

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025

(đã được soát xét)



NỘI DUNG

| | Trang |
|---|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 02 - 03 |
| Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ | 04 |
| Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét | 05 - 39 |
| Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ | 05 - 06 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ | 07 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ | 08 - 09 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ | 10 - 39 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười bảy ngày 17 tháng 10 năm 2025.

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

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

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

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

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

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

| | |
|-------------------|------------|
| Ông: Phạm Anh Tú | Trưởng ban |
| Ông: Vũ Văn Hoàng | Thành viên |
| Bà: Chu Thị Lựa | Thành viên |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 30/09/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được lập ngày 26 tháng 11 năm 2025, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Ngọc Lân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 27 tháng 11 năm 2025

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 6.480.386.679.716 | 5.455.516.025.421 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 03 | 156.717.955.086 | 26.001.855.822 |
| 111 | 1. Tiền | | 156.717.955.086 | 26.001.855.822 |
| 130 | II. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 413.615.844.127 | 161.411.011.075 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 05 | 10.499.756.319 | 18.141.471.852 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 06 | 398.873.295.132 | 139.394.082.869 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 07 | 4.242.792.676 | 3.875.456.354 |
| 140 | III. Hàng tồn kho | 08 | 5.815.559.743.213 | 5.219.597.856.227 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 5.815.559.743.213 | 5.219.597.856.227 |
| 150 | IV. Tài sản ngắn hạn khác | | 94.493.137.290 | 48.505.302.297 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 12 | 82.450.486.069 | 176.247.390 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | - | 17.773.044.559 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 16 | 12.042.651.221 | 30.556.010.348 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 3.455.299.835.056 | 3.193.616.347.888 |
| 220 | I. Tài sản cố định | | 14.945.058.613 | 8.907.607.751 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 09 | 13.699.991.947 | 8.907.607.751 |
| 222 | - Nguyên giá | | 21.234.392.728 | 17.549.468.597 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (7.534.400.781) | (8.641.860.846) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 10 | 1.245.066.666 | - |
| 228 | - Nguyên giá | | 1.288.000.000 | - |
| 229 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (42.933.334) | - |
| 230 | II. Bất động sản đầu tư | 11 | 643.747.769.958 | 652.443.455.420 |
| 231 | - Nguyên giá | | 768.928.847.975 | 767.975.605.342 |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (125.181.078.017) | (115.532.149.922) |
| 240 | III. Tài sản dở dang dài hạn | | 1.160.000.000 | 349.560.000 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 1.160.000.000 | 349.560.000 |
| 250 | IV. Đầu tư tài chính dài hạn | 04 | 2.775.863.231.517 | 2.531.520.104.589 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 2.531.520.104.589 | 2.531.520.104.589 |
| 255 | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 244.343.126.928 | - |
| 260 | V. Tài sản dài hạn khác | | 19.583.774.968 | 395.620.128 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 12 | 791.355.507 | 395.620.128 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 31 | 18.792.419.461 | - |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 9.935.686.514.772 | 8.649.132.373.309 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 2.710.190.434.791 | 1.458.836.807.525 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 2.106.658.175.946 | 1.150.140.770.620 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 14 | 145.251.294.016 | 25.877.299.146 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 15 | 1.884.125.655.294 | 32.445.020 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 16 | 33.130.287.869 | 35.745.591 |
| 315 | 4. Chi phí phải trả ngắn hạn | 17 | 18.721.848.521 | 18.855.474.511 |
| 318 | 5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 19 | 5.124.902.061 | 5.085.548.752 |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 18 | 20.304.188.185 | 37.105.257.600 |
| 320 | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 13 | - | 1.063.149.000.000 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 603.532.258.845 | 308.696.036.905 |
| 336 | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 19 | 2.868.843.147 | - |
| 337 | 2. Phải trả dài hạn khác | 18 | 9.840.300.940 | 12.537.657.904 |
| 338 | 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 13 | 590.823.114.758 | 296.158.379.001 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 7.225.496.079.981 | 7.190.295.565.784 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 20 | 7.225.496.079.981 | 7.190.295.565.784 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 6.724.166.400.000 | 6.724.166.400.000 |
| 411a | Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết | | 6.724.166.400.000 | 6.724.166.400.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | (1.357.800.000) | (1.357.800.000) |
| 421 | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 502.687.479.981 | 467.486.965.784 |
| 421a | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | | 64.036.981.784 | - |
| 421b | LNST chưa phân phối kỳ này | | 438.650.498.197 | 467.486.965.784 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 9.935.686.514.772 | 8.649.132.373.309 |

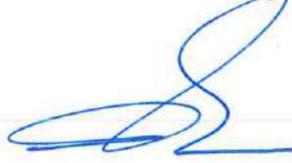
Hà Nội, ngày 26 tháng 11 năm 2025

Người lập biểu



Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Từ 01/04/2025 | Từ 01/04/2024 |
|-------|--|-------------|------------------|------------------|
| | | | đến 30/09/2025 | đến 30/09/2024 |
| | | | VND | VND |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22 | 45.257.953.239 | 57.446.472.050 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 45.257.953.239 | 57.446.472.050 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 23 | 29.368.645.011 | 53.165.626.143 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 15.889.308.228 | 4.280.845.907 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 24 | 473.975.937.129 | 273.919.243.605 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 25 | 20.306.713.289 | 50.780.709.469 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 20.306.713.289 | 50.769.335.588 |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | 26 | 18.770.630.639 | 1.681.046.983 |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 27 | 12.094.892.487 | 10.397.980.442 |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 438.693.008.942 | 215.340.352.618 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 28 | 418.793.021 | 644.065.800 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 29 | 461.303.766 | 30.164.778.688 |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | (42.510.745) | (29.520.712.888) |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 438.650.498.197 | 185.819.639.730 |
| 51 | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 30 | 18.792.419.461 | - |
| 52 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 31 | (18.792.419.461) | - |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | 438.650.498.197 | 185.819.639.730 |

Hà Nội, ngày 26 tháng 11 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đỗ Thu Hường

Nguyễn Kim Quyên

Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Từ 01/04/2025 | Từ 01/04/2024 |
|---|--|-------------|---------------------|-------------------|
| | | | đến 30/09/2025 | đến 30/09/2024 |
| | | | VND | VND |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 01 | 1. Lợi nhuận trước thuế | | 438.650.498.197 | 185.819.639.730 |
| | 2. Điều chỉnh cho các khoản | | (443.123.050.203) | (212.415.154.057) |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 10.582.219.414 | 11.298.390.324 |
| 04 | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | (22.913.591) | - |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (473.989.069.315) | (274.482.879.969) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | 20.306.713.289 | 50.769.335.588 |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | (4.472.552.006) | (26.595.514.327) |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | (231.139.406.472) | (17.779.830.999) |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | (595.961.886.986) | 609.082.339 |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | 2.019.744.171.509 | (5.505.315.810) |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | (82.669.974.058) | 482.011.541 |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | (20.306.713.289) | (79.420.427.203) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (279.060.334) | - |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 1.084.914.578.364 | (128.209.994.459) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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 | | (11.321.931.764) | (5.987.050.319) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | - | 563.636.364 |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (294.792.544.190) | - |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 50.449.417.262 | 33.150.000.000 |
| 27 | 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 473.377.914.244 | 123.919.243.605 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | 217.712.855.552 | 151.645.829.650 |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | | 586.664.735.757 | - |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | | (1.355.149.000.000) | (50.150.000.000) |
| 36 | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | (403.449.984.000) | - |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | (1.171.934.248.243) | (50.150.000.000) |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | 130.693.185.673 | (26.714.164.809) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

| Mã CHỈ TIÊU số | Thuyết minh | Từ 01/04/2025 | Từ 01/04/2024 |
|--|----------------|------------------------|-----------------------|
| | | đến 30/09/2025 | đến 30/09/2024 |
| | | VND | VND |
| 60 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | | 26.001.855.822 | 72.310.063.973 |
| 61 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | 22.913.591 | - |
| 70 Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 03 | <u>156.717.955.086</u> | <u>45.595.899.164</u> |

Hà Nội, ngày 26 tháng 11 năm 2025

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Đỗ Thu Hương

Nguyễn Kim Quyên

Phạm Thị Thu Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười bảy ngày 17 tháng 10 năm 2025.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là: 115 người (tại ngày 01 tháng 04 năm 2025 là: 72 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: Đối với hoạt động dịch vụ là dưới 12 tháng và đối với hoạt động bất động sản phụ thuộc vào tiến độ thực hiện từng dự án.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này giảm 12,19 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do trong kỳ này, Công ty không phát sinh giao dịch bán bất động sản. Tuy nhiên, Công ty đã nhận được cổ tức từ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc (Chủ đầu tư dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1) với số tiền là 473 tỷ VND, tăng so với mức 273 tỷ đồng của cùng kỳ năm trước. Theo đó, lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty đạt mức 438,65 tỷ VND, tăng 136,1% so với cùng kỳ năm trước.

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.4. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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, bất động sản đầu tư;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6. Tiền

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

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản chứng chir tiền gửi có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

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

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

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

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

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Ngoại trừ giá vốn hàng tồn kho bất động sản được ghi nhận theo phương pháp đích danh.

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

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

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

2.10. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ 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 | 02 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 06 năm |
| - Chương trình phần mềm | 05 năm |

2.11. Bất động sản đầu tư

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

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

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 36 - 44 năm |
| - Quyền sử dụng đất | 36 - 44 năm |

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

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13. Thuê hoạt động

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

2.14. Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán 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:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 3 năm.
- Chi phí môi giới, chi phí bán hàng khác của các dự án Bất động sản được ghi nhận theo chi phí thực tế tại thời điểm phát sinh. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh tương ứng với phần bất động sản đã bán trong kỳ.
- Chi phí trả trước khác là được ghi nhận theo giá trị phát sinh thực tế và được phân bổ theo doanh thu bàn giao khi dự án đủ điều kiện đưa vào sử dụng.

2.15. Các khoản nợ phải trả

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

2.16. Vay

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

2.17. Chi phí đi vay

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

2.18. Chi phí phải trả

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

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

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán 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 kỳ kế toán.

