

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	05 - 42
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 42

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất 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 kỳ trong Công ty và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Phạm Anh Tú	Trưởng ban
Ông: Vũ Văn Hoàng	Thành viên
Bà: Chu Thị Lụa	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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



Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Huyền

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 hợp nhất 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 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 HỢP NHẤT 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		8.758.024.927.107	7.572.642.757.335
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	567.402.806.486	346.686.620.082
111	1. Tiền		211.023.200.667	102.886.620.082
112	2. Các khoản tương đương tiền		356.379.605.819	243.800.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	1.101.083.000.000	808.101.123.288
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.101.083.000.000	808.101.123.288
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		675.590.662.045	517.585.464.123
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	258.598.175.452	357.800.060.441
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	399.234.749.152	139.767.306.170
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	17.757.737.441	20.018.097.512
140	IV. Hàng tồn kho	08	6.285.356.044.361	5.819.081.007.578
141	1. Hàng tồn kho		6.285.356.044.361	5.819.081.007.578
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		128.592.414.215	81.188.542.264
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	112.577.144.586	32.151.379.567
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.609.521.968	17.773.044.559
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	13.405.747.661	31.264.118.138
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.604.926.312.386	1.341.469.202.597
220	I. Tài sản cố định		298.204.343.217	295.344.921.851
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	296.959.276.551	295.344.921.851
222	- Nguyên giá		315.610.405.894	311.925.481.763
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(18.651.129.343)	(16.580.559.912)
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	935.561.290.126	937.160.541.898
231	- Nguyên giá		1.074.293.829.692	1.062.448.635.389
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(138.732.539.566)	(125.288.093.491)
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	244.343.126.928	-
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		244.343.126.928	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		125.657.552.115	108.614.178.848
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	7.816.505.826	796.226.723
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32	19.683.436.950	2.550.796.315
269	3. Lợi thế thương mại	13	98.157.609.339	105.267.155.810
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.362.951.239.493	8.914.111.959.932

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		3.204.136.782.203	1.397.425.815.769
310	I. Nợ ngắn hạn		2.569.917.799.436	1.056.003.021.545
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	273.212.110.500	179.310.508.586
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.964.815.005.005	140.590.529.729
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	37.248.515.455	75.305.306.557
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	133.459.874.167	188.084.953.201
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	8.248.643.759	10.952.083.298
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	152.933.650.550	145.259.640.174
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	-	316.500.000.000
330	II. Nợ dài hạn		634.218.982.767	341.422.794.224
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	2.868.843.147	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	13.966.958.596	16.414.964.302
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	590.823.114.758	296.158.379.001
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32	26.560.066.266	28.849.450.921
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.158.814.457.290	7.516.686.144.163
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	7.158.814.457.290	7.516.686.144.163
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(1.357.800.000)	(1.357.800.000)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		435.771.256.091	793.600.364.707
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		390.150.380.707	508.191.495.417
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		45.620.875.384	285.408.869.290
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		234.601.199	277.179.456
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.362.951.239.493	8.914.111.959.932

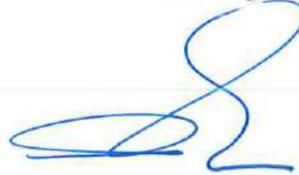
Hà Nội, ngày 26 tháng 11 năm 2025

Người lập



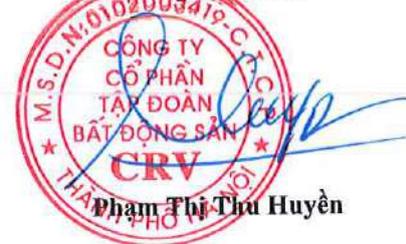
Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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	21	236.715.502.203	1.161.013.952.254
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		236.715.502.203	1.161.013.952.254
11	4. Giá vốn hàng bán	24	130.535.204.771	706.421.544.771
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		106.180.297.432	454.592.407.483
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	27.353.368.315	15.647.614.005
22	7. Chi phí tài chính	26	5.489.150.685	13.107.154.703
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		5.489.150.685	13.095.780.822
24	8. Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	27	37.839.570.082	89.384.328.669
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	23.586.732.119	31.982.659.813
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		66.618.212.861	335.765.878.303
31	12. Thu nhập khác	29	2.139.317.927	904.632.307
32	13. Chi phí khác	30	1.311.201.768	34.352.933.916
40	14. Lợi nhuận khác		828.116.159	(33.448.301.609)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		67.446.329.020	302.317.576.694
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	41.238.057.183	92.781.557.455
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32	(19.422.025.290)	(12.625.429.722)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		45.630.297.127	222.161.448.961
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		45.620.875.384	222.136.623.348
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		9.421.743	24.825.613
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	68	330

