793.101
- Thuế hoãn lại phải trả do chênh lệch đánh giá lại tài sản khi hợp nhất	(251.819.370)	(2.459.858.224)
	13.313.874.096	11.959.755.238

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	854.957.840.656	743.865.129.352
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	854.957.840.656	743.865.129.352
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	668.215.843	668.215.843
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.279	1.113

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

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

36. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	145.662.994.942	273.475.785.686
Chi phí nhân công	56.534.115.473	41.114.573.453
Chi phí khấu hao tài sản cố định	64.224.314.674	48.790.115.638
Chi phí liên quan kinh doanh Bất động sản	1.029.111.515.600	5.657.074.550.878
Tồn thất và phân bổ lợi thế thương mại	59.616.490.867	10.839.361.975
Chi phí dự phòng	1.104.694.648	23.779.551.515
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.461.437.161	39.939.331.573
Chi phí khác bằng tiền	88.812.236.605	7.591.413.792
	1.479.527.799.970	6.102.604.684.510

37. 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: rủi ro về 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 xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/03/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.262.466.210.577	-	-	1.262.466.210.577
Phải thu khách hàng, phải thu khác	559.981.549.794	3.889.466.000	-	563.871.015.794
Các khoản cho vay	2.470.152.556.309	-	-	2.470.152.556.309
	4.292.600.316.680	3.889.466.000	-	4.296.489.782.680
Tại ngày 01/04/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	477.688.127.245	-	-	477.688.127.245
Phải thu khách hàng, phải thu khác	336.706.190.912	-	-	336.706.190.912
Các khoản cho vay	1.482.715.836.844	-	-	1.482.715.836.844
	2.297.110.155.001	-	-	2.297.110.155.001

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro 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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/03/2025				
Vay và nợ	1.050.000.000	303.367.282.646	-	304.417.282.646
Phải trả người bán, phải trả khác	925.843.312.713	76.663.950.921	-	1.002.507.263.634
Chi phí phải trả	204.327.375.177	-	-	204.327.375.177
	1.131.220.687.890	380.031.233.567	-	1.511.251.921.457
Tại ngày 01/04/2024				
Vay và nợ	33.150.000.000	1.000.000.000	-	34.150.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	485.372.262.974	81.193.137.567	-	566.565.400.541
Chi phí phải trả	290.397.886.585	-	-	290.397.886.585
	808.920.149.559	82.193.137.567	-	891.113.287.126

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

38. 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.

39. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Bán xe đầu kéo và linh kiện	Hoạt động khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	3.899.168.975.405	584.715.882.148	183.318.593.088	4.667.203.450.641
Giá vốn	2.235.153.515.117	518.027.906.076	116.960.731.191	2.870.142.152.384
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	1.664.015.460.288	66.687.976.072	66.357.861.897	1.797.061.298.257
Tổng chi phí mua Tài sản cố định				-
Tài sản bộ phận	8.786.013.468.158	496.980.134.719	1.666.118.910.340	10.949.112.513.217
Tài sản không phân bổ			4.357.044.267.501	4.357.044.267.501
Tổng Tài sản	8.786.013.468.158	496.980.134.719	6.023.163.177.841	15.306.156.780.718
Nợ phải trả của các bộ phận	703.887.000.205	460.476.247.878	89.289.013.963	1.253.652.262.046
Nợ phải trả không phân bổ			603.665.569.289	603.665.569.289
Tổng Nợ phải trả	703.887.000.205	460.476.247.878	692.954.583.252	1.857.317.831.335

Theo khu vực địa lý:

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

40. NGHIỆP VỤ VÀ SƠ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

		Từ 01/04/2024 đến 31/03/2025	Từ 01/04/2023 đến 31/03/2024
Chức vụ		VND	VND
Tiền lương, thưởng và Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch	396.000.000	318.000.000
- Đỗ Hữu Hưng	Thành viên HĐQT	108.000.000	45.000.000
- Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT	168.000.000	111.000.000
- Phạm Hồng Dung	Thành viên HĐQT	60.000.000	45.000.000
- Phan Thị Phương Thủy	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	45.000.000
		792.000.000	564.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy
Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường An Biên,
quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025

Thù lao thành viên Ban kiểm soát

- Vũ Thị Huyền	Trưởng Ban kiểm soát	60.000.000	45.000.000
- Phan Thị Thu Hương	Thành viên Ban kiểm soát	36.000.000	27.000.000
- Nguyễn Hoàng Tùng	Thành viên Ban kiểm soát	36.000.000	27.000.000
		132.000.000	99.000.000

Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác

- Hoàng Thị Huyền	Tổng Giám đốc	333.800.000	253.200.000
- Đỗ Hữu Hậu	Phó Tổng Giám đốc	1.121.000.000	1.115.000.000
- Đỗ Hữu Hưng	Phó Tổng Giám đốc	1.085.774.000	758.096.000
- Hồ Thị Xuân Hòa	Phó Tổng Giám đốc	157.500.000	150.000.000
- Nguyễn Thế Hùng	Phó Tổng Giám đốc	484.258.030	418.325.000
- Phùng Thị Thu Hương	Kế toán trưởng	586.774.000	465.546.000
		3.769.106.030	3.160.167.000

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

41. 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

Bùi Thị Trà

Kế toán trưởng

Phùng Thị Thu Hương

Hải Phòng, ngày 29 tháng 04 năm 2025



29-CTC
VỤ
PHÒNG

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

HOANG HUY FINANCIAL SERVICES INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

For the accounting period of the Fourth quarter of the fiscal year 2024
and accumulated from April 1, 2024 to March 31, 2025

CONTENT

	Page
Report of Board of Management	02 - 03
Consolidated Financial Statement	03 - 45
Consolidated Statement of Financial position	04 - 05
Consolidated Statement of Income	06 - 07
Consolidated Statement of Cash flows	08 - 09
Notes to the Consolidated Financial Statements	10 - 45

REPORT OF BOARD OF MANAGEMENT

Board of Management of Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as “the Company”) presents report and Consolidated Financial Statements of the Company for the fiscal year ended at 31 March 2025.

THE COMPANY

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

The Company's head office is located at No. 116 Nguyen Duc Canh, An Bien Ward, Le Chan District, Hai Phong City.

BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

The members of the Board of Directors during the period and to the reporting date are:

Mr. Do Huu Ha	Chairman
Mr. Do Huu Hung	Member
Mrs. Nguyen Thi Ha	Member
Mrs. Pham Hong Dung	Member
Mrs. Phan Thi Phuong Thuy	Independent Member

The members of the Board of Management during the period and to the reporting date are:

Mrs. Hoang Thi Huyen	Director
Mr. Do Huu Hau	Deputy General Director
Mr. Do Huu Hung	Deputy General Director (Reappointed on December 9, 2024)
Mrs. Ho Thi Xuan Hoa	Deputy General Director (Reappointed on December 9, 2024)
Mr. Nguyen The Hung	Deputy General Director

LEGAL REPRESENTATIVE

Legal representative of the Company during the year and at the date of Consolidated Financial Statements is Ms. Hoang Thi Huyen, General Director.

DISCLOSURE THE RESPONSIBILITIES OF THE BOARD OF MANAGEMENT WITH THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Management is responsible for preparing Consolidated Financial Statements that honestly and reasonably reflect the financial situation, business results and cash flow situation of The Company during the year. In Consolidated Financial Statements, The Company's The Board of Directors commits to comply with the following requirements:

- Develop and maintain internal control as determined by The Board of Directors and The Company's Board of Management to ensure that the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements are free from material misstatements due to fraud or error;
- Select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- Make reasonable and prudent assessments and predictions;

Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company
No. 116 Nguyen Duc Canh, An Biên ward,
Le Chan district, Hai Phong city

- Clearly state whether the applied accounting standards are followed or not, and whether there are any material deviations that need to be disclosed and explained in the Consolidated Financial Statements;
- Prepare and present Consolidated Financial Statements on the basis of compliance with Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting Regime and legal regulations related to the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements;
- Prepare Consolidated Financial Statements on a going concern basis, unless it is inappropriate to presume that The Company will continue in business.