2.20. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.21. Doanh thu

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.22. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

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

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

2.23. Chi phí tài chính

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

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

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

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán 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.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25. Các bên liên quan

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

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

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

2.26. Thông tin bộ phận

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

3. TIỀN

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 565,903,546 | 591,879,273 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 156,152,051,540 | 25,409,976,549 |
| | 156,717,955,086 | 26,001,855,822 |

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 30/09/2025 | | 01/04/2025 | |
|--------------------------|------------------------|----------|------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư dài hạn | 244,343,126,928 | - | - | - |
| - Chứng chỉ tiền gửi (*) | 244,343,126,928 | - | - | - |
| | 244,343,126,928 | - | - | - |

(*) Tại ngày 30/09/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các chứng chỉ tiền gửi kỳ hạn 4 năm có giá trị 244.343.126.928 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với lãi suất từ 4,4%/năm.

b) Đầu tư vào Công ty con

| | 30/09/2025 | | 01/04/2025 | |
|--|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng | 189,515,795,529 | - | 189,515,795,529 | - |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc | 2,342,004,309,060 | - | 2,342,004,309,060 | - |
| | 2,531,520,104,589 | - | 2,531,520,104,589 | - |

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

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 30/09/2025:

| Tên công ty nhận đầu tư | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|----------------------------|---------------|------------------------|----------------------------|
| <i>Công ty con</i> | | | | |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng | TP. Hải Phòng | 99.9981% | 99.9981% | Kinh doanh bất động sản |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc | TP. Hải Phòng | 99.9890% | 99.9890% | Kinh doanh bất động sản |

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 30/09/2025 | | 01/04/2025 | |
|--|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên liên quan | - | - | - | - |
| Bên khác | 10.499.756.319 | - | 18.141.471.852 | - |
| - Phải thu của khách hàng mua căn hộ | 3.908.977.557 | - | 5.078.585.769 | - |
| - Phải thu của khách hàng mua văn phòng, gian hàng thương mại | 3.601.778.762 | - | 12.164.015.938 | - |
| - Các khách hàng khác | 2.989.000.000 | - | 898.870.145 | - |
| | 10.499.756.319 | - | 18.141.471.852 | - |

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30/09/2025 | | 01/04/2025 | |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên liên quan | - | - | - | - |
| Bên khác | 398.873.295.132 | - | 139.394.082.869 | - |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng | 948.624.898 | - | 15.984.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp | 13.001.363.692 | - | 53.729.621.979 | - |
| - Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Mình Trường | 61.579.165.820 | - | 36.024.764.116 | - |
| - Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân | 59.336.283.155 | - | 29.152.769.546 | - |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Bắc Giang | 87.396.045.425 | - | - | - |
| - Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Dịch vụ Phương Ngọc | 34.845.737.825 | - | - | - |
| - Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Havie | 32.824.788.600 | - | - | - |
| - Các khoản trả trước người bán khác | 108.941.285.717 | - | 4.502.927.228 | - |
| | 398.873.295.132 | - | 139.394.082.869 | - |

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | 30/09/2025 | | 01/04/2025 | |
|--|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi | 575.109.294 | - | - | - |
| - Phải thu kinh phí bảo trì toà Gold Tower | 3.163.014.911 | - | 3.415.292.183 | - |
| - Phải thu khác | 504.668.471 | - | 460.164.171 | - |
| | 4.242.792.676 | - | 3.875.456.354 | - |

8. HÀNG TỒN KHO

| | 30/09/2025 | | 01/04/2025 | |
|--|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Nguyên liệu, vật liệu | 1.165.322.132 | - | 1.165.322.132 | - |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 5.780.282.443.242 | - | 5.184.559.639.900 | - |
| + Dự án Hoàng Huy New City - II ^(1.1) | 5.780.282.443.242 | - | 5.184.559.639.900 | - |
| - Thành phẩm | 34.111.977.839 | - | 33.872.894.195 | - |
| + Thành phẩm tòa N01 ^(2.1) | 11.542.564.991 | - | 11.542.564.991 | - |
| + Thành phẩm tòa Gold Tower ^(2.2) | 22.569.412.848 | - | 22.330.329.204 | - |
| | 5.815.559.743.213 | - | 5.219.597.856.227 | - |

^(1.1) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường 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 30/09/2025, chi phí dở dang bao gồm: Tiền sử dụng đất, chi phí san lấp mặt bằng, thi công ép cọc, chi phí xây dựng hạ tầng, chi phí lãi vay và một số chi phí khác.

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

Chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ của Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II) là: 7,005 tỷ VND.

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

^(2.2) Thành phẩm là các căn trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà Gold Tower - Dự án Golden Land Building đã hoàn thành. Tòa nhà Gold Tower hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND | TSCĐ dùng trong quản lý VND | Cộng VND |
|-------------------------------|----------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 5.825.033.280 | 11.122.040.773 | 602.394.544 | 17.549.468.597 |
| - Mua trong kỳ | - | 8.081.256.000 | 282.713.131 | 8.363.969.131 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (4.679.045.000) | - | (4.679.045.000) |
| Số dư cuối kỳ | 5.825.033.280 | 14.524.251.773 | 885.107.675 | 21.234.392.728 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 5.825.033.280 | 2.469.604.052 | 347.223.514 | 8.641.860.846 |
| - Khấu hao trong kỳ | - | 810.835.290 | 79.522.695 | 890.357.985 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (1.997.818.050) | - | (1.997.818.050) |
| Số dư cuối kỳ | 5.825.033.280 | 1.282.621.292 | 426.746.209 | 7.534.400.781 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | - | 8.652.436.721 | 255.171.030 | 8.907.607.751 |
| Tại ngày cuối kỳ | - | 13.241.630.481 | 458.361.466 | 13.699.991.947 |

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Chương trình quảng bá VND | Cộng VND |
|-------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Nguyên giá | | |
| Số dư đầu kỳ | - | - |
| - Mua trong kỳ | 1.288.000.000 | 1.288.000.000 |
| Số dư cuối kỳ | 1.288.000.000 | 1.288.000.000 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | |
| Số dư đầu kỳ | - | - |
| - Khấu hao trong kỳ | 42.933.334 | 42.933.334 |
| Số dư cuối kỳ | 42.933.334 | 42.933.334 |
| Giá trị còn lại | | |
| Tại ngày đầu kỳ | - | - |
| Tại ngày cuối kỳ | 1.245.066.666 | 1.245.066.666 |

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

| | Cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất VND | Cộng VND |
|-------------------------------|---|------------------------|
| Nguyên giá | | |
| Số dư đầu kỳ | 767.975.605.342 | 767.975.605.342 |
| - Tăng khác | 953.242.633 | 953.242.633 |
| Số dư cuối kỳ | 768.928.847.975 | 768.928.847.975 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | |
| Số dư đầu kỳ | 115.532.149.922 | 115.532.149.922 |
| - Khấu hao trong kỳ | 9.648.928.095 | 9.648.928.095 |
| Số dư cuối kỳ | 125.181.078.017 | 125.181.078.017 |
| Giá trị còn lại | | |
| Tại ngày đầu kỳ | 652.443.455.420 | 652.443.455.420 |
| Tại ngày cuối kỳ | 643.747.769.958 | 643.747.769.958 |

- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 25.964.233.245 VND (Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024 là 27.859.582.379 VND).

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

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/04/2025 và ngày 30/09/2025. 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 kỳ, trong kỳ và ngày kết thúc kỳ kế toán.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|--|-----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng | 58.610.354 | 1.083.090 |
| - Chi phí thuê văn phòng | 525.492.900 | 175.164.300 |
| - Chi phí thuê đất | 812.482.622 | - |
| - Chi phí hoa hồng môi giới bất động sản | 81.053.900.193 | - |
| | 82.450.486.069 | 176.247.390 |
| b) Dài hạn | | |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng | 791.355.507 | 395.620.128 |
| | 791.355.507 | 395.620.128 |



13. CÁC KHOẢN VAY

| | 01/04/2025 | | Trong kỳ | | 30/09/2025 | |
|---|--------------------------|---------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Tăng VND | Giảm VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| | | | | | | |
| a) Vay ngắn hạn | 1.063.149.000.000 | 1.063.149.000.000 | - | 1.063.149.000.000 | - | - |
| <i>Bên liên quan</i> | | | | | | |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | 316.500.000.000 | 316.500.000.000 | - | 316.500.000.000 | - | - |
| + Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc | 746.649.000.000 | 746.649.000.000 | - | 746.649.000.000 | - | - |
| | 1.063.149.000.000 | 1.063.149.000.000 | - | 1.063.149.000.000 | - | - |
| b) Vay dài hạn | 296.158.379.001 | 296.158.379.001 | 586.664.735.757 | 292.000.000.000 | 590.823.114.758 | 590.823.114.758 |
| <i>Bên khác</i> | | | | | | |
| + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền | 296.158.379.001 | 296.158.379.001 | 586.664.735.757 | 292.000.000.000 | 590.823.114.758 | 590.823.114.758 |
| | 296.158.379.001 | 296.158.379.001 | 586.664.735.757 | 292.000.000.000 | 590.823.114.758 | 590.823.114.758 |

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 | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|---|---|-----------|------------------------|---|-------------------|---|-------------------|------------------------|------------------------|
| | | | | | | | | VND | VND |
| Bên khác | | | | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền | Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2024- HĐCVĐAT/NHTC168-BĐS CRV ngày 06/11/2024 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/SĐBS-01/2024- HĐCVDADT/NHTC168-BĐSCRV ngày 07/05/2025 | VND | Theo từng giấy nhận nợ | 54 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên: ngày 18/11/2024 | 7.600.000.000.000 | Thanh toán cho giá trị đầu tư vào Dự án Hoàng Huy New City - II | (i) | 590.823.114.758 | 296.158.379.001 |
| | | | | | | | | 590.823.114.758 | 296.158.379.001 |

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

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

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30/09/2025 | | 01/04/2025 | |
|--|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên liên quan | - | - | - | - |
| Bên khác | 145.251.294.016 | 145.251.294.016 | 25.877.299.146 | 25.877.299.146 |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings | 12.876.342.833 | 12.876.342.833 | 12.876.342.833 | 12.876.342.833 |
| - Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến khoáng sản T.AM | 6.956.659.062 | 6.956.659.062 | 3.478.924.490 | 3.478.924.490 |
| - Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải Dũng Thắng | 3.372.596.308 | 3.372.596.308 | 3.372.596.308 | 3.372.596.308 |
| - Công ty TNHH Song Hoàng | 17.605.724.860 | 17.605.724.860 | 2.306.635.895 | 2.306.635.895 |
| - Công ty Cổ phần Sàn giao dịch bất động sản Recbook Group | 37.882.838.312 | 37.882.838.312 | - | - |
| - Công ty TNHH Thương mại DHP Land | 16.169.231.169 | 16.169.231.169 | - | - |
| - Đối tượng khác | 50.387.901.472 | 50.387.901.472 | 3.842.799.620 | 3.842.799.620 |
| | 145.251.294.016 | 145.251.294.016 | 25.877.299.146 | 25.877.299.146 |

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|--|--------------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Bên liên quan | - | - |
| Bên khác | 1.884.125.655.294 | 32.445.020 |
| - Ứng trước của khách hàng thuê văn phòng, gian hàng thương mại | 4.661.086.364 | - |
| - Tiền ứng trước khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề theo tiến độ | 1.879.435.998.930 | - |
| - Các khách hàng khác | 28.570.000 | 32.445.020 |
| | 1.884.125.655.294 | 32.445.020 |

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số phải thu đầu kỳ | Số phải nộp đầu kỳ | Số phải nộp trong kỳ | Số đã thực nộp trong kỳ | Số phải thu cuối kỳ | Số phải nộp cuối kỳ |
|--|-----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| - Thuế giá trị gia tăng | - | - | 66.266.327.259 | 33.281.395.998 | - | 32.984.931.261 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 30.551.195.478 | - | 18.792.419.461 | 279.060.334 | 12.037.836.351 | - |
| - Thuế thu nhập cá nhân | - | 19.185.391 | 2.774.071.554 | 2.647.900.337 | - | 145.356.608 |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 4.814.870 | - | 4.055.762.318 | 4.055.762.318 | 4.814.870 | - |
| - Các loại thuế khác | - | 16.560.200 | - | 16.560.200 | - | - |
| - Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | - | 1.098.606.277 | 1.098.606.277 | - | - |
| | 30.556.010.348 | 35.745.591 | 92.987.186.869 | 41.379.285.464 | 12.042.651.221 | 33.130.287.869 |

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower | 10.802.919.250 | 10.802.919.250 |
| - Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01 (*) | 7.865.996.645 | 7.865.996.645 |
| - Chi phí phải trả khác | 52.932.626 | 186.558.616 |
| | 18.721.848.521 | 18.855.474.511 |