Hà Nội, ngày 26 tháng 11 năm 2025

Người lập

Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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 TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1 Lợi nhuận trước thuế		67.446.329.020	302.317.576.694
	2. Điều chỉnh cho các khoản		2.853.190.890	21.356.995.531
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		24.665.313.361	24.470.063.849
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		(27.278.359.565)	(16.208.849.140)
06	- Chi phí lãi vay		5.489.150.685	13.095.780.822
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		70.299.519.910	323.674.572.225
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(145.148.395.121)	(72.824.208.319)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(478.120.231.086)	636.618.812.517
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.890.528.296.153	(382.426.585.073)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(87.446.044.122)	26.445.482.517
14	- Tiền lãi vay đã trả		(10.401.671.620)	(16.802.520.547)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(78.253.566.592)	(185.903.231.461)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.161.457.907.522	328.782.321.859
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(10.368.689.131)	(6.075.050.319)
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		(1.459.444.544.190)	(760.064.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		922.119.540.550	429.019.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		32.266.306.305	12.625.695.348
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(515.427.386.466)	(323.930.718.607)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		586.664.735.757	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(608.500.000.000)	(34.150.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(403.501.984.000)	(30.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(425.337.248.243)	(34.180.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		220.693.272.813	(29.328.396.748)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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 số	CHỈ TIÊU	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		346.686.620.082	212.057.602.747
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>567.402.806.486</u>	<u>182.729.205.999</u>

Hà Nội, ngày 26 tháng 11 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đỗ Thu Hương

Nguyễn Kim Quyên

Phạm Thị Thu Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 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 và các công ty con tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là: 143 người (tại ngày 01 tháng 04 năm 2025 là: 116 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- 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 hợp nhất giữa niên độ

Trong kỳ, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty đạt 236,72 tỷ VND. Trong đó, việc bàn giao sản phẩm bất động sản tại Tòa H1 - dự án Hoang Huy Commerce cho khách hàng đóng góp phần lớn trong cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty. Tuy nhiên, Tòa H1 - Dự án Hoang Huy Commerce đã bắt đầu bàn giao, ghi nhận doanh thu từ quý III năm tài chính 2023, qua đó tạo nên doanh thu tập trung lớn trong quý III và quý IV năm tài chính 2023 và năm tài chính 2024 của Công ty. Do đó, doanh số kỳ này không còn ở mức cao so với cùng kỳ năm trước. Kết thúc kỳ kế toán 6 tháng đầu năm tài chính 2025, lợi nhuận kế toán trước thuế hợp nhất của Công ty đạt mức 67,45 tỷ VND, giảm 77,69% so với cùng kỳ năm trước.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2025 bao gồm:

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025.

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và 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 hợp nhất 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 và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc 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 và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7. Lợi thế thương mại

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

2.8. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

2.9. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 tổn thất có thể xảy ra.

2.10. Hàng tồn kho

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

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

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

2.11. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong 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	10 - 50 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm

2.12. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. 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 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.

2.16. Các khoản nợ phải trả

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

2.17. Các khoản vay

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

2.18. 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.

2.19. 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 được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải 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.

2.20. 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 và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.

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

2.21. 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.

2.22. 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 và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

2.23. 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:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong 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).

2.24. Chi phí tài chính

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

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

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

2.25. 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.

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

2.27. Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

2.28. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
Tiền mặt	2.055.317.754	1.887.448.024
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	208.967.882.913	100.999.172.058
Các khoản tương đương tiền (*)	356.379.605.819	243.800.000.000
	<u>567.402.806.486</u>	<u>346.686.620.082</u>

(*) Tại ngày 30/09/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 356.379.605.819 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền với lãi suất từ 4,3%/năm đến 4,6%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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
a) Đầu tư ngắn hạn	1.101.083.000.000	-	808.101.123.288	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.101.083.000.000	-	808.101.123.288	-
b) Đầu tư dài hạn	244.343.126.928	-	-	-
- Chứng chỉ tiền gửi (**)	244.343.126.928	-	-	-
	1.345.426.126.928	-	808.101.123.288	-

(*) Tại ngày 30/09/2025, các khoản đầu tư ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến dưới 12 tháng có giá trị 1.101.083.000.000 VND, được gửi tại các Ngân hàng thương mại trong nước với lãi suất từ 5%/năm đến 5,9%/năm.

(**) 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 244.343.136.928 VND tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với lãi suất 4,4%/năm.

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	258.598.175.452	-	357.800.060.441	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	248.617.424.025	-	344.504.333.129	-
- Phải thu của khách hàng thuê, mua văn phòng, gian hàng thương mại	6.085.958.232	-	12.164.015.938	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	3.894.793.195	-	1.131.711.374	-
	258.598.175.452	-	357.800.060.441	-

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	399.234.749.152	-	139.767.306.170	-
- 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 Diệp	13.001.363.692	-	53.729.621.979	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh 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	109.302.739.737	-	4.876.150.529	-
	399.234.749.152	-	139.767.306.170	-

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 về lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.086.738.683	-	15.110.731.200	-
- Các khoản chi hộ cho chủ căn hộ về các khoản phí phục vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	2.959.242.415	-	171.169.573	-
- Phải thu kinh phí bảo trì	3.801.236.452	-	3.415.292.183	-
- Phải thu khác	910.519.891	-	1.320.904.556	-
	17.757.737.441	-	20.018.097.512	-

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	503.908.278.987	-	633.356.045.546	-
+ Thành phẩm Tòa N01 ^(2.1)	11.542.564.991	-	11.542.564.991	-
+ Thành phẩm Tòa Gold Tower ^(2.2)	22.569.412.848	-	22.330.329.204	-
+ Thành phẩm Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	-	-	4.979.427.118	-
+ Thành phẩm Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1 ^(2.3)	469.796.301.148	-	594.503.724.233	-
	6.285.356.044.361	-	5.819.081.007.578	-

(1.1) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II). 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 14.

Chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ của Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường 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.

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	300.082.682.810	11.122.040.773	720.758.180	311.925.481.763
- 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	300.082.682.810	14.524.251.773	1.003.471.311	315.610.405.894
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	13.745.988.190	2.469.604.052	364.967.670	16.580.559.912
- Khấu hao trong kỳ	3.167.659.798	810.835.290	89.892.393	4.068.387.481
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.997.818.050)	-	(1.997.818.050)
Số dư cuối kỳ	16.913.647.988	1.282.621.292	454.860.063	18.651.129.343
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	286.336.694.620	8.652.436.721	355.790.510	295.344.921.851
Tại ngày cuối kỳ	283.169.034.822	13.241.630.481	548.611.248	296.959.276.551
- 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	Cộng
	VND	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	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	1.062.448.635.389	1.062.448.635.389
- Tăng khác (*)	11.845.194.303	11.845.194.303
Số dư cuối kỳ	1.074.293.829.692	1.074.293.829.692
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	125.288.093.491	125.288.093.491
- Khấu hao trong kỳ	13.444.446.075	13.444.446.075
Số dư cuối kỳ	138.732.539.566	138.732.539.566
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	937.160.541.898	937.160.541.898
Tại ngày cuối kỳ	935.561.290.126	935.561.290.126

(*) Nguyên giá tăng tương ứng với diện tích các gian hàng thương mại tại tòa H1 dự án Hoang Huy Commerce đã hoàn thành xây dựng và đang khai thác cho thuê. Giá trị Bất động sản đầu tư được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 43.459.282.010 VND (Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024 là 32.164.389.817 VND).

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

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/04/2025 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	58.610.680	1.083.416
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao	110.844.365.138	31.663.583.722
- Chi phí thuê văn phòng	615.492.900	211.164.300
- Tiền thuê đất	812.482.622	-
- Các khoản khác	246.193.246	275.548.129
	112.577.144.586	32.151.379.567
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	791.355.507	395.620.128
- Thi công khắc phục hậu quả sau bão	6.792.662.237	-
- Các khoản khác	232.488.082	400.606.595
	7.816.505.826	796.226.723

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu kỳ	39.731.727.445	142.190.929.416	181.922.656.861
- Số dư cuối kỳ	39.731.727.445	142.190.929.416	181.922.656.861
Số phân bổ lũy kế			
- Số dư đầu kỳ	39.731.727.445	36.923.773.606	76.655.501.051
- Số phân bổ, tổn thất trong kỳ	-	7.109.546.471	7.109.546.471
- Số dư cuối kỳ	39.731.727.445	44.033.320.077	83.765.047.522
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu kỳ	-	105.267.155.810	105.267.155.810
- Số dư cuối kỳ	-	98.157.609.339	98.157.609.339

14. 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	316.500.000.000	316.500.000.000	-	316.500.000.000	-	-
<i>Bên liên quan</i>	316.500.000.000	316.500.000.000	-	316.500.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	316.500.000.000	316.500.000.000	-	316.500.000.000	-	-
	316.500.000.000	316.500.000.000	-	316.500.000.000	-	-
b) Vay dài hạn	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>	296.158.379.001	296.158.379.001	586.664.735.757	292.000.000.000	590.823.114.758	590.823.114.758
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	296.158.379.001	296.158.379.001	586.664.735.757	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:

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

	Hợp đồng	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	30/09/2025	01/04/2025
								VND	VND
Bên khác								590.823.114.758	296.158.379.001
Ngân hàng	Hợp đồng cho vay	VND	Theo từng	54 tháng kể từ	7.600.000.000.000	Thanh toán cho giá	(i)	590.823.114.758	296.158.379.001
TMCP Công	dự án đầu tư số		giấy nhận	ngày giải ngân đầu		trị đầu tư vào			
thương Việt Nam	01/2024-		nợ	tiên: ngày		Dự án Hoàng Huy			
- Chi nhánh Ngô	HĐCVĐAT/NHT			18/11/2024		New City - II			
Quyền	C168-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-								
	HĐCVĐADT/NH								
	CT168-BĐSCRV								
								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.