The Board of Management ensures that accounting books are kept to reflect the financial situation of The Company, with an honest and reasonable level at any time and ensures that the Consolidated Financial Statements comply with current State regulations. At the same time, be responsible for ensuring the safety of The Company's assets and taking appropriate measures to prevent and detect fraud and other violations.

The Board of Management commits that Consolidated Financial Statements honestly and fairly reflect The Company's financial position as of 31 March 2025, business results and cash flow situation currency for the fiscal year ending on the same date, in accordance with Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting Regime and compliance with legal regulations related to the preparation and presentation Consolidated Financial Statements.

Other commitments

The Board of Management affirms that the Company complies with Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020, detailing the implementation of certain provisions of the Securities Law, and that the Company has not violated any information disclosure obligations as stipulated in Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market, and Circular No. 68/2024/TT-BTC dated September 18, 2024, of the Ministry of Finance amending and supplementing certain provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC.

On behalf of Board of Management

General Director

Hoang Thi Huyen

Hai Phong, 29 April 2025



CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2025

Code	ASSETS	Note	31/03/2025 VND	01/04/2024 VND
100	A. CURRENT ASSETS		13,235,154,648,631	12,441,516,369,054
110	I. Cash and cash equivalents	03	1,268,134,021,383	485,789,157,952
111	1. Cash		249,848,337,834	315,789,157,952
112	2. Cash equivalents		1,018,285,683,549	170,000,000,000
120	II. Short-term investments	04	2,470,152,556,309	1,482,715,836,844
123	1. Held-to-maturity investments		2,470,152,556,309	1,482,715,836,844
130	III. Short-term receivables		832,362,790,858	423,556,375,254
131	1. Short-term trade receivables	05	522,478,196,236	318,121,027,879
132	2. Short-term prepayments to suppliers	06	272,381,241,064	86,850,184,342
136	3. Other short-term receivables	07	56,291,108,970	36,673,918,445
137	4. Provision for short-term doubtful debts (*)		(18,787,755,412)	(18,088,755,412)
140	IV. Inventories	09	8,471,809,032,970	9,836,738,821,350
141	1. Inventories		8,484,652,234,730	9,855,434,528,997
149	2. Provision for devaluation of inventories (*)		(12,843,201,760)	(18,695,707,647)
150	V. Other short-term assets		192,696,247,111	212,716,177,654
151	1. Short-term prepaid expenses	14	38,339,703,255	71,129,273,550
152	2. Deductible VAT		122,406,240,136	105,863,302,031
153	3. Taxes and other receivables from State budget	19	31,950,303,720	35,723,602,073
200	B. NON-CURRENT ASSETS		2,071,002,132,087	2,183,111,220,913
210	I. Long-term receivables		3,889,466,000	-
216	1. Other long-term receivables	07	3,889,466,000	-
220	II. Fixed assets		354,860,037,144	355,647,537,289
221	1. Tangible fixed assets	11	298,101,765,462	298,722,194,726
222	- Historical cost		371,179,713,128	360,797,110,180
223	- Accumulated depreciation (*)		(73,077,947,666)	(62,074,915,454)
227	2. Intangible fixed assets	12	56,758,271,682	56,925,342,563
228	- Historical cost		61,218,345,890	61,218,345,890
229	- Accumulated amortization (*)		(4,460,074,208)	(4,293,003,327)
230	III. Investment properties	13	1,666,110,955,917	1,715,338,323,883
231	- Historical cost		1,900,888,018,533	1,901,753,709,581
232	- Accumulated depreciation (*)		(234,777,062,616)	(186,415,385,698)
240	IV. Long-term assets in progress	10	13,403,050,604	6,443,731,493
242	1. Construction in progress		13,403,050,604	6,443,731,493
260	V. Other long-term assets		32,738,622,422	105,681,628,248
261	1. Long-term prepaid expenses	14	23,324,050,657	23,084,872,150
262	2. Deferred income tax assets	34	9,414,571,765	22,980,265,231
269	3. Goodwill	15	-	59,616,490,867
270	TOTAL ASSETS		15,306,156,780,718	14,624,627,589,967

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2025

(continued)

Code	CAPITAL	Note	31/03/2025 VND	01/04/2024 VND
300	C. LIABILITIES		1,857,317,831,335	2,191,071,794,239
310	I. Current liabilities		1,462,547,939,997	2,085,363,262,860
311	1. Short-term trade payables	17	662,858,576,193	310,636,216,843
312	2. Short-term prepayments from customers	18	203,578,337,317	1,087,942,450,964
313	3. Taxes and other payables to State budget	19	98,686,399,069	153,791,674,391
314	4. Payables to employees		-	10,680,000
315	5. Short-term accrued expenses	20	204,327,375,177	290,397,886,585
318	6. Short-term unearned revenue	22	22,317,647,706	26,563,193,186
319	7. Other short-term payables	21	262,984,736,520	174,736,046,131
320	8. Short-term borrowings and finance lease liabilities	16	1,050,000,000	33,150,000,000
321	9. Provisions for short-term payables		148,968,670	1,539,215,415
322	10. Bonus and welfare fund		6,595,899,345	6,595,899,345
330	II. Non-current liabilities		394,769,891,338	105,708,531,379
336	1. Long-term unearned revenue	22	8,502,286,795	16,966,933,134
337	2. Other long-term payables	21	76,663,950,921	81,193,137,567
338	3. Long-term borrowings and finance lease liabilities	16	303,367,282,646	1,000,000,000
341	4. Deferred income tax liabilities	34	6,199,126,290	6,450,945,659
342	5. Provisions for long-term payables		37,244,686	97,515,019
400	D. OWNER'S EQUITY		13,448,838,949,383	12,433,555,795,728
410	I. Owner's equity	23	13,448,838,949,383	12,433,555,795,728
411	1. Contributed capital		6,682,158,430,000	6,682,158,430,000
411a	Common shares with voting rights		6,682,158,430,000	6,682,158,430,000
412	2. Share premium		843,107,629,350	843,107,629,350
414	3. Other capital		237,632,352,429	257,125,600,000
421	4. Retained earnings		1,986,256,319,639	1,120,288,828,072
421a	Retained earnings accumulated till the end of the previous year		1,138,952,914,437	729,183,742,210
421b	Retained earnings of the current year		847,303,405,202	391,105,085,862
429	5. Non – Controlling Interests		3,699,684,217,965	3,530,875,308,306
440	TOTAL CAPITAL		15,306,156,780,718	14,624,627,589,967

Preparer

Bui Thi Tra

Chief Accountant

Phung Thi Thu Huong

Hai Phong, 31 April 2025

General Director



Hoang Thi Huyen

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

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

Code	ITEMS	Note	4th Quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of the period	
			From 01/01/2025 to 31/03/2025	From 01/01/2024 to 31/03/2024	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of services	25	859,052,997,713	1,619,242,444,692	4,667,203,450,641	3,803,320,077,488
02	2. Revenue deductions		-	-	-	9,259,259
10	3. Net revenue from sales of goods and rendering of services		859,052,997,713	1,619,242,444,692	4,667,203,450,641	3,803,310,818,229
11	4. Cost of goods sold	26	503,306,055,745	898,109,700,521	2,870,142,152,384	2,273,921,350,530
20	5. Gross profit from sales of goods and rendering of services		355,746,941,968	721,132,744,171	1,797,061,298,257	1,529,389,467,699
21	6. Financial income	27	45,409,918,029	33,358,921,875	138,510,833,150	365,724,769,846
22	7. Financial expense	28	(386,016,438)	(378,211,907)	9,126,072,194	37,943,246,312
23	<i>In which: Interest expense</i>		<i>(386,016,438)</i>	<i>(485,557,058)</i>	-	34,206,683,598
24	8. Profit or loss in joint ventures and associates		-	-	-	-
25	9. Selling expense	29	52,153,425,952	124,184,205,502	251,231,226,545	266,632,322,754
26	10. General and administrative expense	30	26,950,565,766	15,993,644,838	160,649,679,490	72,343,430,844
30	11. Net profit from operating activities		322,438,884,717	614,692,027,613	1,514,565,153,178	1,518,195,237,635
31	12. Other income	31	(1,687,363,859)	4,510,678,438	14,925,827,554	21,609,146,470
32	13. Other expense	32	115,920,913	1,745,495,425	106,940,543,647	5,737,458,591
40	14. Other profit		(1,803,284,772)	2,765,183,013	(92,014,716,093)	15,871,687,879