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| a.1) Chi tiết theo nội dung | | |
| - Kinh phí công đoàn | 261.963.233 | 185.595.483 |
| - Phải trả về bảo hiểm | 167.874.350 | 23.336.019 |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 7.466.580.448 | 8.034.309.118 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 12.407.770.154 | 28.862.016.980 |
| + Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building | 8.579.319.238 | 8.814.079.238 |
| + Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng | 150.000.000 | 150.000.000 |
| + Phải trả tiền lãi vay | 550.355.777 | 18.350.243.013 |
| + Hợp tác kinh doanh về triển khai công trình thương mại dịch vụ và công trình cơ sở y tế | 1.831.522.998 | - |
| + Phải trả khác | 1.296.572.141 | 1.547.694.729 |
| | 20.304.188.185 | 37.105.257.600 |
| a.2) Chi tiết theo đối tượng | | |
| Bên liên quan | | |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Tiền lãi vay | | - 18.350.243.013 |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Tiền lãi vay | | - 5.462.876.712 |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Tiền lãi vay | | - 12.887.366.301 |
| Bên khác | 20.304.188.185 | 18.755.014.587 |
| - Các Ban quản trị tòa nhà và Các chủ sở hữu khác tại dự án | 8.579.319.238 | 8.814.079.238 |
| - Các đối tượng khác | 11.724.868.947 | 9.940.935.349 |
| | 20.304.188.185 | 37.105.257.600 |

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|--|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| b) Dài hạn | | |
| b.1) Chi tiết theo nội dung | | |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 9.840.300.940 | 12.537.657.904 |
| | 9.840.300.940 | 12.537.657.904 |
| b.2) Chi tiết theo đối tượng | | |
| - Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Nagakawa | 868.190.820 | 868.190.820 |
| - Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nam Phong Việt Nam | 1.126.079.150 | 1.106.079.150 |
| - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội | 910.211.482 | 865.211.482 |
| - Phải trả khác | 6.935.819.488 | 9.698.176.452 |
| | 9.840.300.940 | 12.537.657.904 |

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| - Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản | 5.124.902.061 | 5.085.548.752 |
| | 5.124.902.061 | 5.085.548.752 |
| b) Dài hạn | | |
| - Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản | 2.868.843.147 | - |
| | 2.868.843.147 | - |

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận chưa phân phối | Cộng |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Số dư đầu kỳ trước | 6.724.166.400.000 | (1.357.800.000) | 273.622.982.210 | 6.996.431.582.210 |
| Lãi trong kỳ trước | - | - | 185.819.639.730 | 185.819.639.730 |
| Số dư cuối kỳ trước | 6.724.166.400.000 | (1.357.800.000) | 459.442.621.940 | 7.182.251.221.940 |
| Số dư đầu kỳ này | 6.724.166.400.000 | (1.357.800.000) | 467.486.965.784 | 7.190.295.565.784 |
| Lãi trong kỳ này | - | - | 438.650.498.197 | 438.650.498.197 |
| Chi trả cổ tức năm 2024 (*) | - | - | (403.449.984.000) | (403.449.984.000) |
| Số dư cuối kỳ này | 6.724.166.400.000 | (1.357.800.000) | 502.687.479.981 | 7.225.496.079.981 |

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

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Cuối kỳ VND | Tỷ lệ % | Đầu kỳ VND | Tỷ lệ % |
|--|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | 2.561.052.720.000 | 38,09 | 2.561.052.720.000 | 38,09 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy | 2.364.706.800.000 | 35,17 | 2.364.706.800.000 | 35,17 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang | 565.702.200.000 | 8,41 | 565.702.200.000 | 8,41 |
| Công ty Cổ phần HHS Capital | 501.000.000.000 | 7,45 | 501.000.000.000 | 7,45 |
| Cổ đông khác | 731.704.680.000 | 10,88 | 731.704.680.000 | 10,88 |
| | 6.724.166.400.000 | 100,00 | 6.724.166.400.000 | 100,00 |

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

| | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 VND | Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 VND |
|--|--|--|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp đầu kỳ | 6.724.166.400.000 | 6.724.166.400.000 |
| - Vốn góp cuối kỳ | 6.724.166.400.000 | 6.724.166.400.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận: | | |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ | - | - |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ | 403.449.984.000 | - |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước | 403.449.984.000 | - |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền | 403.449.984.000 | - |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước | 403.449.984.000 | - |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ | - | - |

d) Cổ phiếu

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|--|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành | 672.416.640 | 672.416.640 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 672.416.640 | 672.416.640 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 672.416.640 | 672.416.640 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 672.416.640 | 672.416.640 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 672.416.640 | 672.416.640 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND): | 10.000 | 10.000 |

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/09/2025, 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:

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|------------------------|-----------------|----------------|
| | VND | VND |
| - Từ 1 năm trở xuống | 41.972.016.913 | 48.726.909.292 |
| - Trên 1 năm đến 5 năm | 109.309.300.983 | 96.347.817.170 |
| - Trên 5 năm | 28.718.181.516 | 30.483.373.200 |

b) Tài sản thuê ngoài

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

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

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

c) Ngoại tệ các loại

| | Đơn vị tính | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|------------|-------------|------------|------------|
| - Đô la Mỹ | USD | 27.867,33 | 27.867,33 |

d) Nợ khó đòi đã xử lý

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nội thất Thủ đô | 2.038.005.705 | 2.038.005.705 |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V.I.P Land | 3.132.000.000 | 3.132.000.000 |
| - Các đối tượng khác | 1.373.283.298 | 1.373.283.298 |
| | 6.543.289.003 | 6.543.289.003 |

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

| | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 | Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan | 45.257.953.239 | 50.211.194.276 |
| Doanh thu bán bất động sản | - | 7.235.277.774 |
| | 45.257.953.239 | 57.446.472.050 |

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 | Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan | 29.368.645.011 | 31.630.748.062 |
| Giá vốn bán bất động sản | - | 21.534.878.081 |
| | 29.368.645.011 | 53.165.626.143 |

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 | Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 779.023.538 | 934.243.605 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 473.174.000.000 | 272.985.000.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ | 22.913.591 | - |
| | 473.975.937.129 | 273.919.243.605 |
| Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35) | 473.174.000.000 | 272.985.000.000 |

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 | Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 20.306.713.289 | 50.769.335.588 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ | - | 11.373.881 |
| | 20.306.713.289 | 50.780.709.469 |
| Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35) | 20.306.713.289 | 50.769.335.588 |

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 | Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 2.407.448.974 | 833.657.229 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 42.933.334 | - |
| Chi phí liên quan đến kinh doanh bất động sản | 16.304.641.697 | - |
| Chi phí khác bằng tiền | 15.606.634 | 847.389.754 |
| | 18.770.630.639 | 1.681.046.983 |

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 | Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 6.575.237.053 | 5.000.989.870 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 863.148.972 | 644.658.584 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.467.806.813 | 1.296.223.890 |
| Chi phí khác bằng tiền | 2.188.699.649 | 3.456.108.098 |
| | 12.094.892.487 | 10.397.980.442 |

28. THU NHẬP KHÁC

| | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 | Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định | 36.045.777 | 563.636.364 |
| Tiền phạt thu được | 318.252.787 | - |
| Thu nhập khác | 64.494.457 | 80.429.436 |
| | 418.793.021 | 644.065.800 |

29. CHI PHÍ KHÁC

| | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 | Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| Các khoản bị phạt | 461.294.492 | - |
| Chi phí thực hiện dự án | - | 30.121.878.113 |
| Chi phí khác | 9.274 | 42.900.575 |
| | 461.303.766 | 30.164.778.688 |

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 | Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| Thuế TNDN từ hoạt động cho thuê Bất động sản | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | 454.955.139.894 | 201.645.462.337 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 1.330.100.566 | 31.201.433.433 |
| - Chi phí không hợp lệ | 1.330.100.566 | 31.201.433.433 |
| Các khoản điều chỉnh giảm | (473.174.000.000) | (272.985.000.000) |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | (473.174.000.000) | (272.985.000.000) |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | (16.888.759.540) | (40.138.104.230) |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%) | - | - |
| Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ | (30.551.195.478) | (30.551.195.478) |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ | | - |
| Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ cho thuê bất động sản | (30.551.195.478) | (30.551.195.478) |
| Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản | (16.304.641.697) | (15.825.822.607) |
| Các khoản điều chỉnh giảm | 16.304.641.697 | - |
| - Chi phí quảng cáo dự án chưa ghi nhận doanh thu | 16.304.641.697 | - |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | - | (15.825.822.607) |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%) | - | - |
| Các khoản phải tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản | 18.792.419.461 | - |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành từ HĐKD bất động sản (thuế suất 20%) | 18.792.419.461 | - |
| Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản | - | - |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản | (279.060.334) | - |
| Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản | 18.513.359.127 | - |
| Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành | 18.792.419.461 | - |
| Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ | (12.037.836.351) | (30.551.195.478) |

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|--|-----------------------|------------|
| | VND | VND |
| - Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 1% | - |
| - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 18.792.419.461 | - |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 18.792.419.461 | - |

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

| | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 | Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| - Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | (18.792.419.461) | - |
| | (18.792.419.461) | - |

Lỗ tính thuế chưa sử dụng và các ưu đãi thuế chưa sử dụng nhưng chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại vào Bảng cân đối kế toán:

- Lỗ tính thuế chưa sử dụng: 100.465.704.485 VND.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 | Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 11.907.131.966 | 5.834.647.099 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 10.582.219.414 | 11.298.390.324 |
| Chi phí phát triển dự án bất động sản | 592.396.193.089 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 29.218.452.955 | 2.023.423.331 |
| Chi phí khác bằng tiền | 12.092.057.699 | 5.682.875.264 |
| | 656.196.055.123 | 24.839.336.018 |

33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về 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 30/09/2025 | | | | |
| Tiền | 156.152.051.540 | - | - | 156.152.051.540 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 14.742.548.995 | - | - | 14.742.548.995 |
| | 170.894.600.535 | - | - | 170.894.600.535 |
| Tại ngày 01/04/2025 | | | | |
| Tiền | 25.409.976.549 | - | - | 25.409.976.549 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 22.016.928.206 | - | - | 22.016.928.206 |
| | 47.426.904.755 | - | - | 47.426.904.755 |

Rủi ro thanh khoản

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

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

| | Từ 1 năm trở xuống | Trên 1 năm đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Tại ngày 30/09/2025 | | | | |
| Vay và nợ | - | 590.823.114.758 | - | 590.823.114.758 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 165.555.482.201 | 1.717.323.912 | 8.122.977.028 | 175.395.783.141 |
| Chi phí phải trả | 18.721.848.521 | - | - | 18.721.848.521 |
| | 184.277.330.722 | 592.540.438.670 | 8.122.977.028 | 784.940.746.420 |
| Tại ngày 01/04/2025 | | | | |
| Vay và nợ | 1.063.149.000.000 | 296.158.379.001 | - | 1.359.307.379.001 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 62.982.556.746 | 5.528.508.590 | 7.009.149.314 | 75.520.214.650 |
| Chi phí phải trả | 18.855.474.511 | - | - | 18.855.474.511 |
| | 1.144.987.031.257 | 301.686.887.591 | 7.009.149.314 | 1.453.683.068.162 |

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

34. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 28/10/2025, Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV tại Hải Phòng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0102003419-001 do Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 28 tháng 10 năm 2025. Địa chỉ của chi nhánh tại: Tổ dân phố 6, Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng.

Theo thông báo 236/2025/CRV-CV ngày 24/11/2025, Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt triển khai phương án chào bán 16,81 triệu cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 với giá 26.000 đồng/cổ phiếu. Tỷ lệ thực hiện quyền là 40:1. Thời gian nhận đăng ký mua và nộp tiền từ ngày 15/12/2025 đến ngày 08/01/2026. Toàn bộ nguồn vốn huy động sẽ được giải ngân cho hoạt động đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II).