15. 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
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	273.212.110.500	273.212.110.500	179.310.508.586	179.310.508.586
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	124.773.249.724	124.773.249.724	147.247.550.969	147.247.550.969
- 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 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	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	56.948.064.540	56.948.064.540	13.401.054.399	13.401.054.399
	273.212.110.500	273.212.110.500	179.310.508.586	179.310.508.586

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	1.964.815.005.005	140.590.529.729
- 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	1.959.846.331.704	140.526.516.749
- Các khách hàng khác	307.586.937	64.012.980
	1.964.815.005.005	140.590.529.729

17. 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	-	16.281.166.879	76.530.867.159	59.811.668.325	-	33.000.365.713
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.259.303.268	58.891.569.590	41.238.057.183	78.253.566.592	13.400.932.791	4.017.689.704
- Thuế thu nhập cá nhân	-	116.009.888	3.319.919.229	3.205.469.079	-	230.460.038
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	4.814.870	-	4.075.982.318	4.075.982.318	4.814.870	-
- Các loại thuế khác	-	16.560.200	-	16.560.200	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.099.391.421	1.099.391.421	-	-
	31.264.118.138	75.305.306.557	126.264.217.310	146.462.637.935	13.405.747.661	37.248.515.455

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

18. 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
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	725.393.200	725.393.200
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoang Huy Commerce (Tòa H1)	99.559.335.492	134.070.264.515
- Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	66.919.270	4.875.017.528
- Trích trước chi phí hoa hồng phải trả	14.386.377.684	26.993.048.790
- Chi phí phải trả khác	52.932.626	2.752.313.273
	133.459.874.167	188.084.953.201

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

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	389.260.583	296.805.483
- Phải trả về bảo hiểm	167.874.350	23.336.019
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	9.632.239.336	13.110.613.634
- Các khoản phải trả phải nộp khác	24.769.465.153	131.828.885.038
+ Kinh phí bảo trì căn hộ (*)	117.974.811.128	111.341.202.751
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	2.690.000.000	3.070.000.000
+ Phải trả tiền lãi vay	550.355.777	5.462.876.712
+ Phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	16.018.315.560	7.695.281.932
+ 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	3.679.270.818	4.259.523.643
	152.933.650.550	145.259.640.174
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	13.966.958.596	16.414.964.302
	13.966.958.596	16.414.964.302

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

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	8.248.643.759	10.952.083.298
	8.248.643.759	10.952.083.298
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	2.868.843.147	-
	2.868.843.147	-

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	781.799.775.070	295.699.128	7.504.904.074.198
Lãi trong kỳ trước	-	-	222.136.623.348	24.825.613	222.161.448.961
Tạm ứng lợi nhuận năm 2024	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	1.003.936.398.418	290.524.741	7.727.035.523.159
Số dư đầu kỳ này	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	793.600.364.707	277.179.456	7.516.686.144.163
Lãi trong kỳ này	-	-	45.620.875.384	9.421.743	45.630.297.127
Phân phối lợi nhuận năm 2024 (*)	-	-	(403.449.984.000)	(50.000.000)	(403.499.984.000)
Tạm ứng lợi nhuận năm 2025 (*)	-	-	-	(2.000.000)	(2.000.000)
Số dư cuối kỳ này	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	435.771.256.091	234.601.199	7.158.814.457.290

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

Phân phối lợi nhuận	Tại Công ty mẹ VND	Các công ty con phân phối cho			Cộng VND	Trong đó đã tạm phân phối trong năm 2024 VND
		Công ty mẹ VND	Cổ đông không kiểm soát VND	Cổ đông không kiểm soát VND		
Chi trả cổ tức đợt cuối năm 2024	403,449,984,000	-	-	-	-	
Chi trả cổ tức còn lại năm 2024 tại Nhà Đại Lộc	-	454,975,000,000	50,000,000	455,025,000,000	-	
Tạm ứng cổ tức năm 2025 tại Nhà Đại Lộc	-	18,199,000,000	2,000,000	18,201,000,000	-	

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối 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 đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	403,449,984,000	-
- Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	-	-

d) Cổ phiếu

	30/09/2025	01/04/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	672,416,640	672,416,640
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	672,416,640	672,416,640
- Cổ phiếu phổ thông	672,416,640	672,416,640
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	672,416,640	672,416,640
- Cổ phiếu phổ thông	672,416,640	672,416,640
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10,000	10,000

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 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	60.147.463.305	61.780.087.636
- Trên 1 năm đến 5 năm	178.664.279.205	148.560.530.546
- Trên 5 năm	70.931.891.196	75.857.259.149

b) Tài sản thuê ngoài

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

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

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

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

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

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

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	30/09/2025	01/04/2025
Đô la Mỹ	USD	27.867,33	219.478,06

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

23. 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 bán bất động sản	161.707.756.566	1.096.051.501.482
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan	75.007.745.637	64.962.450.772
	236.715.502.203	1.161.013.952.254
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	-	1.527.777.778

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	84.918.850.282	666.798.693.617
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan	45.616.354.489	39.622.851.154
	130.535.204.771	706.421.544.771

25. 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	27.242.313.788	15.645.212.776
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	88.140.936	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	22.913.591	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	2.401.229
	27.353.368.315	15.647.614.005

26. 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	5.489.150.685	13.095.780.822
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	11.373.881
	5.489.150.685	13.107.154.703
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	5.489.150.685	13.095.780.822