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

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

Code	ITEMS	Note	4th Quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of the period	
			From 01/01/2025 to 31/03/2025	From 01/01/2024 to 31/03/2024	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
			VND	VND	VND	VND
50	15. Total net profit before tax		320,635,599,945	617,457,210,626	1,422,550,437,085	1,534,066,925,514
51	16. Current corporate income tax expense	33	56,663,877,151	86,074,759,310	287,784,759,102	278,956,891,302
52	17. Deferred corporate income tax expenses	34	9,472,206,116	15,505,836,454	13,313,874,096	11,959,755,238
60	18. Profit after corporate income tax		<u>254,499,516,678</u>	<u>515,876,614,862</u>	<u>1,121,451,803,887</u>	<u>1,243,150,278,974</u>
61	19. Profit after tax attributable to owners of the parent		187,643,161,689	312,339,857,371	854,957,840,656	743,865,129,352
62	20. Profit after tax attributable to non-controlling interest		66,856,354,989	203,536,757,491	266,493,963,231	499,285,149,622
70	21. Basic earnings per share	35			1,279	1,113

Preparer



Bui Thi Tra

Chief Accountant



Phung Thi Thu Huong

Hai Phong, 29 April 2025

General Director



Hoàng Thị Huyền

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

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

(Indirect method)

Code ITEMS	Note	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
		VND	VND
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01 1. Profit before tax		1,422,550,437,085	1,534,066,925,514
2. Adjustment for:		48,867,419,129	(247,981,413,790)
02 - Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		122,095,953,328	65,124,282,077
03 - Provisions		(6,604,022,965)	15,705,822,193
04 - Exchange gains / losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency		4,142,436,904	2,878,180,981
05 - Gains / losses from investment		(70,766,948,138)	(365,896,382,639)
06 - Interest expense		-	34,206,683,598
08 3. Operating profit before changes in working capital		1,471,417,856,214	1,286,085,511,724
09 - Increase or decrease in receivables		(407,430,445,799)	(95,031,069,419)
10 - Increase or decrease in inventories		1,433,319,724,838	(5,168,998,979,552)
11 - Increase or decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		(574,582,385,157)	(423,611,423,906)
12 - Increase or decrease in prepaid expenses		31,979,989,338	115,354,323,524
14 - Interest paid		-	(34,206,683,598)
15 - Corporate income tax paid		(339,464,195,992)	(219,577,780,973)
20 Net cash flow from operating activities		1,615,240,543,442	(4,539,986,102,200)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21 1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(151,001,671,407)	(14,598,829,606)
22 2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		5,179,675,589	7,579,654,364
23 3. Loans and purchase of debt instruments from other entities		(5,227,173,249,055)	(11,899,613,248,607)
24 4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		4,239,736,529,590	16,529,142,161,163
27 5. Interest, dividend and profit received		113,161,236,500	499,102,191,441
30 Net cash flow from investing activities		(1,020,097,478,783)	5,121,611,928,755
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
32 1. Return of contributed capital (including capital contributions from non-controlling shareholders) to owners, and repurchase of the company's issued shares		-	(16,235,240,000)
33 2. Proceeds from borrowings		321,265,892,155	1,977,694,068,323
34 3. Repayment of principal		(50,998,609,509)	(1,987,434,348,323)
36 4. Dividends, profits distributed to owners and non-controlling shareholders		(82,687,571,444)	(432,802,707,904)
40 Net cash flow from financing activities		187,579,711,202	(458,778,227,904)
50 Net cash flows in the year		782,722,775,861	122,847,598,651

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

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

(Indirect method)

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

Hai Phong, 29 April 2025

Preparer

Chief Accountant

General Director





Bui Thi Tra

Phung Thi Thu Huong

Hoàng Thị Huyền

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

1. GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY

Form of ownership

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

The Company's head office is located at No. 116 Nguyen Duc Canh, An Bien Ward, Le Chan District, Hai Phong City.

The Company's charter capital is VND 6,682,158,430,000; equivalent to 668,215,843 shares, par value of one share is VND 10,000.

The total number of employees of the Company and subsidiaries as at 31 March 2025 was: 275 people (as at 31 March 2024: 239 people).

Business field: The Company operates in the field of commercial business and real estate.

Business activities

Main business activities of the Company are:

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

Group structure

- The Group's subsidiaries consolidated in Consolidated Financial Statements as at 31 March 2025 include:

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

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

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

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

2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1. Accounting period and accounting currency

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

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

The Company applies the Corporate Accounting Regime issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 by the Ministry of Finance, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016 by the Ministry of Finance amending and supplementing a number of articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC, and Circular No. 202/2014/TT-BTC providing guidance on the methods for preparing and presenting consolidated financial statements.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

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

2.3. Basis for the preparation of Consolidated Financial Statements

Consolidated Financial Statements are prepared based on consolidating Separate Financial Statements of the Company and Financial Statements of its subsidiaries under its control for the fiscal year ended as at 31/03/2025.

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

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

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

Non - controlling interests

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

2.4. Ước tính kế toán

The preparation of Consolidated Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and legal regulations relating to financial reporting requires the Board of Directors/General Director to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets and disclosures of contingent liabilities and assets at the date of the Consolidated Financial Statements and the reported amounts of revenues and expenses during the accounting year.

The estimates and assumptions that have a material impact in the Consolidated Financial Statements include:

- Provision for bad debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Time allocation for prepaid expenses;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and provision of financial investments;
- Provision for product and goods warranty;
- Estimated cost of real estate business operations;
- Estimated corporate income tax.

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

2.5. Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

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

Financial liabilities

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

2.6. Foreign currency transactions

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

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

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

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

2.7. Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposit.

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

2.8. Goodwill

The goodwill or interest from a cheap purchase is defined as the difference between the investment cost and the fair value of identifiable assets of the subsidiary at the acquisition date held by Parent (the time when the Parent Company gained control of the Subsidiary). Cheap purchase interest (if any) will be recognized in the Consolidated Income Statement. Goodwill is allocated to costs by the straight-line method for an estimated useful period of 10 years. Periodically the Company will assess goodwill losses at the subsidiary, if there is evidence that the loss of goodwill is greater than the annual allocation, the allocation shall be based on the loss of goodwill in the period of arising.

2.9. Financial investments

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

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

2.10. Receivables

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

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

2.11. Inventories

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

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

The cost of inventory is calculated using weighted average method.

Inventories are recorded by perpetual method.

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

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

2.12. Fixed assets

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

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

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

- Buildings, structures	10 - 26 years
- Machinery, equipment	05 - 15 years
- Transportation vehicles	06 - 10 years
- Office equipment and furniture	03 - 05 years
- Other assets	5 - 10 years
- Land use rights with a fixed term	30 years
- Long-term land use rights	No depreciation
- Management software	08 years

2.13. Investment properties

Investment properties are initially recognized at original cost.

Investment properties held for capital appreciation are not depreciated.

Investment properties held for operating lease are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount. In which, depreciation is deducted by the straight-line method with expected useful life as follows:

- Buildings, structures	10 - 44 years
- Long-term land use rights	No depreciation

2.14. Construction in progress

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

2.15. Operating lease

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

2.16. Prepaid expenses

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

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

Types of prepaid expenses include:

- Prepaid land expenses include prepaid land rental, including those related to leased land for which the Company has received certificate of land use right but not eligible for recording as intangible fixed asset in accordance with the Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 issued by the Ministry of Finance guiding regulation on management, use and depreciation of fixed assets and other expenses related to ensure for the use of leased land. These expenses are recognized in the Consolidated Statement of Income on a straight-line basis according to the lease term of the contract.
- Tools and supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than 30 million dongs and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis from 06 months to 36 months.
- Brokerage expenses and other selling expenses of real estate projects are recorded according to the actual costs at the time of incurrance. These expenses are recorded in the Consolidated Statement of Income corresponding to the portion of the property sold in the fiscal year.
- Other prepaid expenses are recorded at their historical cost and allocated according to the straight-line method during the useful period from 06 months to 36 months.