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

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

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

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

| | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 | Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| Mua hàng | 700.657.200 | 700.657.200 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - thuê văn phòng | 700.657.200 | 700.657.200 |
| Doanh thu tài chính | 473.174.000.000 | 272.985.000.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Cổ tức | 473.174.000.000 | 272.985.000.000 |
| Chi phí tài chính | 20.306.713.289 | 50.769.335.588 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Lãi đi vay | 14.817.562.604 | 37.673.554.766 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Lãi đi vay | 5.489.150.685 | 13.095.780.822 |
| Trả nợ gốc vay | 1.063.149.000.000 | 166.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc | 746.649.000.000 | 166.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | 316.500.000.000 | - |
| Chi trả cổ tức | 359.547.703.200 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | 153.663.163.200 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy | 141.882.408.000 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang | 33.942.132.000 | - |
| Công ty Cổ phần HHS Capital | 30.060.000.000 | - |

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

| Chức vụ | Từ 01/04/2025 | Từ 01/04/2024 | |
|---|-------------------------|----------------------|----------------------|
| | đến 30/09/2025 | đến 30/09/2024 | |
| | VND | VND | |
| Thù lao thành viên Hội đồng quản trị | | | |
| - Đỗ Hữu Hạ | Chủ tịch HĐQT | 60.000.000 | 60.000.000 |
| - Đỗ Hữu Hậu | Thành viên HĐQT | 30.000.000 | 30.000.000 |
| - Nguyễn Văn Thu | Thành viên độc lập HĐQT | 30.000.000 | 30.000.000 |
| - Đặng Tuấn Vũ | Thành viên độc lập HĐQT | 30.000.000 | 30.000.000 |
| - Lê Duy Phi | Thành viên độc lập HĐQT | 30.000.000 | 30.000.000 |
| | | 180.000.000 | 180.000.000 |
| Thù lao thành viên Ban kiểm soát | | | |
| - Phạm Anh Tú | Trưởng ban | 24.000.000 | 24.000.000 |
| - Vũ Văn Hoàng | Thành viên | 18.000.000 | 18.000.000 |
| - Chu Thị Lụa | Thành viên | 18.000.000 | 18.000.000 |
| | | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác | | | |
| - Phạm Thị Thu Huyền | Tổng Giám đốc | 446.500.000 | 422.153.846 |
| - Trần Ngọc Bình | Phó Tổng Giám đốc | 314.000.000 | 268.538.461 |
| - Nguyễn Thị Thuỳ Dương | Phó Tổng Giám đốc | 186.000.000 | 190.846.154 |
| - Nguyễn Kim Quyên | Kế toán trưởng | 186.222.222 | 182.846.154 |
| | | 1.132.722.222 | 1.064.384.615 |

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

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024.

Hà Nội, ngày 26 tháng 11 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Đỗ Thu Hương

Nguyễn Kim Quyên

Phạm Thị Thu Huyền

INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY

For the period from 01/04/2025 to 30/09/2025

(reviewed)



CONTENTS

| | Page |
|--|---------|
| Reports of the Board of Management | 02 - 03 |
| Review report on Interim Financial Information | 04 |
| Reviewed Interim Separate Financial Statements | 05 - 39 |
| Interim Separate Statement of Financial Position | 05 - 06 |
| Interim Separate Statement of Income | 07 |
| Interim Separate Statement of Cash flows | 08 - 09 |
| Notes to the Interim Separate Financial Statements | 10 - 39 |

2011
CÔNG
CHÍNH
SNG K
A/
2011
CÔ
CÔ
TẬP
T Đ
C
H P

REPORT OF BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of CRV Real Estate Group Joint Stock Company (“the Company”) presents its report and the Company's Interim Separate Financial Statements for the period from 01/04/2025 to 30/09/2025.

THE COMPANY

CRV Real Estate Group Joint Stock Company was established and operates under the Business Registration Certificate of a Joint Stock Company No. 0102003419 which was firstly issued on 21 July 2006 and registered for the seventeenth change on 17 October 2025 by the Hanoi Authority for Planning and Investment.

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

BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

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

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

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

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

Members of the Board of Supervision are:

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

LEGAL REPRESENTATIVE

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

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

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

- Establish and maintain an internal control system which is determined necessary by Board of Management and the Board of Director to ensure the preparation and presentation of Interim Separate Financial Statements do not contain any material misstatement caused by errors or frauds;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Interim Separate Financial Statements;
- Prepare and present the Interim Separate Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the Interim Separate Financial Statements;
- Prepare the Interim Separate Financial Statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

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

The Board of Management of the Company confirms that Interim Separate Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 30 September 2025, its operation results and cash flows for the accounting period then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Interim Separate Financial Statements.

Other commitments

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

On behalf of the Board of Management



Phạm Thị Thu Huyền
General Director

Hanoi, 26 November 2025

REVIEW REPORT ON INTERIM FINANCIAL INFORMATION

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

We have reviewed the Interim Separate Financial Statements of the CRV Real Estate Group Joint Stock Company prepared on 26 November 2025 from page 05 to page 39 including: Interim Separate Statement of Financial Position as at 30 September 2025, Interim Separate Statement of Income, Interim Separate Statement of Cash flows, Notes to the Interim Separate Financial Statements for the period from 01/04/2025 to 30/09/2025.

Board of Management's Responsibility

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

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express a conclusion on these Interim Separate Financial Statements based on our review. We conducted our review in accordance with Vietnamese Standard on Review Engagements 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity.

A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Vietnamese Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Auditor's Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying Interim Separate Financial Statements does not give a true and fair view, in all material respects, of Interim Separate Financial Statements as at 30 September 2025, and of its financial performance and its cash flows of the CRV Real Estate Group Joint Stock Company for the six-month period then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of interim separate financial statements.



Nguyen Ngoc Lan
Deputy General Director
Registered Auditor
No. 1427-2023-002-1
Hanoi, 27 November 2025

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 September 2025

| Code | ASSETS | Note | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|------|--|------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 100 | A. CURRENT ASSETS | | 6,480,386,679,716 | 5,455,516,025,421 |
| 110 | I. Cash and cash equivalents | 03 | 156,717,955,086 | 26,001,855,822 |
| 111 | 1. Cash | | 156,717,955,086 | 26,001,855,822 |
| 130 | II. Short-term receivables | | 413,615,844,127 | 161,411,011,075 |
| 131 | 1. Short-term trade receivables | 05 | 10,499,756,319 | 18,141,471,852 |
| 132 | 2. Short-term prepayments to suppliers | 06 | 398,873,295,132 | 139,394,082,869 |
| 136 | 3. Other short-term receivables | 07 | 4,242,792,676 | 3,875,456,354 |
| 140 | III. Inventories | 08 | 5,815,559,743,213 | 5,219,597,856,227 |
| 141 | 1. Inventories | | 5,815,559,743,213 | 5,219,597,856,227 |
| 150 | IV. Other short-term assets | | 94,493,137,290 | 48,505,302,297 |
| 151 | 1. Short-term prepaid expenses | 12 | 82,450,486,069 | 176,247,390 |
| 152 | 2. Deductible VAT | | - | 17,773,044,559 |
| 153 | 3. Taxes and other receivables from the State budget | 16 | 12,042,651,221 | 30,556,010,348 |
| 200 | B. NON-CURRENT ASSETS | | 3,455,299,835,056 | 3,193,616,347,888 |
| 220 | I. Fixed assets | | 14,945,058,613 | 8,907,607,751 |
| 221 | 1. Tangible fixed assets | 09 | 13,699,991,947 | 8,907,607,751 |
| 222 | - Historical cost | | 21,234,392,728 | 17,549,468,597 |
| 223 | - Accumulated depreciation | | (7,534,400,781) | (8,641,860,846) |
| 227 | 2. Intangible fixed assets | 10 | 1,245,066,666 | - |
| 228 | - Historical cost | | 1,288,000,000 | - |
| 229 | - Accumulated amortization | | (42,933,334) | - |
| 230 | II. Investment properties | 11 | 643,747,769,958 | 652,443,455,420 |
| 231 | - Historical cost | | 768,928,847,975 | 767,975,605,342 |
| 232 | - Accumulated depreciation | | (125,181,078,017) | (115,532,149,922) |
| 240 | III. Long-term assets in progress | | 1,160,000,000 | 349,560,000 |
| 242 | 1. Construction in progress | | 1,160,000,000 | 349,560,000 |
| 250 | IV. Long-term investments | 04 | 2,775,863,231,517 | 2,531,520,104,589 |
| 251 | 1. Investments in subsidiaries | | 2,531,520,104,589 | 2,531,520,104,589 |
| 255 | 2. Held-to-maturity investments | | 244,343,126,928 | - |
| 260 | V. Other long-term assets | | 19,583,774,968 | 395,620,128 |
| 261 | 1. Long-term prepaid expenses | 12 | 791,355,507 | 395,620,128 |
| 262 | 2. Deferred income tax assets | 31 | 18,792,419,461 | - |
| 270 | TOTAL ASSETS | | 9,935,686,514,772 | 8,649,132,373,309 |

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 September 2025
 (Continued)

| Code | CAPITAL | 30/09/2025 VND | 01/04/2025 VND |
|------------|--|--------------------------|--------------------------|
| 300 | C. LIABILITIES | 2,710,190,434,791 | 1,458,836,807,525 |
| 310 | I. Current Liabilities | 2,106,658,175,946 | 1,150,140,770,620 |
| 311 | 1. Short-term trade payables | 145,251,294,016 | 25,877,299,146 |
| 312 | 2. Short-term prepayments from customers | 1,884,125,655,294 | 32,445,020 |
| 313 | 3. Taxes and other payables to State budget | 16 33,130,287,869 | 35,745,591 |
| 315 | 4. Short-term accrued expenses | 17 18,721,848,521 | 18,855,474,511 |
| 318 | 5. Short-term unearned revenue | 19 5,124,902,061 | 5,085,548,752 |
| 319 | 6. Other short-term payables | 18 20,304,188,185 | 37,105,257,600 |
| 320 | 7. Short-term borrowings and finance lease liabilities | 13 - | 1,063,149,000,000 |
| 330 | II. Non-current liabilities | 603,532,258,845 | 308,696,036,905 |
| 336 | 1. Long-term unearned revenue | 19 2,868,843,147 | - |
| 337 | 2. Other long-term payables | 18 9,840,300,940 | 12,537,657,904 |
| 338 | 3. Long-term borrowings and finance lease liabilities | 13 590,823,114,758 | 296,158,379,001 |
| 400 | D. OWNER'S EQUITY | 7,225,496,079,981 | 7,190,295,565,784 |
| 410 | I. Owner's equity | 7,225,496,079,981 | 7,190,295,565,784 |
| 411 | 1. Contributed capital | 6,724,166,400,000 | 6,724,166,400,000 |
| 411a | Ordinary shares with voting rights | 6,724,166,400,000 | 6,724,166,400,000 |
| 412 | 2. Share Premium | (1,357,800,000) | (1,357,800,000) |
| 421 | 3. Retained earnings | 502,687,479,981 | 467,486,965,784 |
| 421a | Retained earnings accumulated to the previous | 64,036,981,784 | - |
| 421b | Retained earnings of the current period | 438,650,498,197 | 467,486,965,784 |
| 440 | TOTAL CAPITAL | 9,935,686,514,772 | 8,649,132,373,309 |