27. 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	2.848.794.255	833.657.229
Chi phí khấu hao tài sản cố định	42.933.334	
Chi phí liên quan đến kinh doanh bất động sản	32.216.597.848	87.703.281.686
Chi phí khác bằng tiền	2.731.244.645	847.389.754
	37.839.570.082	89.384.328.669

28. 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 nguyên liệu, vật liệu	220.788.879	284.215.954
Chi phí nhân công	8.329.091.865	6.710.544.667
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.513.091.184	2.278.459.087
Lợi thế thương mại phân bổ	7.109.546.471	7.109.546.471
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.014.904.273	11.954.687.491
Chi phí khác bằng tiền	2.399.309.447	3.645.206.142
	23.586.732.119	31.982.659.813

29. 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	2.029.166.487	257.601.785
Thu nhập khác	74.105.663	83.394.158
	2.139.317.927	904.632.307

30. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án	-	30.121.878.113
Các khoản bị phạt	461.294.492	4.188.155.200
Chi phí khác phục hậu quả sau bão	849.082.780	-
Chi phí khác	824.496	42.900.603
	1.311.201.768	34.352.933.916

31. 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
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	18.792.419.461	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	22.445.637.722	92.781.557.455
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vương	593.330.357	1.877.767.216
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	21.852.307.365	90.903.790.239
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	41.238.057.183	92.781.557.455

32. CHI PHÍ 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%	1%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	19.683.436.950	2.550.796.315
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	19.683.436.950	2.550.796.315

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	26.560.066.266	28.849.450.921
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.560.066.266	28.849.450.921

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.167.607.923	10.834.769.150
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(20.300.248.558)	(7.654.222.041)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(2.289.384.655)	(15.805.976.831)
	(19.422.025.290)	(12.625.429.722)

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	45.620.875.384	222.136.623.348
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	45.620.875.384	222.136.623.348
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	672.416.640	672.416.640
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	68	330

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	220.788.879	284.215.954
Chi phí nhân công	14.171.703.775	9.074.037.834
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.555.766.890	17.360.517.377
Chi phí liên quan đến kinh doanh bất động sản	558.362.247.397	-
Phân bổ lợi thế thương mại	7.109.546.471	7.109.546.472
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.406.838.978	95.589.076.562
Chi phí khác bằng tiền	21.158.887.672	13.599.518.373
	668.985.780.062	143.016.912.572

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/09/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	565.347.488.732	-	-	565.347.488.732
Phải thu khách hàng, phải thu khác	276.355.912.893	-	-	276.355.912.893
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.101.083.000.000	244.343.126.928	-	1.345.426.126.928
	1.942.786.401.625	244.343.126.928	-	2.187.129.528.553
Tại ngày 01/04/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	344.799.172.058	-	-	344.799.172.058
Phải thu khách hàng, phải thu khác	377.818.157.953	-	-	377.818.157.953
Các khoản cho vay	808.101.123.288	-	-	808.101.123.288
	1.530.718.453.299	-	-	1.530.718.453.299

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	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	426.145.761.050	5.843.981.568	8.122.977.028	440.112.719.646
Chi phí phải trả	133.459.874.167	-	-	133.459.874.167
	559.605.635.217	596.667.096.326	8.122.977.028	1.164.395.708.571
Tại ngày 01/04/2025				
Vay và nợ	316.500.000.000	296.158.379.001	-	612.658.379.001
Phải trả người bán, phải trả khác	324.570.148.760	9.405.814.988	7.009.149.314	340.985.113.062
Chi phí phải trả	188.084.953.201	-	-	188.084.953.201
	829.155.101.961	305.564.193.989	7.009.149.314	1.141.728.445.264

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

36. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC 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).

37. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Bán bất động sản	Cho thuê bất động sản	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	161.707.756.566	75.007.745.637	236.715.502.203
Giá vốn	84.918.850.282	45.616.354.489	130.535.204.771
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	246.626.606.848	120.624.100.126	106.180.297.432
Tổng chi phí mua Tài sản cố định			10.462.409.131
Tài sản bộ phận	303.278.801.379	936.459.772.899	1.239.738.574.278
Tài sản không phân bổ			9.123.212.665.215
Tổng Tài sản	303.278.801.379	936.459.772.899	10.362.951.239.493
Nợ phải trả của các bộ phận	1.986.406.397.970	15.778.573.270	2.002.184.971.240
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	1.201.951.810.963
Tổng Nợ phải trả	1.986.406.397.970	15.778.573.270	3.204.136.782.203

Theo khu vực địa lý:

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

0041
 CÔNG TY
 HẠN
 TRÁCH
 NG SÃ
 V
 HỒ HÃ

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ 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 HHS Capital	Công ty con trong cùng tập đoàn
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và người có liên quan.	