2.17. Payables

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

2.18. Borrowings

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

2.19. Borrowing costs

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

2.20. Accrued expenses

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

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

2.21. Provision for payables

Provision for payables is only recognized when meeting all of the following conditions:

- The Company has a present debt obligation (legal obligation or joint obligation) as a result of past events;
- It is probable that the decrease in economic benefits may lead to the requirement for debt settlement;
- Debt obligation can be estimated reliably.

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

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

Provisions must be recognized as part of the production and business expenses of the fiscal year. The difference between the provision for liabilities established in the previous fiscal year that remains unused and the provision for liabilities established in the reporting year, if larger, shall be reversed and recorded as a reduction in production and business expenses for the year, except for the larger difference in provisions for construction warranty obligations, which shall be reversed into other income during the year.

2.22. Unearned revenues

Unearned revenues include prepayments from customers for one or many accounting periods relating to asset leasing.

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

2.23. Owner's equity

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

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

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

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

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

2.24. Revenue

Revenue is recognized to extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measures regardless of when payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates, and sales returns. The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

Revenue from sale of goods:

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

Revenue from rendering of services:

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

Financial income

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

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

2.25. Cost of goods sold and serviced rendered

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

2.26. Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Borrowing costs;
- Losses from sale of foreign currency, exchange loss, etc.

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

2.27. Corporate income tax

a) Deferred income tax asset and Deferred income tax liability

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

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

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

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

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

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

c) Current corporate income tax rate

In the fiscal year ended as at 31/03/2025, The company is subject to a corporate income tax rate of 20% for production and business activities with income subject to corporate income tax.

2.28. Earnings per share

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

2.29. Related parties

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

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

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

2.30. Segment information

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

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

3. CASH AND CASH EQUIVALENTS

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

(*) As of March 31, 2025, cash equivalents consist of term deposits with maturities ranging from 1 to 3 months placed at domestic commercial banks, bearing interest rates from 4.2%/year to 4.75%/year.

4. FINANCIAL INVESTMENTS

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

(*) Short-term investments are deposits with maturity from 06 months to 12 months at joint stock commercial banks with interest rates from 4.2%/year to 5.8%/year, in which, a number of deposit contracts are used as collateral to serve the needs of issuing L/C on import of automobiles, guaranteeing at commercial banks, the amount of which is: 451,302,235,467 VND.

5. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	31/03/2025		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
<i>Others</i>	522,478,196,236	(18,787,755,412)	318,121,027,879	(18,088,755,412)
- HA Transport Joint Stock Company	16,341,255,412	(16,341,255,412)	16,341,255,412	(16,341,255,412)
- Real estate buyers	451,975,144,312	-	255,455,623,560	-
- Others customers	54,161,796,512	(2,446,500,000)	46,324,148,907	(1,747,500,000)
	<u>522,478,196,236</u>	<u>(18,787,755,412)</u>	<u>318,121,027,879</u>	<u>(18,088,755,412)</u>

6. SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/03/2025		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
<i>Others</i>	272,381,241,064	-	86,850,184,342	-
- Exsmart Huy Hoang Service Joint Stock Company	28,265,120,826	-	5,141,187,222	-
- Dung Thang Transport Trading Joint Stock Company	2,691,455,639	-	29,266,861,391	-
- An Gia Environmental Technology and Construction Trading Services Co., Ltd	32,839,332,840	-	14,535,639,123	-
- Hung Phat Trading Construction Joint Stock Company	27,173,485,396	-	-	-
- Hong Diep Trading Construction Investment Joint Stock Company	53,729,621,979	-	-	-
- Minh Truong Construction And Mechanical Joint Stock Company	36,024,764,116	-	-	-
- Thuy Ngan Trading And Construction Company Limited	29,152,769,546	-	-	-
- Other Suppliers	62,504,690,722	-	37,906,496,606	-
	<u>272,381,241,064</u>	<u>-</u>	<u>86,850,184,342</u>	<u>-</u>

7. OTHER RECEIVABLES

	31/03/2025		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Estimated interest on deposits and loans	42,999,008,569	-	20,962,242,695	-
- Receivables from employees	41,486,849	-	73,396,129	-
- Mortgages	3,000,000	-	176,789,213	-
- Undeclared VAT	-	-	4,241,812,571	-
- Receivables from the Land Development Center of Le Chan District	4,708,360,010	-	-	-
- Other receivables	8,539,253,542	-	11,219,677,837	-
	56,291,108,970	-	36,673,918,445	-
b) Long-term				
- Mortgages	3,889,466,000	-	-	-
	3,889,466,000	-	-	-

8. DOUBTFUL DEBTS

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

9. INVENTORIES

	31/03/2025		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Inventory of cars and auto parts for sale	457,587,957,283	(12,843,201,760)	371,460,574,320	(18,695,707,647)
- Raw materials	59,920,918,475	(1,396,311,312)	112,420,328,625	(86,275,298)
- Tools, supplies	-	-	17,000,000	-
- Finished goods	19,273,580,913	(1,034,291,226)	16,253,456,889	(3,605,859,981)
- Goods	37,959,459,668	-	33,822,059,454	-
- Goods in transit for sale	262,014,060,627	(10,412,599,222)	208,947,729,352	(15,003,572,368)
- Goods in transit	78,419,937,600	-	-	-
Inventory of real-estate for sale (*)	8,027,064,277,447	-	9,483,973,954,677	-
- Work in progress	7,424,207,251,110	-	7,789,852,783,334	-
- Completed real-estate	602,857,026,337	-	1,694,121,171,343	-
	8,484,652,234,730	(12,843,201,760)	9,855,434,528,997	(18,695,707,647)

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

	31/03/2025		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Work in progress	7,422,535,488,623	-	7,789,852,783,334	-
+ Hoang Huy Commerce Project - H2 Building ⁽¹⁾	391,734,788,165	-	307,726,215,995	-
+ Hoang Huy New City Project ⁽²⁾	-	-	929,683,548,690	-
+ Hoang Huy Green River Project ⁽³⁾	1,842,552,768,284	-	1,580,971,062,778	-
+ N02 Building - Golden Land Building Project	-	-	30,121,878,113	-
+ Hoang Huy New City - II Project ⁽⁵⁾	5,184,559,639,900	-	4,932,750,850,657	-
+ Other projects	3,688,292,274	-	8,599,227,101	-
- Completed real-estate	604,528,788,824	-	1,694,121,171,343	-
+ Hoang Huy Commerce Project - H1 Building ⁽⁶⁾	510,116,343,477	-	1,599,994,796,460	-
+ Gold Tower - Golden Land Building Project ⁽⁴⁾	22,330,329,204	-	49,496,490,228	-
+ N01 - Golden Land Building Project ⁽⁴⁾	11,542,564,991	-	17,347,985,606	-
+ Hoang Huy - So Dau project (Hoang Huy Grand Tower) ⁽⁷⁾	4,049,807,833	-	27,281,899,049	-
+ Hoang Huy New City Project ⁽²⁾	56,489,743,319	-	-	-
	8,027,064,277,447	-	9,483,973,954,677	-

- (1) Hoang Huy Commerce Project – H2 Building located in Kenh Duong Ward and Vinh Niem Ward, Le Chan District, Hai Phong City. As of March 31, 2025, the work-in-progress production cost mainly consists of the land use fee and several other expenses such as piling and foundation piling costs...
- (2) The Hoang Huy New City Urban Area Project in Duong Quan ward, Thuy Nguyen city, Hai Phong city: As of March 31, 2025, the project has been completed and is continuing with the sales and handover of products to customers.
- (3) The Hoang Huy Green River New Urban Area Project, located in Hoa Dong Ward, Thuy Nguyen City, Hai Phong City. As of March 31, 2025, the work-in-progress production and business costs mainly consist of land use fees and other expenses such as piling costs, land leveling...
- (4) The finished products are the unsold apartments and retail units in the N01 Building and Gold Tower Building of the Golden Land Building Project, which has been completed. The Gold Tower Building is currently in the final settlement phase of the project.
- (5) Investment project for constructing a new urban area along Do Muoi extended road and surrounding areas in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project). The project includes low-rise residential areas, social housing apartment blocks, and mixed-use commercial and service apartment blocks. As of March 31, 2025, the work-in-progress costs include: land use fees, site leveling costs, pile pressing construction, wastewater treatment station construction, and several other expenses.
- (6) Finished goods are unsold apartments and commercial floors in Building H1 of the completed Hoang Huy Commerce project. The value of finished products is tentatively calculated based on the project costs accumulated and will be adjusted upon project completion settlement.
- (7) Finished goods are unsold apartments in the completed Hoang Huy - So Dau project. The project is currently settling the completed project.