Hanoi, 26 November 2025

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyen

General Director



Pham Thi Thu Huyen

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF INCOME

For the period from 01/04/2025 to 30/09/2025

| Code | ITEMS | Note | From 01/04/2025 to 30/09/2025 | From 01/04/2024 to 30/09/2024 |
|------|---|------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | VND | VND |
| 01 | 1. Revenue from sales of goods and rendering of services | 22 | 45,257,953,239 | 57,446,472,050 |
| 02 | 2. Revenue deductions | | - | - |
| 10 | 3. Net revenue from sales of goods and rendering of services | | 45,257,953,239 | 57,446,472,050 |
| 11 | 4. Cost of goods sold and services rendered | 23 | 29,368,645,011 | 53,165,626,143 |
| 20 | 5. Gross profit from sales of goods and rendering of services | | 15,889,308,228 | 4,280,845,907 |
| 21 | 6. Financial income | 24 | 473,975,937,129 | 273,919,243,605 |
| 22 | 7. Financial expense | 25 | 20,306,713,289 | 50,780,709,469 |
| 23 | <i>In which: Interest expense</i> | | 20,306,713,289 | 50,769,335,588 |
| 25 | 8. Selling expense | 26 | 18,770,630,639 | 1,681,046,983 |
| 26 | 9. General and administrative expenses | 27 | 12,094,892,487 | 10,397,980,442 |
| 30 | 10. Net profit from operating activities | | 438,693,008,942 | 215,340,352,618 |
| 31 | 11. Other income | 28 | 418,793,021 | 644,065,800 |
| 32 | 12. Other expenses | 29 | 461,303,766 | 30,164,778,688 |
| 40 | 13. Other profit | | (42,510,745) | (29,520,712,888) |
| 50 | 14. Total net profit before tax | | 438,650,498,197 | 185,819,639,730 |
| 51 | 15. Current corporate income tax expense | 30 | 18,792,419,461 | - |
| 52 | 16. Deferred corporate income tax expense | 31 | (18,792,419,461) | - |
| 60 | 17. Profit after corporate income tax | | 438,650,498,197 | 185,819,639,730 |

Hanoi, 26 November 2025

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyen

General Director



Pham Thi Thu Huyen

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

For the period from 01/04/2025 to 30/09/2025
 (Indirect method)

| Code | ITEMS | Note | From 01/04/2025 | From 01/04/2024 |
|---------------------------------------|--|------|---------------------|-------------------|
| | | | to 30/09/2025 | to 30/09/2024 |
| | | | VND | VND |
| I. CASH FLOWS FROM OPERATING | | | | |
| 01 | 1 Profit before tax | | 438,650,498,197 | 185,819,639,730 |
| | 2 Adjustment for | | (443,123,050,203) | (212,415,154,057) |
| 02 | - Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties | | 10,582,219,414 | 11,298,390,324 |
| 04 | - Exchange gains / losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency | | (22,913,591) | - |
| 05 | - Gains / losses from investment activities | | (473,989,069,315) | (274,482,879,969) |
| 06 | - Interest expense | | 20,306,713,289 | 50,769,335,588 |
| 08 | 3 Operating profit before changes in working capital | | (4,472,552,006) | (26,595,514,327) |
| 09 | - Increase/ decrease in receivables | | (231,139,406,472) | (17,779,830,999) |
| 10 | - Increase/ decrease in inventories | | (595,961,886,986) | 609,082,339 |
| 11 | - Increase/ decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable) | | 2,019,744,171,509 | (5,505,315,810) |
| 12 | - Increase/ decrease in prepaid expenses | | (82,669,974,058) | 482,011,541 |
| 14 | - Interest paid | | (20,306,713,289) | (79,420,427,203) |
| 15 | - Corporate income tax paid | | (279,060,334) | - |
| 20 | Net cash flow from operating activities | | 1,084,914,578,364 | (128,209,994,459) |
| II. CASH FLOWS FROM INVESTING | | | | |
| 21 | 1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets | | (11,321,931,764) | (5,987,050,319) |
| 22 | 2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets | | - | 563,636,364 |
| 23 | 3. Loans and purchase of debt instruments from other entities | | (294,792,544,190) | - |
| 24 | 4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities | | 50,449,417,262 | 33,150,000,000 |
| 27 | 5. Interest and dividend received | | 473,377,914,244 | 123,919,243,605 |
| 30 | Net cash flow from investing activities | | 217,712,855,552 | 151,645,829,650 |
| III. CASH FLOWS FROM FINANCING | | | | |
| 33 | 1. Proceeds from borrowings | | 586,664,735,757 | - |
| 34 | 2. Repayment of principal | | (1,355,149,000,000) | (50,150,000,000) |
| 36 | 3. Dividends or profits paid to owners | | (403,449,984,000) | - |
| 40 | Net cash flow from financing activities | | (1,171,934,248,243) | (50,150,000,000) |
| 50 | Net cash flows in the period | | 130,693,185,673 | (26,714,164,809) |

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

For the period from 01/04/2025 to 30/09/2025

(Indirect method)

(Continued)

| Code | ITEMS | Note | From 01/04/2025 to 30/09/2025 | From 01/04/2024 to 30/09/2024 |
|------|--|------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | VND | VND |
| 60 | Cash and cash equivalents at the beginning of the period | | 26,001,855,822 | 72,310,063,973 |
| 61 | Effect of exchange rate fluctuations | | 22,913,591 | - |
| 70 | Cash and cash equivalents at the end of the period | | <u>156,717,955,086</u> | <u>45,595,899,164</u> |

Hanoi, 26 November 2025

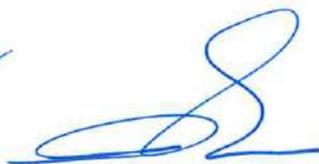
Preparer

Chief Accountant

General Director



Do Thu Huong



Nguyen Kim Quyen



Phạm Thị Thu Huyền

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the period from 01/04/2025 to 30/09/2025

1. GENERAL INFORMATION

Form of ownership

CRV Real Estate Group Joint Stock Company was established and operates under the Business Registration Certificate of a Joint Stock Company No. 0102003419 which was firstly issued on 21 July 2006 and registered for the seventeenth change on 17 October 2025 by the Hanoi Authority for Planning and Investment.

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

Charter capital of the Company is: VND 6,724,166,400,000; equivalent 672,416,640 shares, par value of one share is VND 10,000.

The number of employees of the Company as at 30 September 2025 is: 115 people (as at 01 April 2025 is: 72 people).

Business field

Real estate business.

Business activities

Main business activities of the Company include:

- Real estate consulting, brokerage, property auction, and land-use rights auction.
- Real estate and land-use rights owned, used or leased by enterprises business.
- Building residential houses;
- Building non-residential houses;
- Completing construction works.

Normal production and business cycle

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

The Company's operation in the period that affects the Interim Separate Financial Statements

Revenue from sales of goods and provision of services for the current period decreased by VND 12.19 billion compared with the same period of the previous year, primarily because the Company did not record any real estate sales transactions during the period. However, the Company received dividends of VND 473 billion from Dai Loc House Development Joint Stock Company (the investor of the Hoang Huy Commerce Project – H1 Tower), an increase from VND 273 billion in the same period of the prior year. Accordingly, the Company's profit before tax amounted to VND 438.65 billion, representing an increase of 136.1% compared with the same period of the previous year.

2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1. Accounting period and accounting currency

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

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

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

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

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

2.3. Basis for the preparation of Interim Separate Financial Statements

The Separate Financial Statement is prepared based on historical cost principle.

The Users of this Interim Separate Financial Statements should study the Separate Financial Statements combined with the Consolidated Financial Statements of the Company and its subsidiaries for the period from 01/04/2025 to 30/09/2025 in order to gain enough information regarding the financial position, operating results and cash flows of the Company.

2.4. Accounting estimates

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

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

- Provision for bad debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Estimated allocation of prepaid expenses;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and provision of financial investments;
- Estimated income tax.

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

2.5. Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

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

Financial liabilities

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

2.6. Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand and demand deposits.

2.7. Financial investments

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

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

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

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

2.8. Receivables

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

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

2.9. Inventories

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

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

Inventory values are determined using the weighted-average method, except for the cost of real estate inventory, which is recognized using the specific identification method.

Inventory is recorded by perpetual method.

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

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

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

2.10. Fixed assets

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

Other costs incurred after tangible fixed assets have been put into operation such as repair, maintenance and overhaul costs are recognized in the Separate Statements of Income in the accounting 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 | 02 Years |
| - Vehicles, Transportation equipment | 06 years |
| - Office equipment and furniture | 03 - 06 years |
| - Management software | 05 years |

2.11. Investment properties

Investment properties are initially recognized at historical cost.

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

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

- | | |
|-------------------------|---------------|
| - Buildings, structures | 36 - 44 years |
| - Land use rights | 36 - 44 years |

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

2.12. Construction in progress

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

2.13. Operating lease

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

2.14. Prepaid expenses

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

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

Types of prepaid expenses of the Company include:

- 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 and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis within 3 years.
- Brokerage fees and other selling expenses related to real estate projects are recognized at actual incurred expenses. These expenses are recorded in the statement of income corresponding to the portion of real estate sold during the period.
- Other prepaid expenses are recognized at their actual incurred costs and allocated according to revenue upon handover of the project which is eligible to be put into use.

2.15. Payables

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

2.16. Borrowings

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

2.17. Borrowing costs

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

2.18. Accrued expenses

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

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 period. Accrued expenses are settled with actual expenses incurred. The difference between accrued and actual expenses is reverted.

2.19. Unearned revenues

Unearned revenues include prepayments from customers for one or many 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.

2.20. Owner's equity

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

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

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

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

2.21. 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 measured regardless of when payment is being made.

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

Revenue from sale of goods:

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

Revenue from rendering of services:

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

Financial income

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

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

Dividend income will be recognised when the Company's right to receive dividend is established..

2.22. Cost of goods sold

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

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

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

2.23. Financial expenses

Items recorded as financial expenses include:

- Borrowing costs;
- Foreign exchange losses;

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

2.24. Corporate income tax

a) Deferred income tax asset and Deferred income tax liability

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

Deferred income tax asset and Deferred income tax liability are determined based on ... (thuyết minh theo thực tế của từng đơn vị: prevailing corporate income tax rate (or corporate income tax rate which is estimated to change in the future (due to the deferred income tax asset or deferred income tax liability are reversed when the new tax rates have been enacted), tax rates and tax laws enacted at the end of the accounting period.

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

b) Current corporate income tax expenses

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

c) Current corporate income tax rate

The Company applies the corporate income tax rate of 20% for the operating activities which have taxable income for the period from 01/04/2025 to 30/09/2025.

2.25. Related Parties

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

- Companies, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Company or being under the control of the Company, or being under common control with the Company, including the Company's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Company that have a significant influence on the Company, key management personnel including directors and employees of the Company, the close family 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 Interim Separate Financial Statements, the Company should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

2.26. Segment information

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

3. CASH AND CASH EQUIVALENTS

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|-----------------|-------------------------------|------------------------------|
| | VND | VND |
| Cash on hand | 565,903,546 | 591,879,273 |
| Demand deposits | 156,152,051,540 | 25,409,976,549 |
| | <u>156,717,955,086</u> | <u>26,001,855,822</u> |

4. FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held to maturity investments

| | 30/09/2025 | | 01/04/2025 | |
|--------------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Original cost | Provision | Original cost | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| Long-term investments | 244,343,126,928 | - | - | - |
| - Certificate of deposit | 244,343,126,928 | - | - | - |
| | <u>244,343,126,928</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

(*)As at 30 September 2025, held-to-maturity investments are 4-year term deposit certificates with value of VND 244,343,126,928 deposited at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank at interest rate from 4.4%/year.

b) Investments in subsidiaries

| | 30/09/2025 | | 01/04/2025 | |
|--|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|
| | Original cost | Provision | Original cost | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company | 189,515,795,529 | - | 189,515,795,529 | - |
| - Dai Loc House Development Joint Stock Company | 2,342,004,309,060 | - | 2,342,004,309,060 | - |
| | <u>2,531,520,104,589</u> | <u>-</u> | <u>2,531,520,104,589</u> | <u>-</u> |

The Company has not been determined the fair value of these financial investments since Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Corporate Accounting System has not provided any detailed guidance on the determination of the fair value.