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ 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
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Công ty thực hiện	-	1.527.777.778
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	-	1.527.777.778
Mua hàng hóa, dịch vụ	Công ty thực hiện	916.657.200	916.657.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	700.657.200	700.657.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	108.000.000	108.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	108.000.000	108.000.000
Quyết toán Giá trị chuyển nhượng một phần Dự án Hoàng Huy Commerce	Công ty thực hiện		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Giá trị chỉ hệ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hoang Huy Commerce (Tòa H1)	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	-	276.650.220.606
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Bổ sung giá trị chuyển nhượng một phần dự án Hoang Huy Commerce (Tòa H1)	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	-	276.650.220.606
Chi phí tài chính	Công ty thực hiện	5.489.150.685	13.095.780.822
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - lãi đi vay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	5.489.150.685	13.095.780.822

		Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
		VND	VND
Trả nợ gốc vay	Công ty thực hiện	316.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	316.500.000.000	-
Chi trả cổ tức	Công ty thực hiện	359.547.703.200	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	153.663.163.200	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	141.882.408.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	33.942.132.000	-
Công ty Cổ phần HHS Capital	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	30.060.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

		Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt	Chức vụ		
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 Thuý 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

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất 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

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

INTERIM CONSOLIDATED 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 Consolidated Financial Statements	05 - 42
Interim Consolidated Statement of Financial Position	05 - 06
Interim Consolidated Statement of Income	07
Interim Consolidated Statement of Cash flows	08 - 09
Notes to the Interim Consolidated Financial Statements	10 - 42

REPORT OF BOARD OF MANAGEMENT

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

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 accounting 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 accounting period and as at the reporting date a

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

Members of the Board of Supervision/ Audit Committee are:

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

LEGAL REPRESENTATIVE

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

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

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

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

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

The Board of Management of the Company confirms that Interim Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position the Company as at 30 September 2025, its operation results and cash flows for the period from 01/04/2025 to 30/09/2025 of the Company in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Interim Consolidated Financial Statements.

Other commitments

The Board of Management pledges that the Company 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 và Board of Management
CRV Real Estate Group Joint Stock Company

We have reviewed the Interim Consolidated Financial Statements of CRV Real Estate Group Joint Stock Company prepared on 26 November 2025 from page 05 to page 42 including: Interim Consolidated Statement of Financial Position as at 30 September 2025, Interim Consolidated Statement of Income, Interim Consolidated Statement of Cash flows, Notes to the Interim Consolidated Financial Statements for the accounting period as at 30 September 2025.

Report on Interim Consolidated Financial Statements

The Board of Management of the Company is responsible for the preparation and presentation of Interim Consolidated Financial Statements of the Company that give a true and fair view in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of Interim Consolidated 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 Consolidated 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 Consolidated Financial Statements attached does not give a true and fair view, in all material respects, of the CRV Real Estate Group Joint Stock Company as at 30 September 2025, and of its financial performance and its cash flows of the 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 consolidated financial statements.

AASC Auditing Firm Company Limited



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

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



INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 September 2025

Code ASSETS	Note	30/09/2025	01/04/2025
		VND	VND
100 A. CURRENT ASSETS		8,758,024,927,107	7,572,642,757,335
110 I. Cash and cash equivalents	03	567,402,806,486	346,686,620,082
111 1. Cash		211,023,200,667	102,886,620,082
112 2. Cash equivalents		356,379,605,819	243,800,000,000
120 II. Short-term investments	04	1,101,083,000,000	808,101,123,288
123 1. Held-to-maturity investments		1,101,083,000,000	808,101,123,288
130 III. Short-term receivables		675,590,662,045	517,585,464,123
131 1. Short-term trade receivables	05	258,598,175,452	357,800,060,441
132 12. Short-term prepayments to suppliers	06	399,234,749,152	139,767,306,170
136 22. Other short-term receivables	07	17,757,737,441	20,018,097,512
140 IV. Inventories	08	6,285,356,044,361	5,819,081,007,578
141 1. Inventories		6,285,356,044,361	5,819,081,007,578
150 V. Other short-term assets		128,592,414,215	81,188,542,264
151 1. Short-term prepaid expenses	12	112,577,144,586	32,151,379,567
152 12. Deductible VAT		2,609,521,968	17,773,044,559
153 20. Taxes and other receivables from the State budget	17	13,405,747,661	31,264,118,138
200 B. NON-CURRENT ASSETS		1,604,926,312,386	1,341,469,202,597
220 I. Fixed assets		298,204,343,217	295,344,921,851
221 1. Tangible fixed assets	09	296,959,276,551	295,344,921,851
222 - Historical cost		315,610,405,894	311,925,481,763
223 - Accumulated depreciation		(18,651,129,343)	(16,580,559,912)
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	935,561,290,126	937,160,541,898
231 - Historical cost		1,074,293,829,692	1,062,448,635,389
232 - Accumulated depreciation		(138,732,539,566)	(125,288,093,491)
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	244,343,126,928	-
255 1. Held-to-maturity investments		244,343,126,928	-
260 V. Other long-term assets		125,657,552,115	108,614,178,848
261 1. Long-term prepaid expenses	12	7,816,505,826	796,226,723
262 13. Deferred income tax assets	32	19,683,436,950	2,550,796,315
269 23. Goodwill	13	98,157,609,339	105,267,155,810
		-	-
270 TOTAL ASSETS		10,362,951,239,493	8,914,111,959,932