10. CONSTRUCTION IN PROGRESS

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

- Low-income Housing Area in An Dong Ward, An Duong District, Hai Phong City" (referred to as the "Project") aims to construct a residential complex, townhouses, and resettlement apartments for low-income individuals in the urban area;
- Investor: Pruksa Vietnam Co., Ltd;
- Construction site: An Dong Ward, An Duong District, Hai Phong City;
- The status of the project as of March 31, 2025: The apartments have been handed over and fully leased. The basic construction costs that remain unfinished as at March 31, 2025, include the shared costs of the project, such as compensation for land clearance, leveling, transportation infrastructure systems, drainage, greenery, fire protection... allocated for the public land area intended for the construction of the management building...

11 . TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Vehicles, transportation equipment	Fixed assets used in management	Others	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Historical cost						
Beginning balance	310,608,820,697	5,972,352,683	41,774,662,277	2,365,365,023	75,909,500	360,797,110,180
- Purchase in the year	-	-	12,007,235,217	272,172,727	-	12,279,407,944
- Completed construction investment	480,475,004	-	-	-	-	480,475,004
- Liquidation, disposal	-	-	(2,377,280,000)	-	-	(2,377,280,000)
Ending balance	311,089,295,701	5,972,352,683	53,781,897,494	2,637,537,750	75,909,500	371,179,713,128
Accumulated depreciation						
Beginning balance	39,142,579,594	3,935,306,585	16,810,701,210	2,110,418,565	75,909,500	62,074,915,454
- Depreciation in the year	7,468,032,054	320,450,742	5,443,908,012	147,921,404	-	13,380,312,212
- Liquidation, disposal	-	-	(2,377,280,000)	-	-	(2,377,280,000)
Ending balance	46,610,611,648	4,255,757,327	19,877,329,222	2,258,339,969	75,909,500	73,077,947,666
Net carrying amount						
Beginning balance	271,466,241,103	2,037,046,098	24,963,961,067	254,946,458	-	298,722,194,726
Ending balance	264,478,684,053	1,716,595,356	33,904,568,272	379,197,781	-	298,101,765,462

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

12. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights (*)	Program software	Total
	VND	VND	VND
Original cost			
Beginning balance	61,006,449,700	211,896,190	61,218,345,890
Ending balance	61,006,449,700	211,896,190	61,218,345,890
Accumulated amortisation			
Beginning balance	4,099,440,454	193,562,873	4,293,003,327
- Amortisation in the year	148,737,564	18,333,317	167,070,881
Ending balance	4,248,178,018	211,896,190	4,460,074,208
Net carrying amount			
Beginning balance	56,907,009,246	18,333,317	56,925,342,563
Ending balance	56,758,271,682	-	56,758,271,682

- The original cost of intangible fixed assets at the end of the year has been fully depreciated but is still in use: VND 211,896,190.

(*) The land use rights at the Company include the term land use rights at Km9, Highway 5, Nam Son Ward, An Duong District, Hai Phong City, allocated for a period of 360 months; the perpetual land use rights at 116 Nguyen Duc Canh, Le Chan District, Hai Phong City; and the perpetual land use rights with an area of 220 m² in An Duong District, Hai Phong City.

13. INVESTMENT PROPERTIES

a) Investment properties held for lease

	Land use rights (*)	Buildings (*)	Total
	VND	VND	VND
Original cost			
Beginning balance	195,000,000,000	1,619,479,158,239	1,814,479,158,239
- Increase	-	77,213,327,627	77,213,327,627
Ending balance	195,000,000,000	1,696,692,485,866	1,891,692,485,866
Accumulated depreciation			
Beginning balance	-	186,415,385,698	186,415,385,698
- Depreciation in the year	-	48,361,676,918	48,361,676,918
Ending balance	-	234,777,062,616	234,777,062,616
Net carrying amount			
Beginning balance	195,000,000,000	1,433,063,772,541	1,628,063,772,541
Ending balance	195,000,000,000	1,461,915,423,250	1,656,915,423,250

- The original cost of fully depreciated investment properties that are still being leased: 4,828,547,919 VND.

- The lease payments to be received periodically in the future are disclosed in Note 24.

Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company

No. 116 Nguyen Duc Canh, An Biên ward,
Le Chan district, Hai Phong city

Consolidated Financial Statements
for the fiscal year ended as at 31/03/2025

(*) Investment real estate includes land use rights and assets on the land at No. 183 Bà Triệu Street, Hai Bà Trưng District, Hanoi City; part of the basement and the commercial center of Building N01, Gold Tower - Golden Land Building Project; Building H1 of the Hoang Huy Commerce project; the Hoang Huy Grand Tower project (Hoang Huy - So Dau project); part of the houses and rental workshops in Hai Phong City under annual rental payment terms; and social housing for low-income tenants located in An Dong Ward, An Duong District, Hai Phong City.

b) Investment properties held for capital appreciation

	HHR Project	150 To Hieu Project	Total
	VND	VND	VND
Original cost			
Beginning balance	17,663,821,517	69,610,729,825	87,274,551,342
- Another increase	2,041,948	-	2,041,948
- The reduction is due to the Hoang Huy Riverside project being sold during the period.	(8,470,330,798)	-	(8,470,330,798)
- The reduction due to land reclamation according to the decision of the People's Committee of Le Chan District, Hai Phong City.	-	(69,610,729,825)	(69,610,729,825)
Ending balance	<u>9,195,532,667</u>	<u>-</u>	<u>9,195,532,667</u>

The real estate investment properties held for price appreciation are the adjoining houses at the Hoang Huy Riverside Project (HHR), located at No. 1 and No. 8 Chi Lang Street, Thuong Ly Ward, Hong Bang District, Hai Phong City, purchased with the purpose of holding and waiting for price increase according to the Business Cooperation Contract No. 1001/HDHTKD/HG-PRUKSA dated January 10, 2023, between Hoang Giang Service Development Joint Stock Company and Prukha Vietnam Co., Ltd.

Fair value of investment properties has not been appraised and determined exactly as at 01/04/2024 and 31/03/2025. However, based on leasing activities and market price of these assets, the Board of General Directors believed that fair value of investment properties is higher than their carry amount as the begin, during and the end of year.