Detailed information about financial investment as at 30 September 2025:

| Name of financial investments | establishment and operation | Rate of interest | Rate of voting rights | Principal activities |
|--|-----------------------------|------------------|-----------------------|----------------------|
| <i>Name of subsidiaries</i> | | | | |
| - Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company | Hai Phong City | 99.9981% | 99.9981% | Real estate business |
| - Dai Loc House Development Joint Stock Company | Hai Phong City | 99.9890% | 99.9890% | Real estate business |

5. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

| | 30/09/2025 | | 01/04/2025 | |
|--|-----------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | Value | Provision | Value | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| <i>Related parties</i> | - | - | - | - |
| <i>Others</i> | 10,499,756,319 | - | 18,141,471,852 | - |
| - Receivables from apartment buyers | 3,908,977,557 | - | 5,078,585,769 | - |
| - Receivables from customers purchasing offices, commercial booths | 3,601,778,762 | - | 12,164,015,938 | - |
| - Other customers | 2,989,000,000 | - | 898,870,145 | - |
| | 10,499,756,319 | - | 18,141,471,852 | - |

6. SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

| | 30/09/2025 | | 01/04/2025 | |
|---|------------------------|-----------|------------------------|-----------|
| | Value | Provision | Value | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| <i>Related parties</i> | - | - | - | - |
| <i>Others</i> | 398,873,295,132 | - | 139,394,082,869 | - |
| - Exsmart Huy Hoang Service Joint Stock Company | 948,624,898 | - | 15,984,000,000 | - |
| - Hong Diep Trading Construction Investment Joint Stock Company | 13,001,363,692 | - | 53,729,621,979 | - |
| - Minh Truong Construction and Mechanical Joint Stock Company | 61,579,165,820 | - | 36,024,764,116 | - |
| - Thuy Ngan Trading and Construction Company Limited | 59,336,283,155 | - | 29,152,769,546 | - |
| - Bac Giang Construction Joint Stock Company No.1 | 87,396,045,425 | - | - | - |
| - Phuong Ngoc Construction - Trade Service Company Limited | 34,845,737,825 | - | - | - |
| - Havie Trading and Construction Company Limited | 32,824,788,600 | - | - | - |
| - Other customers | 108,941,285,717 | - | 4,502,927,228 | - |
| | 398,873,295,132 | - | 139,394,082,869 | - |

7. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

| | 30/09/2025 | | 01/04/2025 | |
|---|----------------------|-----------|----------------------|-----------|
| | Value | Provision | Value | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Loan interest and deposit interest | 575,109,294 | - | - | - |
| - Receivables from maintenance fees for Gold Tower building | 3,163,014,911 | - | 3,415,292,183 | - |
| - Other receivables | 504,668,471 | - | 460,164,171 | - |
| | 4,242,792,676 | - | 3,875,456,354 | - |

8. INVENTORIES

| | 30/09/2025 | | 01/04/2025 | |
|--|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
| | Original cost | Provision | Original cost | Provision |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Raw materials | 1,165,322,132 | - | 1,165,322,132 | - |
| - Work in progress | 5,780,282,443,242 | - | 5,184,559,639,900 | - |
| + Hoang Huy New City - II Project ^(1.1) | 5,780,282,443,242 | - | 5,184,559,639,900 | - |
| - Finished goods | 34,111,977,839 | - | 33,872,894,195 | - |
| + N01 Building ^(2.1) | 11,542,564,991 | - | 11,542,564,991 | - |
| + Gold Tower Building ^(2.2) | 22,569,412,848 | - | 22,330,329,204 | - |
| | 5,815,559,743,213 | - | 5,219,597,856,227 | - |

(1.1) This is an investment project for building a new urban area along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (the "Hoang Huy New City - II Project"). The project includes low-rise housing area, social housing apartment buildings and apartment complex combined with commercial services. As at 30 September 2025, the construction-in-progress costs include land use fees, site leveling expenses, pile pressing construction costs, infrastructure construction costs, interest expenses and other expenses.

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

The interest expenses capitalized during the period for the investment project for building a new urban area along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (the "Hoang Huy New City - II Project") amounted to VND 7,005 billion.

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

(2.2) Finished goods are unsold commercial center units of Gold Tower – Golden Land Building Project, which has been completed. Gold Tower is currently settling the completed project.

9. TANGIBLE FIXED ASSETS

| | Buildings, structures | Vehicles, transportation equipment | Fixed assets used in management | Total |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Historical cost | | | | |
| Beginning balance of the period | 5,825,033,280 | 11,122,040,773 | 602,394,544 | 17,549,468,597 |
| - Purchase in the period | - | 8,081,256,000 | 282,713,131 | 8,363,969,131 |
| - Liquidation, disposal | - | (4,679,045,000) | - | (4,679,045,000) |
| Ending balance of the period | 5,825,033,280 | 14,524,251,773 | 885,107,675 | 21,234,392,728 |
| Accumulated depreciation | | | | |
| Beginning balance of the period | 5,825,033,280 | 2,469,604,052 | 347,223,514 | 8,641,860,846 |
| - Depreciation in the period | - | 810,835,290 | 79,522,695 | 890,357,985 |
| - Liquidation, disposal | - | (1,997,818,050) | - | (1,997,818,050) |
| Ending balance of the period | 5,825,033,280 | 1,282,621,292 | 426,746,209 | 7,534,400,781 |
| Net carrying amount | | | | |
| Beginning balance of the period | - | 8,652,436,721 | 255,171,030 | 8,907,607,751 |
| Ending balance of the period | - | 13,241,630,481 | 458,361,466 | 13,699,991,947 |

- Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the period: VND 5,825,033,280

10. INTANGIBLE FIXED ASSETS

| | Promotion Program VND | Total VND |
|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Historical cost | | |
| Beginning balance of the period | - | - |
| - Purchase in the period | 1,288,000,000 | 1,288,000,000 |
| Ending balance of the period | 1,288,000,000 | 1,288,000,000 |
| Accumulated amortization | | |
| Beginning balance of the period | - | - |
| - Amortization in the period | 42,933,334 | 42,933,334 |
| Ending balance of the period | 42,933,334 | 42,933,334 |
| Net carrying amount | | |
| Beginning balance | - | - |
| Ending balance | 1,245,066,666 | 1,245,066,666 |

11. INVESTMENT PROPERTIES

a) Investment properties held for lease

| | Buildings and land-use rights VND | Total VND |
|-------------------------------------|---|------------------------|
| Historical cost | | |
| Beginning balance of the period | 767,975,605,342 | 767,975,605,342 |
| - Other increase | 953,242,633 | 953,242,633 |
| Ending balance of the period | 768,928,847,975 | 768,928,847,975 |
| Accumulated depreciation | | |
| Beginning balance of the period | 115,532,149,922 | 115,532,149,922 |
| - Depreciation in the period | 9,648,928,095 | 9,648,928,095 |
| Ending balance of the period | 125,181,078,017 | 125,181,078,017 |
| Net carrying amount | | |
| Beginning balance | 652,443,455,420 | 652,443,455,420 |
| Ending balance | 643,747,769,958 | 643,747,769,958 |

- During the period, revenue from investment properties was VND 25,964,233,245 (compared with VND 27,859,582,379 for the accounting period from 01 April 2024 to 30 September 2024).

The Gold Tower is in process of settling the completed project. The value of the investment property has been temporarily calculated based on the collected project costs and will be adjusted upon completion of the project final settlement.

- The future annual rentals are presented in Note 21.

Fair value of investment properties has not been appraised and determined exactly as at 01 April 2025 and 30 September 2025. However, based on leasing activities and market price of these assets, the Board of Management believed that fair value of investment properties is higher than their carrying amount at the end of the period.

12. PREPAID EXPENSES

| | <u>30/09/2025</u> | <u>01/04/2025</u> |
|--|------------------------------|---------------------------|
| | VND | VND |
| a) Short-term | | |
| - Dispatched tools and supplies | 58,610,354 | 1,083,090 |
| - Office rental expenses | 525,492,900 | 175,164,300 |
| - Land rental expenses | 812,482,622 | - |
| - Real estate brokerage commission costs | 81,053,900,193 | - |
| | <u><u>82,450,486,069</u></u> | <u><u>176,247,390</u></u> |
| b) Long-term | | |
| - Dispatched tools and supplies | 791,355,507 | 395,620,128 |
| | <u><u>791,355,507</u></u> | <u><u>395,620,128</u></u> |

419
TY
N
AN
SAI
HA
M.S.D.

13. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

| | 01/04/2025 | | During the period | | 30/09/2025 | |
|---|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| | Outstanding balance | Amount can be paid | Increase | Decrease | Outstanding balance | Amount can be paid |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| a) Short-term debts | 1,063,149,000,000 | 1,063,149,000,000 | - | 1,063,149,000,000 | - | - |
| <i>Related parties</i> | 1,063,149,000,000 | 1,063,149,000,000 | - | 1,063,149,000,000 | - | - |
| + Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company | 316,500,000,000 | 316,500,000,000 | - | 316,500,000,000 | - | - |
| + Dai Loc House Development Joint Stock Company | 746,649,000,000 | 746,649,000,000 | - | 746,649,000,000 | - | - |
| | 1,063,149,000,000 | 1,063,149,000,000 | - | 1,063,149,000,000 | - | - |
| b) Long-term debts | 296,158,379,001 | 296,158,379,001 | 586,664,735,757 | 292,000,000,000 | 590,823,114,758 | 590,823,114,758 |
| <i>Others</i> | 296,158,379,001 | 296,158,379,001 | 586,664,735,757 | 292,000,000,000 | 590,823,114,758 | 590,823,114,758 |
| + Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch | 296,158,379,001 | 296,158,379,001 | 586,664,735,757 | 292,000,000,000 | 590,823,114,758 | 590,823,114,758 |
| | 296,158,379,001 | 296,158,379,001 | 586,664,735,757 | 292,000,000,000 | 590,823,114,758 | 590,823,114,758 |

Detailed information on Long-term borrowings:

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

| | Contract No. | Currency | rate per annum | Maturity | Credit limit | Loan purpose | Guarantee | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|---|---|----------|---|---|-------------------|---|-----------|------------------------|------------------------|
| | | | | | | | | VND | VND |
| Others | | | | | | | | 590,823,114,758 | 296,158,379,001 |
| Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch | Loan contract No. 01/2024-HĐCVĐAT/NH TC168-BĐS CRV dated 6 November 2024 and Amended and supplemental documents to Loan contract No. 01/SĐBS-01/2024-HĐCVDADDT/NHCT168-BĐSCRV dated 07 May 2025 | VND | Based on each debt acknowl edgment note | 54 months from the first disbursement date: November 18, 2024 | 7,600,000,000,000 | Payment for the investment value in Hoang Huy New City - II Project | (i) | 590,823,114,758 | 296,158,379,001 |
| | | | | | | | | 590,823,114,758 | 296,158,379,001 |

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

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

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

14. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

| | 30/09/2025 | | 01/04/2025 | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Outstanding balance | Amount can be paid | Outstanding balance | Amount can be paid |
| | VND | VND | VND | VND |
| <i>Related parties</i> | - | - | - | - |
| <i>Others</i> | 145,251,294,016 | 145,251,294,016 | 25,877,299,146 | 25,877,299,146 |
| - Phuc Hung Holdings Construction Joint Stock Company | 12,876,342,833 | 12,876,342,833 | 12,876,342,833 | 12,876,342,833 |
| - T.AM Mineral Exploitation and Processing Joint Stock Company | 6,956,659,062 | 6,956,659,062 | 3,478,924,490 | 3,478,924,490 |
| - Dung Thang Trading-Transport Joint Stock Company | 3,372,596,308 | 3,372,596,308 | 3,372,596,308 | 3,372,596,308 |
| - Song Hoang Company Limited | 17,605,724,860 | 17,605,724,860 | 2,306,635,895 | 2,306,635,895 |
| - Recbook Group Real Estate Exchange Joint Stock Company | 37,882,838,312 | 37,882,838,312 | - | - |
| - DHP Land Trading Company Limited | 16,169,231,169 | 16,169,231,169 | - | - |
| - Other suppliers | 50,387,901,472 | 50,387,901,472 | 3,842,799,620 | 3,842,799,620 |
| | <u>145,251,294,016</u> | <u>145,251,294,016</u> | <u>25,877,299,146</u> | <u>25,877,299,146</u> |