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As at 30 September 2025
 (continued)

Code CAPITAL	Note	30/09/2025	01/04/2025
		VND	VND
300 C. LIABILITIES		3,204,136,782,203	1,397,425,815,769
310 I. Current Liabilities		2,569,917,799,436	1,056,003,021,545
311 1. Short-term trade payables	15	273,212,110,500	179,310,508,586
312 12. Short-term prepayments from customers	16	1,964,815,005,005	140,590,529,729
313 22. Taxes and other payables to State budget	17	37,248,515,455	75,305,306,557
315 31. Short-term accrued expenses	18	133,459,874,167	188,084,953,201
318 41. Short-term unearned revenue	20	8,248,643,759	10,952,083,298
319 51. Other short-term payables	19	152,933,650,550	145,259,640,174
320 60. Short-term borrowings and finance lease liabilities	14	-	316,500,000,000
330 II. Non-current liabilities		634,218,982,767	341,422,794,224
336 1. Long-term unearned revenue	20	2,868,843,147	-
337 12. Other long-term payables	19	13,966,958,596	16,414,964,302
338 21. Long-term borrowings and finance lease liabilities	14	590,823,114,758	296,158,379,001
341 30. Deferred income tax liabilities	32	26,560,066,266	28,849,450,921
400 D. OWNER'S EQUITY		7,158,814,457,290	7,516,686,144,163
410 I. Owner's equity	21	7,158,814,457,290	7,516,686,144,163
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 11. Retained earnings		435,771,256,091	793,600,364,707
421a Retained earnings accumulated to previous		390,150,380,707	508,191,495,417
421b Retained earnings of the current period		45,620,875,384	285,408,869,290
429 19. Non – Controlling Interests		234,601,199	277,179,456
440 TOTAL CAPITAL		10,362,951,239,493	8,914,111,959,932

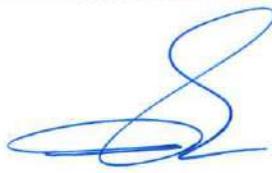
Hanoi, 26 November 2025

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyên

General Director



Phạm Thị Thu Huyền

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME
 For the period from 01/04/2025 to 30/09/2025

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2025	From 01/04/2024
			to 30/09/2025	to 30/09/2024
			VND	VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of services	21	236,715,502,203	1,161,013,952,254
02	2. Revenue deductions		-	-
10	3. Net revenue from sales of goods and rendering of services		236,715,502,203	1,161,013,952,254
11	4. Cost of goods sold and services rendered	24	130,535,204,771	706,421,544,771
20	5. Gross profit from sales of goods and rendering of services		106,180,297,432	454,592,407,483
21	6. Financial income	25	27,353,368,315	15,647,614,005
22	7. Financial expenses	26	5,489,150,685	13,107,154,703
23	<i>In which: Interest expenses</i>		5,489,150,685	13,095,780,822
24	8. Share of joint ventures and associates' profit or loss		-	-
25	9. Selling expense	27	37,839,570,082	89,384,328,669
26	10. General and administrative expenses	28	23,586,732,119	31,982,659,813
30	11. Net profit from operating activities		66,618,212,861	335,765,878,303
31	12. Other income	29	2,139,317,927	904,632,307
32	13. Other expenses	30	1,311,201,768	34,352,933,916
40	14. Other profit		828,116,159	(33,448,301,609)
50	15. Total net profit before tax		67,446,329,020	302,317,576,694
51	16. Current corporate income tax expense	31	41,238,057,183	92,781,557,455
52	17. Deferred corporate income tax expense	32	(19,422,025,290)	(12,625,429,722)
60	18. Profit after corporate income tax		45,630,297,127	222,161,448,961
61	19. Profit after tax attributable to owners of the parent		45,620,875,384	222,136,623,348
62	20. Profit after tax attributable to non-controlling interest		9,421,743	24,825,613
70	21. Basic earnings per share	33	68	330