14. PREPAID EXPENSES

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
a) Short-term		
- Office Rental Cost	212,983,889	509,800,664
- Dispatched tools, supplies	1,083,089	18,243,417
- Selling expenses related to undelivered properties	35,120,842,442	64,484,987,136
- Cost of repairing offices and factories	1,547,746,259	2,335,194,465
- Land rental	-	1,666,666,667
- Other	1,457,047,576	2,114,381,201
	<u>38,339,703,255</u>	<u>71,129,273,550</u>

14. PREPAID EXPENSES (continued)

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

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

15. GOODWILL

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

16. BORROWINGS

	01/04/2024		During the year		31/03/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Short-term borrowings						
- Short-term debts	33,150,000,000	33,150,000,000	16,848,609,509	49,998,609,509	-	-
+ <i>Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Hai Phong Branch</i>	-	-	<i>16,848,609,509</i>	<i>16,848,609,509</i>	-	-
+ <i>Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank - Hai Phong Branch</i>	<i>33,150,000,000</i>	<i>33,150,000,000</i>	-	<i>33,150,000,000</i>	-	-
- The long-term loans and debts are due for payment	-	-	1,050,000,000	-	1,050,000,000	1,050,000,000
+ <i>An Binh Commercial Joint Stock Bank - Hai Phong Branch</i>	-	-	<i>1,050,000,000</i>	-	<i>1,050,000,000</i>	<i>1,050,000,000</i>
	33,150,000,000	33,150,000,000	17,898,609,509	49,998,609,509	1,050,000,000	1,050,000,000
b) Long-term borrowings						
- Long-term debts	1,000,000,000	1,000,000,000	296,158,379,001	1,000,000,000	296,158,379,001	296,158,379,001
+ <i>An Binh Commercial Joint Stock Bank - Hai Phong Branch</i>	-	-	<i>8,258,903,645</i>	-	<i>8,258,903,645</i>	<i>8,258,903,645</i>
+ <i>Tien Phong Commercial Joint Stock Bank - Thanh Long Branch</i>	<i>1,000,000,000</i>	<i>1,000,000,000</i>	-	<i>1,000,000,000</i>	-	-
+ <i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ngo Quyen Branch</i>	-	-	<i>296,158,379,001</i>	-	<i>296,158,379,001</i>	<i>296,158,379,001</i>
	1,000,000,000	1,000,000,000	304,417,282,646	1,000,000,000	304,417,282,646	304,417,282,646
Amount due for settlement within 12 months	-	-	(1,050,000,000)	-	(1,050,000,000)	(1,050,000,000)
Amount due for settlement after 12 months	1,000,000,000	1,000,000,000			303,367,282,646	303,367,282,646

Detailed information on Long-term borrowings:

Terms and conditions of long-term borrowings are as follows:

	Contract No.	Currency	Interest Rate	Maturity	Credit limit	Loan purpose	Guarantee	31/03/2025	01/04/2024
								VND	VND
Bên khác								296,158,379,001	1,000,000,000
An Binh Commercial Joint Stock Bank - Hai Phong Branch	The credit contract number 160/24/TD/BB/075 dated November 27, 2024	VND	According to each loan contract	60 months	1,950,000,000,000	Investment in the Hoang Huy Green River New Urban Area Project	(i)	8,258,903,645	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ngo Quyen Branch	Loan contract No. 01/2024-HĐCVDADT/NHCT 168-BĐSCRV dated 06 November 2024	VND	According to each loan contract	54 months	3,000,000,000,000	Payment for the investment value in Hoang Huy New City - II Project	(ii)	296,158,379,001	-
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank - Thang Long Branch	Loan contract No. 450/2023/HDTD/PHG dated 25 December 2023	VND	According to each loan contract	48 months	600,000,000,000	Payment for the investment value in Hoang Huy New City - II Project		-	1,000,000,000
								304,417,282,646	1,000,000,000
Amount due for settlement within 12 months								(1,050,000,000)	-
Amount due for settlement after 12 months								303,367,282,646	1,000,000,000

- (i) The guarantee contracts are signed between the guarantor and An Binh Commercial Joint Stock Bank - Hai Phong Branch
- (ii) Loans from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ngo Quyen Branch are secured by the borrower's assets under Mortgage Contract of Property Rights No. 02/2024/HĐBĐ/NHTC168-CRV dated November 6, 2024, which include:
- The right to receive insurance proceeds, benefits, compensation amounts, and other related payments associated with certain land lots under the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project).
 - Property rights arising from sale/lease contracts for apartments, commercial spaces, parking areas, and other products related to certain land lots within the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project).

Bank loans are secured by mortgage agreements with the lenders and have been fully registered as secured transactions.

17. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

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

18. SHORT-TERM PREPAYMENT FROM CUSTOMERS

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
<i>Others</i>	<i>203,578,337,317</i>	<i>1,087,942,450,964</i>
- Hoang Hiep Construction Investment Joint Stock Company	-	2,650,000,000
- Advance payment according to customer's progress in purchasing real estate	194,975,955,789	1,067,753,308,465
+ Hoang Huy Commerce Project	140,468,173,887	638,032,139,094
+ Hoang Huy - So Dau Project	767,266,671	7,000,459,867
+ Hoang Huy New City Project	53,740,515,231	422,720,709,504
- Other	8,602,381,528	17,539,142,499
	<u>203,578,337,317</u>	<u>1,087,942,450,964</u>

19. TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Opening receivables	Opening payables	Payables in the year	Actual payment in the year	Closing receivables	Tax payable at the end of the year
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value-added tax	233,856,158	16,543,506,268	320,425,529,001	320,694,068,390	233,856,158	16,274,966,879
- Export, import duties	-	-	86,394,254,625	86,394,254,625	-	-
- Corporate income tax	35,009,323,009	136,912,505,260	287,784,759,102	339,464,195,992	31,706,632,692	81,930,378,053
- Personal income tax	-	289,900,527	11,199,121,451	11,024,528,041	-	464,493,937
- Land tax and land rental	475,422,906	45,762,336	7,651,498,813	7,226,653,113	4,814,870	-
- Other taxes	5,000,000	-	63,980,200	47,420,000	5,000,000	16,560,200
- Fees, charges and other payables	-	-	6,839,211,172	6,839,211,172	-	-
	35,723,602,073	153,791,674,391	720,358,354,364	771,690,331,333	31,950,303,720	98,686,399,069

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

20. SHORT - TERM ACCRUED EXPENSES

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Advance deduction of project construction costs (*)	158,384,431,678	230,980,665,751
+ <i>Hoang Huy Commerce Project</i>	133,334,946,433	219,019,561,150
+ <i>Hoang Huy - So Dau Project</i>	-	992,105,250
+ <i>Hoang Huy New City Project</i>	12,179,982,932	-
+ <i>Other projects</i>	12,869,502,313	10,968,999,351
- Land use levy of building N01	7,865,996,645	-
- Advance deduction of interest subsidy cost for customers buying apartments	4,875,017,528	31,258,621,204
- Advance deduction of commission cost payable	28,389,479,561	23,350,203,225
- Others	4,812,449,765	4,808,396,405
	204,327,375,177	290,397,886,585

(*) The provision is based on contracts signed with contractors. The company is currently in the process of finalizing the project settlement.

21. OTHER PAYABLES

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
a) Short-term		
- Trade union fee	296,805,483	147,952,443
- Social insurance	5,043,000	6,016,693
- Short-term deposits, collateral received	34,842,965,934	20,788,813,227
- Dividends or profits payables	23,543,252,595	16,676,470,588
- Other	204,296,669,508	137,116,793,180
+ <i>Pruksa International Co., Ltd (*)</i>	57,770,811,000	55,281,450,000
+ <i>Maintenance costs to be paid</i>	113,819,608,525	75,249,764,950
+ <i>The fee for issuing the temporary land use rights certificate</i>	7,666,468,126	-
+ <i>Other payables</i>	25,039,781,857	6,585,578,230
	262,984,736,520	174,736,046,131
b) Long-term		
- Long-term deposits, collateral received	18,896,089,696	23,320,521,895
- Deposit for renting an apartment in An Dong Social Housing Project, An Duong	57,196,688,552	57,872,615,672
- Other payables	571,172,673	-
	76,663,950,921	81,193,137,567

(*) The advance payment (USD 2,261,000) from Prukisa International Co., Ltd. (hereinafter referred to as "Prukisa International") was provided to the Company for site clearance of the low-income housing project (Prukisa Town) located in An Dong Ward, An Duong District, Hai Phong City. This project is invested by Prukisa Vietnam Co., Ltd. based on in-principle approvals granted by the competent state authorities. According to the advance payment agreement between Prukisa International and the Company, this amount is to be considered part of Prukisa International's capital contribution to Prukisa Vietnam Co., Ltd. after its establishment. Prukisa International has opted to offset this advance against its capital contribution in Prukisa Vietnam Co., Ltd. In practice, the Company has used the funds for site clearance of the project; however, since both parties have not yet reached an agreement on the offsetting method, the amount will be settled after mutual agreement and adjustment of the procedures for amending the Investment Certificate.