15. SHORT-TERM PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|--|---------------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| <i>Related parties</i> | - | - |
| <i>Others</i> | 1,884,125,655,294 | 32,445,020 |
| - Advances from customers leasing apartments and commercial booths | 4,661,086,364 | - |
| - Advances from customers buying apartments and adjacent houses based on construction progress | 1,879,435,998,930 | - |
| - Other suppliers | 28,570,000 | 32,445,020 |
| | <u>1,884,125,655,294</u> | <u>32,445,020</u> |

16. TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

| | Opening receivable | Opening payables | Payables in the period | Actual payment in the period | Closing receivables | Closing payables |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| - Value-added tax | - | - | 66,266,327,259 | 33,281,395,998 | - | 32,984,931,261 |
| - Corporate income tax | 30,551,195,478 | - | 18,792,419,461 | 279,060,334 | 12,037,836,351 | - |
| - Personal income tax | - | 19,185,391 | 2,774,071,554 | 2,647,900,337 | - | 145,356,608 |
| - Land tax and land rental | 4,814,870 | - | 4,055,762,318 | 4,055,762,318 | 4,814,870 | - |
| - Other taxes | - | 16,560,200 | - | 16,560,200 | - | - |
| - Fees, charges and other payables | - | - | 1,098,606,277 | 1,098,606,277 | - | - |
| | 30,556,010,348 | 35,745,591 | 92,987,186,869 | 41,379,285,464 | 12,042,651,221 | 33,130,287,869 |

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 Interim Separate Financial Statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

17. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Accrued expenses for construction, equipment supply and installation, and completion of Gold Tower building | 10,802,919,250 | 10,802,919,250 |
| - Accrued land use fee for Building N01 (*) | 7,865,996,645 | 7,865,996,645 |
| - Other accrued expenses | 52,932,626 | 186,558,616 |
| | 18,721,848,521 | 18,855,474,511 |

(*)The additional financial obligations relating to the podium area of the N01 Residential Building under the Golden Land Building Commercial – Service – Residential Center Project are provisionally determined in accordance with Notice No. 2124/TB-TTCT dated 11 October 2024 issued by the Government Inspectorate regarding the inspection conclusions on the conversion of land use purposes from production and business land to commercial land and residential construction during the 2011–2019 period by state-owned and equitized enterprises. At present, CRV Real Estate Group Joint Stock Company has not yet received any official correspondence from the competent authorities regarding the financial obligations (if any) arising from the project. On 27 November 2024, CRV Real Estate Group Joint Stock Company issued Resolution No. 12/2024/NQ-HĐQT of its Board of Directors approving certain matters related to the Company's project located at 275 Nguyen Trai Street, Khuong Dinh Ward, Hanoi.

18. OTHER PAYABLES

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Short-term payables | | |
| a.1) Details by content | | |
| - Trade union fee | 261,963,233 | 185,595,483 |
| - Payables to insurance | 167,874,350 | 23,336,019 |
| - Short-term deposits, collateral received | 7,466,580,448 | 8,034,309,118 |
| - Other payables | 12,407,770,154 | 28,862,016,980 |
| + <i>Maintenance fee of Golden Land Building Project</i> | 8,579,319,238 | 8,814,079,238 |
| + <i>Deposit to complete the customer's apartment</i> | 150,000,000 | 150,000,000 |
| + <i>Loan interest payable</i> | 550,355,777 | 18,350,243,013 |
| + <i>Business cooperation in the development of commercial service facilities and healthcare facilities.</i> | 1,831,522,998 | - |
| + <i>Others</i> | 1,296,572,141 | 1,547,694,729 |
| | 20,304,188,185 | 37,105,257,600 |
| a.2) Details by object | | |
| Related parties | | |
| - Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company – Loan interest payable | | - 18,350,243,013 |
| - Dai Loc House Development Joint Stock Company – Loan interest payable | | - 5,462,876,712 |
| Others | 20,304,188,185 | 18,755,014,587 |
| - The building management boards and other property owners within the project | 8,579,319,238 | 8,814,079,238 |
| - Other payables | 11,724,868,947 | 9,940,935,349 |
| | 20,304,188,185 | 37,105,257,600 |

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|--|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| b) Long-term payables | | |
| b.1) Details by content | | |
| - Long-term deposits, collateral received | 9,840,300,940 | 12,537,657,904 |
| | 9,840,300,940 | 12,537,657,904 |
| b.2) Details by object | | |
| - Nagakawa Group Joint Stock Company | 868,190,820 | 868,190,820 |
| - Nam Phong Viet Nam Trading and Service Joint Stock Company | 1,126,079,150 | 1,106,079,150 |
| - Military Commercial Joint Stock Bank | 910,211,482 | 865,211,482 |
| - Other payables | 6,935,819,488 | 9,698,176,452 |
| | 9,840,300,940 | 12,537,657,904 |

19. UNEARNED REVENUES

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| a) Short-term unearned revenues | | |
| - Revenue received in advance from asset leasing | 5,124,902,061 | 5,085,548,752 |
| | 5,124,902,061 | 5,085,548,752 |
| b) Long-term unearned revenues | | |
| - Revenue received in advance from asset leasing | 2,868,843,147 | - |
| | 2,868,843,147 | - |

20. OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

| | Contributed capital | Share premium | Retained earnings | Total |
|--|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Beginning balance of the previous period | 6,724,166,400,000 | (1,357,800,000) | 273,622,982,210 | 6,996,431,582,210 |
| Profit for previous period | - | - | 185,819,639,730 | 185,819,639,730 |
| Ending balance of previous period | 6,724,166,400,000 | (1,357,800,000) | 459,442,621,940 | 7,182,251,221,940 |
| Beginning balance of the current period | 6,724,166,400,000 | (1,357,800,000) | 467,486,965,784 | 7,190,295,565,784 |
| Profit for current period | - | - | 438,650,498,197 | 438,650,498,197 |
| Dividend payment for 2024 (*) | - | - | (403,449,984,000) | (403,449,984,000) |
| Ending balance of the current period | 6,724,166,400,000 | (1,357,800,000) | 502,687,479,981 | 7,225,496,079,981 |

(*) According to Resolution No. 07/2025/NQ-HĐQT dated 07 July 2025 of the Board of Directors, the Company announced the final dividend payment for the financial year 2024 as follows:

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

b) Details of Contributed capital

| | Ending the period | Rate | Beginning the period | Rate |
|---|--------------------------|------------|--------------------------|------------|
| | VND | % | VND | % |
| Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company | 2,561,052,720,000 | 38.09 | 2,561,052,720,000 | 38.09 |
| Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company | 2,364,706,800,000 | 35.17 | 2,364,706,800,000 | 35.17 |
| Hoang Giang Service Development Joint Stock Company | 565,702,200,000 | 8.41 | 565,702,200,000 | 8.41 |
| HHS Capital Joint Stock Company | 501,000,000,000 | 7.45 | 501,000,000,000 | 7.45 |
| Others | 731,704,680,000 | 10.88 | 731,704,680,000 | 10.88 |
| | 6,724,166,400,000 | 100 | 6,724,166,400,000 | 100 |

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

| | From 01/04/2025 to 30/09/2025 | From 01/04/2024 to 30/09/2024 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| | VND | VND |
| Owner's contributed capital | | |
| - At the beginning of the period | 6,724,166,400,000 | 6,724,166,400,000 |
| - At the end of the period | 6,724,166,400,000 | 6,724,166,400,000 |
| Distributed dividends and profit: | | |
| - Dividend payable at the beginning of the period | - | - |
| - Dividend payable in the period | 403,449,984,000 | - |
| + Dividend payable from last period's profit | 403,449,984,000 | - |
| - Dividends and profits paid in cash in the period | 403,449,984,000 | - |
| + Dividend payable from last period's profit | 403,449,984,000 | - |
| - Dividend payable at the end of the period | - | - |

d) Share

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|---|-------------|-------------|
| Quantity of Authorized issuing shares | 672,416,640 | 672,416,640 |
| Quantity of issued shares | 672,416,640 | 672,416,640 |
| - Common shares | 672,416,640 | 672,416,640 |
| Quantity of outstanding shares in circulation | 672,416,640 | 672,416,640 |
| - Common shares | 672,416,640 | 672,416,640 |
| Par value per share (VND): | 10,000 | 10,000 |

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

a) Operating asset for leasing

The Company is the lessor under operating lease contracts. As at 30 September 2025, total future minimum lease income under irrevocable operating lease contracts are presented as follows:

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|--------------------------|-----------------|----------------|
| | VND | VND |
| - Under 1 year | 41,972,016,913 | 48,726,909,292 |
| - From 1 year to 5 years | 109,309,300,983 | 96,347,817,170 |
| - Over 5 years | 28,718,181,516 | 30,483,373,200 |

b) Operating leased assets

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

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

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

c) Foreign currencies

| | Unit | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|-------------------|------|------------|------------|
| - US Dollars (\$) | USD | 27,867 | 27,867 |

d) Doubtful debts written-off

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| - Capital Interior Investment and Construction Joint Stock Company | 2,038,005,705 | 2,038,005,705 |
| - V.I.P Land Investment and Consultant Joint Stock Company | 3,132,000,000 | 3,132,000,000 |
| - Others | 1,373,283,298 | 1,373,283,298 |
| | <u>6,543,289,003</u> | <u>6,543,289,003</u> |

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

| | From 01/04/2025 to 30/09/2025 | From 01/04/2024 to 30/09/2024 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| | VND | VND |
| Revenue from leasing investment properties lease and rendering of services | 45,257,953,239 | 50,211,194,276 |
| Revenue from sale of real estate | - | 7,235,277,774 |
| | <u>45,257,953,239</u> | <u>57,446,472,050</u> |

23. COST OF GOODS SOLD

| | From 01/04/2025 to 30/09/2025 | From 01/04/2024 to 30/09/2024 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| | VND | VND |
| Cost of investment properties leased and services rendered | 29,368,645,011 | 31,630,748,062 |
| Cost of real estate sold | - | 21,534,878,081 |
| | <u>29,368,645,011</u> | <u>53,165,626,143</u> |

24. FINANCIAL INCOME

| | From 01/04/2025 to 30/09/2025 | From 01/04/2024 to 30/09/2024 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| | VND | VND |
| Interest income | 779,023,538 | 934,243,605 |
| Dividends or profits received | 473,174,000,000 | 272,985,000,000 |
| Gain on exchange difference at the period-end | 22,913,591 | - |
| | <u>473,975,937,129</u> | <u>273,919,243,605</u> |
| In which: Financial income received from related parties (Detailed in Note 35) | <u>473,174,000,000</u> | <u>272,985,000,000</u> |

25. FINANCIAL EXPENSES

| | From 01/04/2025 to 30/09/2025 | From 01/04/2024 to 30/09/2024 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| | VND | VND |
| Interest expenses | 20,306,713,289 | 50,769,335,588 |
| Loss on exchange difference at the period-end | - | 11,373,881 |
| | <u>20,306,713,289</u> | <u>50,780,709,469</u> |
| In which: Financial expenses paid to related parties (Detailed in Note 35) | <u>20,306,713,289</u> | <u>50,769,335,588</u> |