22. UNEARNED REVENUES

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
a) Short-term		
- Unearned revenue from asset leasing	12,798,461,175	18,615,840,845
- Unearned revenue in advance from apartment leasing activities of social housing project in An Dong ward, An Duong district and Prukisa Town social housing project	8,221,588,377	7,947,352,341
- Others	1,297,598,154	-
	<u>22,317,647,706</u>	<u>26,563,193,186</u>
b) Long-term		
- Unearned revenue in advance from apartment leasing activities of social housing project in An Dong ward, An Duong district and Prukisa Town social housing project	8,502,286,795	16,966,933,134
	<u>8,502,286,795</u>	<u>16,966,933,134</u>

23 OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

	Contributed capital	Share premium	Other capital	Retained earnings	Non – Controlling Interest	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Beginning balance of previous year	6,682,158,430,000	843,107,629,350	-	946,614,860,874	3,184,239,015,022	11,656,119,935,246
Profit for previous year	-	-	-	743,865,129,352	499,285,149,622	1,243,150,278,974
Dividend payment in cash	-	-	-	(334,107,921,500)	(115,371,256,992)	(449,479,178,492)
Reduction of capital in the previous year	-	-	-	-	(16,235,240,000)	(16,235,240,000)
Subsidiaries pay dividends in shares	-	-	257,125,600,000	(257,125,600,000)	-	-
Distribution of dividends before the investment date from the first-tier Subsidiary to the second-tier Subsidiary	-	-	-	21,042,359,346	(21,042,359,346)	-
Ending balance of previous year	6,682,158,430,000	843,107,629,350	257,125,600,000	1,120,288,828,072	3,530,875,308,306	12,433,555,795,728
Beginning balance of current year	6,682,158,430,000	843,107,629,350	257,125,600,000	1,120,288,828,071	3,530,875,308,307	12,433,555,795,728
Profit for current year	-	-	-	854,957,840,656	266,493,963,231	1,121,451,803,887
The subsidiary company distributes dividends in the form of shares	-	-	(19,493,247,571)	19,493,247,571	-	-
Dividend distribution at the subsidiary	-	-	-	-	(89,554,353,452)	(89,554,353,452)
Other decrease	-	-	-	(8,483,626,547)	(8,130,670,233)	(16,614,296,780)
Ending balance of this year	6,682,158,430,000	843,107,629,350	237,632,352,429	1,986,256,289,751	3,699,684,247,853	13,448,838,949,383

b) Details of contributed capital

	Ending of the year	Rate	Beginning of the year	Rate
	VND	%	VND	%
Mr Do Huu Ha	2,621,209,870,000	39.23	2,621,209,870,000	39.23
Mrs Nguyen Thi Ha	326,639,250,000	4.89	326,639,250,000	4.89
Other shareholders	3,734,309,310,000	55.88	3,734,309,310,000	55.88
	6,682,158,430,000	100.00%	6,682,158,430,000	100.00%

c) Capital transactions with owners and distribution of dividends and profit sharing

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Owners' investment capital		
- At the beginning of the year	6,682,158,430,000	6,682,158,430,000
- At the end of the year	6,682,158,430,000	6,682,158,430,000

d) Shares

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

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

a) Operating asset for leasing

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

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

b) Operating leased assets

The Company leases assets under operating lease contracts. As of March 31, 2025, the total minimum lease payments payable in the future under non-cancellable operating leases are presented by maturity as follows:

Land plot's address	Leased Area	Lease period	Rental purpose
<i>At the Parent Company</i>			
Plot of land in Nam Son ward, An Duong District, Hai Phong City	25,828.2 m2	From 2003 to 2033	Building a factory to produce engines, frames, spare parts and assemble two-wheeled motorbikes
Plot of land in Nam Son ward, An Duong District, Hai Phong City	19,875.3 m2	From 2002 to 2032	Construction of executive offices and product introduction stores
<i>At CRV Real Estate Group Joint Stock Company</i>			
Land plot in 275 Nguyen Trai Street, Thanh Xuan District, Hanoi City	11,641.0 m2	50 years since 24/11/2010	Construction of part of the Golden Land Building project
Land plot in the new urban area project along Do Muoi Street and surrounding areas in Duong Quan ward, Thuy Nguyen city, Hai Phong city (Hoang Huy New City II Project)	26,664.2 m2	Until 29/11/2073	Construction of a new urban area project along the extended Do Muoi street and surrounding areas in Duong Quan ward, Thuy Nguyen city (Hoang Huy New City II Project)
<i>At Pruksa Vietnam Co., Ltd</i>			
Plot of land in An Dong ward, An Duong District, Hai Phong City	7,090.2 m2	Until 02/01/2063	Construction of the operations building, nursery, and kindergarten

The Company must pay annual land rental until the contract maturity date according to current State regulations.

d) Foreign currencies

	Unit	31/03/2025	01/04/2024
US Dollar	USD	341,799.23	175,080.20
Euro	EUR	8.95	8.95

f) Doubtful debts written-off

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

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

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Revenue from sales of tractors and recovered components	584,715,882,148	467,619,712,632
Revenue from leasing investment properties lease and rendering service	179,635,629,096	178,252,954,382
Revenue from sale of real estate	3,899,168,975,405	3,157,447,410,474
Other revenue	3,682,963,992	-
	4,667,203,450,641	3,803,320,077,488

26. COST OF GOODS SOLD

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Cost of tractor sold and spare parts collected	523,880,411,963	469,546,174,436
Cost of investment properties leased and service rendered	113,144,312,615	98,805,034,821
Cost of real estate sold	2,235,153,515,117	1,691,562,275,640
Provision for devaluation of inventories	(5,852,505,887)	14,007,865,633
Other	3,816,418,576	-
	2,870,142,152,384	2,273,921,350,530

27. FINANCIAL INCOME

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Interest income	135,198,002,374	363,744,272,037
Gain on exchange rate difference at the period-end	779,184,396	701,390,046
Gain on exchange rate difference in the period	234,590,079	1,564,441
Other	2,299,056,301	1,277,543,322
	138,510,833,150	365,724,769,846

28. FINANCIAL EXPENSES

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

29. SELLING EXPENSES

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Cost of raw materials and materials	756,508,814	-
Labour expenses	15,885,691,145	10,123,920,238
Interest rate support expenses for customers buying real estate	189,469,670,829	199,297,228,011
Depreciation expenses	859,618,138	121,877,770
Expenses of outsourcing services	10,915,924,380	9,648,295,068
Other expenses in cash	32,938,118,591	47,441,001,667
Product warranty provision cost	405,694,648	-
	<u>251,231,226,545</u>	<u>266,632,322,754</u>

30. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Cost of raw materials and materials	435,993,896	-
Labour expenses	29,706,155,140	26,910,138,632
Depreciation expenses	7,839,166,922	6,435,391,336
Provision expenses	699,000,000	5,601,376,624
Taxes, fees, and charges	2,542,795,550	-
Allocation of goodwill	59,616,490,867	10,839,361,975
Expenses of outsourcing services	46,236,842,592	11,750,478,593
Other expenses in cash	13,573,234,523	10,806,683,684
	<u>160,649,679,490</u>	<u>72,343,430,844</u>

31. OTHER INCOME

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Gain from liquidation, disposal of fixed assets	563,636,364	2,152,110,602
Income from Showroom construction subsidy	2,398,746,150	1,627,425,000
Fines collected	1,998,508,321	3,313,229,048
Liquidation of apartment sales contracts, customers leave deposits	909,835,876	4,130,728,035
Reimbursement of work warranty provisions	1,468,072,603	3,823,845,067
Income from adjustment of project finalization value	-	1,139,690,573
Other	7,587,028,240	5,422,118,145
	<u>14,925,827,554</u>	<u>21,609,146,470</u>

32. OTHER EXPENSES

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Depreciation costs for non-operating fixed assets	971,897,136	971,897,136
Costs of funding projects, handling of works in progress	-	2,200,000,000
Land recovery at 150 To Hieu	64,994,690,600	-
The cost of implementing project N02	30,121,878,113	-
Expenses for supporting tree planting	2,971,868,400	-
Other	7,880,209,398	2,565,561,455
	106,940,543,647	5,737,458,591

33. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Current corporate income tax expense in Parent Company	96,135,556,377	4,259,643,207
Current corporate income tax expense in the Subsidiaries	191,649,202,725	274,697,248,095
- CRV Real Estate Group Joint Stock Company	-	3,973,884,507
- Hoang Huy Service Investment Joint Stock Company and Subsidiaries	16,253,394,967	8,210,241,681
- Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	2,654,006,507	30,622,709,910
- Dai Loc House Development Joint Stock Company	172,741,801,251	231,890,411,997
Total current corporate income tax expense	287,784,759,102	278,956,891,302

34. DEFERRED CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

a) Deferred income tax assets

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax assets	20%	20%
- Unrealized profits arising from transactions between Companies in the Group	6,275,353,983	12,751,433,176
- Temporary payment of real estate CIT according to schedule	3,139,217,782	10,228,832,055
Deferred income tax assets	9,414,571,765	22,980,265,231

b) Deferred income tax liabilities

	31/03/2025	01/04/2024
	VND	VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax liabilities	20%	20%
- The deferred tax payable is due to the return of provisions, the difference in revaluation of assets when consolidating	6,199,126,290	6,450,945,659

Deferred income tax liabilities

6,199,126,290	6,450,945,659
----------------------	----------------------

c) Deferred corporate income tax expense

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
- Temporary payment of real estate CIT according to schedule	7,089,614,273	6,088,820,361
- Unrealized profits arising from transactions between Companies in the Group	6,476,079,193	8,330,793,101
- The deferred tax payable is due to the return of provisions, the difference in revaluation of assets when consolidating	(251,819,370)	(2,459,858,224)

13,313,874,096	11,959,755,238
-----------------------	-----------------------

35. BASIC EARNINGS PER SHARE

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

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Net profit after tax	854,957,840,656	743,865,129,352
Profit distributed to common shares	854,957,840,656	743,865,129,352
Average number of outstanding common shares in circulation in the period	668,215,843	668,215,843
Basic earnings per share	1,279	1,113

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

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

36. BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
	VND	VND
Raw material costs	145,662,994,942	273,475,785,686
Labour expenses	56,534,115,473	41,114,573,453
Depreciation expenses	64,224,314,674	48,790,115,638
Real estate development for sale expenses	1,029,111,515,600	5,657,074,550,878
Goodwill	59,616,490,867	10,839,361,975
Provision expenses	1,104,694,648	23,779,551,515
Expenses of outsourcing services	34,461,437,161	39,939,331,573
Other expenses in cash	88,812,236,605	7,591,413,792
	1,479,527,799,970	6,102,604,684,510

37. FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

The Company's financial risks include market risk, credit risk and liquidity risk.

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

Market risk

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

Exchange rate risk:

The Company bears the risk of exchange rate due to the transaction made in a foreign currency other than VND such as: borrowings, revenue, cost, importing materials, goods, machinery and equipment...

Interest rate risk

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

Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company

No. 116 Nguyen Duc Canh, An Biên ward,
Le Chan district, Hai Phong city

Consolidated Financial Statements
for the fiscal year ended as at 31/03/2025

Credit Risk

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/03/2025				
Cash and cash equivalents	1,262,466,210,577	-	-	1,262,466,210,577
Trade and other receivables	559,981,549,794	3,889,466,000	-	563,871,015,794
Lending loans	2,470,152,556,309	-	-	2,470,152,556,309
	4,292,600,316,680	3,889,466,000	-	4,296,489,782,680
As at 01/04/2024				
Cash and cash equivalents	477,688,127,245	-	-	477,688,127,245
Trade and other receivables	336,706,190,912	-	-	336,706,190,912
Lending loans	1,482,715,836,844	-	-	1,482,715,836,844
	2,297,110,155,001	-	-	2,297,110,155,001

Liquidity Risk

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

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/03/2025				
Borrowings and debts	1,050,000,000	303,367,282,646	-	304,417,282,646
Trade and other payables	925,843,312,713	76,663,950,921	-	1,002,507,263,634
Accrued expenses	204,327,375,177	-	-	204,327,375,177
	1,131,220,687,890	380,031,233,567	-	1,511,251,921,457
As at 01/04/2024				
Borrowings and debts	33,150,000,000	1,000,000,000	-	34,150,000,000
Trade and other payables	485,372,262,974	81,193,137,567	-	566,565,400,541
Accrued expenses	290,397,886,585	-	-	290,397,886,585
	808,920,149,559	82,193,137,567	-	891,113,287,126

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

38. EVENTS AFTER THE FISCAL YEAR

There are no material events occurring after the end of the current fiscal year that require adjustment or disclosure in these Consolidated Financial Statement.

39. SEGMENT REPORTING

By business sector

	Construction and real estate business	Selling tractor trucks and parts	Other activities	Total
	VND	VND	VND	VND
Net revenue from external sales	3,899,168,975,405	584,715,882,148	183,318,593,088	4,667,203,450,641
Cost of goods sold	2,235,153,515,117	518,027,906,076	116,960,731,191	2,870,142,152,384
Gross profit from sales and service provision	1,664,015,460,288	66,687,976,072	66,357,861,897	1,797,061,298,257
Total cost of purchasing fixed assets				-
Departmental assets	8,786,013,468,158	496,980,134,719	1,666,118,910,340	10,949,112,513,217
Unallocated assets			4,357,044,267,501	4,357,044,267,501
Total assets	8,786,013,468,158	496,980,134,719	6,023,163,177,841	15,306,156,780,718
Departmental liabilities	703,887,000,205	460,476,247,878	89,289,013,963	1,253,652,262,046
Unallocated liabilities			603,665,569,289	603,665,569,289
Total liabilities	703,887,000,205	460,476,247,878	692,954,583,252	1,857,317,831,335

By geographical area

The Company's business activities are primarily conducted within the territory of Vietnam; therefore, the Company does not present segment reporting by geographical area.

40. TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

Remuneration of the Board of Management, the Board of Supervision and salaries, bonus of General Director and other managers:

	Position	From 01/04/2024 to 31/03/2025	From 01/04/2023 to 31/03/2024
		VND	VND
Remuneration for Board of Director's members			
- Do Huu Ha	Chairman	396,000,000	318,000,000
- Do Huu Hung	Member	108,000,000	45,000,000
- Nguyen Thi Ha	Member	168,000,000	111,000,000
- Pham Hong Dung	Member	60,000,000	45,000,000
- Phan Thi Phuong Thuy	Independent Member	60,000,000	45,000,000
		792,000,000	564,000,000

Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company
No. 116 Nguyen Duc Canh, An Biên ward,
Le Chan district, Hai Phong city

Consolidated Financial Statements
for the fiscal year ended as at 31/03/2025

Remuneration of the Board of Supervision

- Vu Thi Huyen	Head of the Board of Supervision	60,000,000	45,000,000
- Phan Thi Thu Huong	Member	36,000,000	27,000,000
- Nguyen Hoang Tung	Member	36,000,000	27,000,000
		132,000,000	99,000,000

Salaries and bonuses of the General Director and other managers

- Hoang Thi Huyen	Director	333,800,000	253,200,000
- Do Huu Hau	Deputy General Director	1,121,000,000	1,115,000,000
- Do Huu Hung	Deputy General Director	1,085,774,000	758,096,000
- Ho Thi Xuan Hoa	Deputy General Director	157,500,000	150,000,000
- Nguyen The Hung	Deputy General Director	484,258,030	418,325,000
- Phung Thi Thu Huong	Chief Accountant	586,774,000	465,546,000
		3,769,106,030	3,160,167,000

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

41. COMPARATIVE FIGURES

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

Preparer



Bui Thi Tra

Chief Accountant



Phung Thi Thu Huong

Hai Phong, 29 April 2025
General Director

Hoang Thi Huyen

CTCP
HỒNG