26. SELLING EXPENSES

| | From 01/04/2025 to 30/09/2025 | From 01/04/2024 to 30/09/2024 |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | VND | VND |
| Labour expenses | 2,407,448,974 | 833,657,229 |
| Depreciation expenses | 42,933,334 | - |
| Real estate operating expenses | 16,304,641,697 | - |
| Other expenses in cash | 15,606,634 | 847,389,754 |
| | <u>18,770,630,639</u> | <u>1,681,046,983</u> |

27. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

| | From 01/04/2025 to 30/09/2025 | From 01/04/2024 to 30/09/2024 |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | VND | VND |
| Labour expenses | 6,575,237,053 | 5,000,989,870 |
| Depreciation expenses | 863,148,972 | 644,658,584 |
| Expenses of outsourcing services | 2,467,806,813 | 1,296,223,890 |
| Other expenses in cash | 2,188,699,649 | 3,456,108,098 |
| | <u>12,094,892,487</u> | <u>10,397,980,442</u> |

28. OTHER INCOME

| | From 01/04/2025 to 30/09/2025 | From 01/04/2024 to 30/09/2024 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| | VND | VND |
| Gain from liquidation, disposal of fixed assets | 36,045,777 | 563,636,364 |
| Collected fines | 318,252,787 | - |
| Others | 64,494,457 | 80,429,436 |
| | <u>418,793,021</u> | <u>644,065,800</u> |

29. OTHER EXPENSES

| | From 01/04/2025 to 30/09/2025 | From 01/04/2024 to 30/09/2024 |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | VND | VND |
| Fines | 461,294,492 | - |
| Project implementation costs | - | 30,121,878,113 |
| Others | 9,274 | 42,900,575 |
| | <u>461,303,766</u> | <u>30,164,778,688</u> |

30. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

| | From 01/04/2025 to 30/09/2025 | From 01/04/2024 to 30/09/2024 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| | VND | VND |
| <i>Corporate income tax from real estate leasing activities.</i> | | |
| Total profit before tax | 454,955,139,894 | 201,645,462,337 |
| Increase | 1,330,100,566 | 31,201,433,433 |
| - <i>Ineligible expenses</i> | 1,330,100,566 | 31,201,433,433 |
| Decrease | (473,174,000,000) | (272,985,000,000) |
| - <i>Dividend payment</i> | (473,174,000,000) | (272,985,000,000) |
| Taxable income | (16,888,759,540) | (40,138,104,230) |
| Current corporate income tax expense (tax rate 20%) | - | - |
| Tax payable at the beginning of the period | (30,551,195,478) | (30,551,195,478) |
| Tax paid in the period | - | - |
| Corporate income tax payable at the period-end from real estate activities | (30,551,195,478) | (30,551,195,478) |
| <i>Corporate income tax from real estate activities</i> | | |
| Total profit from real estate activities | (16,304,022,197) | (15,825,822,607) |
| Decrease | 16,304,022,197 | - |
| - <i>Advertisement costs of the project not yet recorded revenue</i> | 16,304,022,197 | - |
| Taxable income | - | (15,825,822,607) |
| Current corporate income tax expense (tax rate 20%) | - | - |
| Temporarily paid tax on prepayment from customers relating to the real estate | 18,792,419,461 | - |
| Current corporate income tax expense from real estate activities (tax rate 20%) | 18,792,419,461 | - |
| Tax payable at the beginning of the period from the real estate activities | - | - |
| Tax paid in the period from the real estate activities | (279,060,334) | - |
| Corporate income tax payable at the period - end from real estate activities | 18,513,359,127 | - |
| Total current corporate income tax expense | 18,792,419,461 | - |
| Corporate income tax payable at the end of the period | (12,037,836,351) | (30,551,195,478) |

31. DEFERRED INCOME TAX

a) Deferred income tax assets

| | 30/09/2025 | 01/04/2025 |
|--|-----------------------|------------|
| | VND | VND |
| - Corporate income tax rate used to determine deferred income tax assets | 1% | - |
| - Deferred income tax assets related to deductible temporary differences | 18,792,419,461 | - |
| Deferred income tax assets | 18,792,419,461 | - |

b) Deferred corporate income tax expense

| | From 01/04/2025 to 30/09/2025 | From 01/04/2024 to 30/09/2024 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| | VND | VND |
| - Deferred CIT income arising from deductible temporary difference | (18,792,419,461) | - |
| | (18,792,419,461) | - |

The amount of unused tax losses and unused tax credits for which no deferred tax assets is recognized in the Statement of Financial Position:

- The amount of unused tax losses: 100,465,704,485 VND.

The Company has not recognized deferred income tax assets in respect of these accumulated losses, as future taxable profits against which the losses could be utilized cannot be reliably estimated at this time.

32. BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

| | From 01/04/2025 to 30/09/2025 | From 01/04/2024 to 30/09/2024 |
|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | VND | VND |
| Labour expenses | 11,907,131,966 | 5,834,647,099 |
| Depreciation expenses | 10,582,219,414 | 11,298,390,324 |
| Real estate project development costs | 592,396,193,089 | - |
| Expenses of outsourcing services | 29,218,452,955 | 2,023,423,331 |
| Other expenses in cash | 12,092,057,699 | 5,682,875,264 |
| | 656,196,055,123 | 24,839,336,018 |

33. FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

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

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

Market risk

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

Exchange rate risk:

The Company bears the exchange rate risk when transactions are made in currencies other than VND such as: loans, revenues, expenses, imports of supplies, 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.

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 | Over 5 years | Total |
|-----------------------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| | VND | years VND | VND | VND |
| As at 30/09/2025 | | | | |
| Cash and cash equivalents | 156,152,051,540 | - | - | 156,152,051,540 |
| Trade and other receivables | 14,742,548,995 | - | - | 14,742,548,995 |
| | 170,894,600,535 | - | - | 170,894,600,535 |
| As at 01/04/2025 | | | | |
| Cash and cash equivalents | 25,409,976,549 | - | - | 25,409,976,549 |
| Trade and other receivables | 22,016,928,206 | - | - | 22,016,928,206 |
| | 47,426,904,755 | - | - | 47,426,904,755 |

Liquidity Risk:

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

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

| | Under 1 year | years | Over 5 years | Total |
|--------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| As at 30/09/2025 | | | | |
| Borrowings and debts | - 590,823,114,758 | | - 590,823,114,758 | |
| Trade and other payables | 165,555,482,201 | 1,717,323,912 | 8,122,977,028 | 175,395,783,141 |
| Accrued expenses | 18,721,848,521 | - | - | 18,721,848,521 |
| | 184,277,330,722 | 592,540,438,670 | 8,122,977,028 | 784,940,746,420 |
| As at 01/04/2025 | | | | |
| Borrowings and debts | 1,063,149,000,000 | 296,158,379,001 | - | 1,359,307,379,001 |
| Trade and other payables | 62,982,556,746 | 5,528,508,590 | 7,009,149,314 | 75,520,214,650 |
| Accrued expenses | 18,855,474,511 | - | - | 18,855,474,511 |
| | 1,144,987,031,257 | 301,686,887,591 | 7,009,149,314 | 1,453,683,068,162 |

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

34. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

On October 28, 2025, the Hai Phong Branch of CRV Real Estate Group Joint Stock Company was established and commenced operations under Branch Registration Certificate No. 0102003419-001, issued for the first time on October 28, 2025 by the Hai Phong Department of Finance. The branch is located at: Residential Group No. 6, Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City.

According to Notice No. 236/2025/CRV-CV dated 24 November 2025, the Company's Board of Directors approved the implementation of a public offering plan for 16.81 million shares to existing shareholders in 2025 at an offering price of VND 26,000 per share. The rights issue ratio is 40:1. The subscription and payment period is from 15 December 2025 to 08 January 2026. The total proceeds from the offering will be disbursed to finance the investment and construction activities of the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Road and adjacent areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City – Phase II Project).

35. TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

| Related parties | Relationship |
|--|--------------------------------|
| Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company | Ultimate parent company |
| Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company | Parent company from 12/06/2025 |
| Hoang Giang Service Development Joint Stock Company | Fellow subsidiary |
| Thinh Hiep Contruction Joint Stock Company | Fellow subsidiary |
| Thinh Phat Real Estate Construction Joint Stock Company | Fellow subsidiary |
| To Hieu Investment Joint Stock Company | Fellow subsidiary |
| Prusksa Viet Nam Company Limited | Fellow subsidiary |
| HHS Capital Joint Stock Company | Fellow subsidiary |
| Dai Loc House Development Joint Stock Company | Subsidiary |
| Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company | Subsidiary |
| Members of the Board of Directors, Board of Management, Board of Supervisors and related parties. | |

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

| | From 01/04/2025 to 30/09/2025 | From 01/04/2024 to 30/09/2024 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| | VND | VND |
| Purchase | 700,657,200 | 700,657,200 |
| Hoang Huy Investment Financial Services JSC - Office rental | 700,657,200 | 700,657,200 |
| Financial revenue | 473,174,000,000 | 272,985,000,000 |
| Dai Loc House Development Joint Stock Company - Dividend | 473,174,000,000 | 272,985,000,000 |
| Financial expenses | 20,306,713,289 | 50,769,335,588 |
| Dai Loc House Development Joint Stock Company | 14,817,562,604 | 37,673,554,766 |
| Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company | 5,489,150,685 | 13,095,780,822 |
| Repayment of loan | 1,063,149,000,000 | 166,000,000,000 |
| Dai Loc House Development Joint Stock Company | 746,649,000,000 | 166,000,000,000 |
| Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company | 316,500,000,000 | - |
| Dividend distribution | 359,547,703,200 | |
| Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company | 153,663,163,200 | - |
| Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company | 141,882,408,000 | - |
| Hoang Giang Service Development Joint Stock Company | 33,942,132,000 | - |
| HHS Capital Joint Stock Company | 30,060,000,000 | - |

Transactions with the other related parties as follows:

| Position | From 01/04/2025 | From 01/04/2024 | |
|--|-------------------------|----------------------|----------------------|
| | to 30/09/2025 | to 30/09/2024 | |
| | VND | VND | |
| Remuneration of the Board of Directors | | | |
| - Do Huu Ha | Chairman | 60,000,000 | 60,000,000 |
| - Do Huu Hau | Member | 30,000,000 | 30,000,000 |
| - Nguyen Van Thu | Independent Member | 30,000,000 | 30,000,000 |
| - Dang Tuan Vu | Independent Member | 30,000,000 | 30,000,000 |
| - Le Duy Phi | Independent Member | 30,000,000 | 30,000,000 |
| | | 180,000,000 | 180,000,000 |
| Salary (Salary and Remuneration) of Supervisory Board | | | |
| - Pham Anh Tu | Head of Board | 24,000,000 | 24,000,000 |
| - Vu Van Hoang | Member | 18,000,000 | 18,000,000 |
| - Chu Thi Lua | Member | 18,000,000 | 18,000,000 |
| | | 60,000,000 | 60,000,000 |
| Salary, reward and the other benefit of the General Director and the other managers | | | |
| - Pham Thi Thu Huyen | General Director | 446,500,000 | 422,153,846 |
| - Tran Ngoc Binh | Deputy General Director | 314,000,000 | 268,538,461 |
| - Nguyen Thi Thuy Duong | Deputy General Director | 186,000,000 | 190,846,154 |
| - Nguyen Kim Quyen | Chief Accountant | 186,222,222 | 182,846,154 |
| | | 1,132,722,222 | 1,064,384,615 |

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

36. COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures on the Interim Separate Statement of Financial Position and corresponding Notes are taken from the Separate Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 March 2025, which was audited by AASC Auditing Firm Company Limited. The comparative figures on the Interim Separate Statement of income, Interim Separate Statement of Cash flows and corresponding Notes are taken from the Interim Separate Financial Statements which have been reviewed for the period from 01/04/2024 to 30/09/2024.

Hanoi, 26 November 2025

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyen

General Director



Pham Thi Thu Huyen