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyen

Hanoi, 26 November 2025

General Director



Phan Thi Thu Huyen

INTERIM CONSOLIDATED 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 ACTIVITIES				
01	1 Profit before tax		67,446,329,020	302,317,576,694
	2. Adjustment for		2,853,190,890	21,356,995,531
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		24,665,313,361	24,470,063,849
04	- Exchange gains / losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency		(22,913,591)	-
05	- Gains / losses from investment activities		(27,278,359,565)	(16,208,849,140)
06	- Interest expense		5,489,150,685	13,095,780,822
08	3. Operating profit before changes in working capital		70,299,519,910	323,674,572,225
09	- Increase/ decrease in receivables		(145,148,395,121)	(72,824,208,319)
10	- Increase/ decrease in inventories		(478,120,231,086)	636,618,812,517
11	- Increase/ decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		1,890,528,296,153	(382,426,585,073)
12	- Increase/ decrease in prepaid expenses		(87,446,044,122)	26,445,482,517
14	- Interest paid		(10,401,671,620)	(16,802,520,547)
15	- Corporate income tax paid		(78,253,566,592)	(185,903,231,461)
20	Net cash flow from operating activities		1,161,457,907,522	328,782,321,859
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(10,368,689,131)	(6,075,050,319)
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		(1,459,444,544,190)	(760,064,000,000)
24	4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		922,119,540,550	429,019,000,000
27	5. Interest and dividend received		32,266,306,305	12,625,695,348
30	Net cash flow from investing activities		(515,427,386,466)	(323,930,718,607)
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
33	1. Proceeds from borrowings		586,664,735,757	-
34	2. Repayment of principal		(608,500,000,000)	(34,150,000,000)
36	3. Dividends or profits paid to owners		(403,501,984,000)	(30,000,000)
40	Net cash flow from financing activities		(425,337,248,243)	(34,180,000,000)
50	Net cash flows in the period		220,693,272,813	(29,328,396,748)

INTERIM CONSOLIDATED 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		346,686,620,082	212,057,602,747
61	Effect of exchange rate fluctuations		22,913,591	-
70	Cash and cash equivalents at the end of	0.00	567,402,806,486	182,729,205,999

Hanoi, 26 November 2025

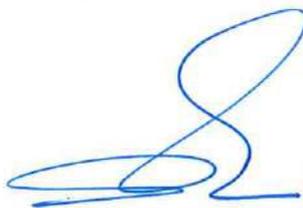
Preparer

Chief Accountant

General Director



Do Thu Huong



Nguyen Kim Quyen



Phạm Thị Thu Huyền

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED 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.

The charter capital of the Company is VND 6,724,166,400,000; equivalent 672,416,640 shares, The par value per share is VND 10,000.

The total number of employees of the Company as at 30 September 2025 is: 143 people (as at 01 April 2025 is: 116 people).

Business field

Real estate business.

Business activities

Main business activities of the Company include:

- Real estate consulting, brokerage, property auction, and land-use rights auction.
- Trading of own or rented properties and land use rights;
- Building residential houses;
- Building non-residential houses;
- Completing construction works.

Normal business and production cycle:

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

The Corporation's operation in the accounting period that affects the Consolidated Financial Statements

During the period, the Company's revenue from sales of goods and provision of services amounted to VND 236.72 billion. Revenue was primarily driven by the handover of real estate units at Tower H1 of the Hoang Huy Commerce project. Notably, Tower H1 of the Hoang Huy Commerce project commenced handover and revenue recognition in the third quarter of the fiscal year 2023, resulting in a concentration of revenue in the third and fourth quarters of fiscal year 2023 and fiscal year 2024. Accordingly, revenue for the current period was no longer at the elevated level recorded in the same period of the prior year. At the end of the first six months of the financial year 2025, the Company's consolidated profit before tax amounted to VND 67.45 billion, representing a decrease of 77.69% compared to the same period of the previous year.

The Corporation's structure

- The Company has the following subsidiaries as at 30 September 2025:

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

2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY AT COMPANY

2.1. Accounting period and accounting currency

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

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

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

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

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

2.3. Basis for the preparation of Interim Consolidated Financial Statements

Consolidated Financial Statements are prepared based on consolidating Separate Financial Statements of the Company and Financial Statements of its subsidiaries under its control from 1 April 2025 to 30 September 2025.

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

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

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

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

Non - controlling interests

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

2.4. Accounting estimates

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

- Provision for bad debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Estimated allocation of prepaid expenses;
- Estimated useful life of fixed assets and investment property;
- 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 Consolidated Financial Statements of the Company and that are assessed by the Board of Management of the Company to be reasonable under the circumstances.

2.5. Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

Financial assets of the 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 includes cash on hand and demand deposits.

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

2.7. Business combination and goodwill

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

2.8. Financial investments

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

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

2.9. Receivables

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

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

2.10. Inventories

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

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

The cost of inventory is calculated using weighted average method. Except for real estate inventories, the cost of 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 :

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

2.11. Fixed assets

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

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

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

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

2.12. Investment properties

Investment properties are initially recognised at historical cost.

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

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

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

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

2.13. Construction in progress

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

2.14. Operating lease

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

2.15. 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 accounting period.

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

Types of prepaid expenses of the Company 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 dong 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.
- Other prepaid expenses as advertising cost, brokerage cost,... 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.

2.16. Payables

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

2.17. Borrowings

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

2.18. 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.

2.19. 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 and other payables such as annual leave salary, expenses arising from seasonal cessation of production, interest expenses, accrued expenses to estimate the cost of real estate, etc. which are recorded as operating expenses of the 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.

2.20. Unearned revenues

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

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

2.21. Owner's equity

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

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

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

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

2.22. Revenue

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

Revenue from sale of goods:

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

Revenue from rendering of services:

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

Financial income

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

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

2.23. 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 to estimate the cost of real estate must comply with the following principles:

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

2.24. Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Borrowing costs;
 - Provision for losses from losses from sale of foreign currency, exchange loss, etc.
- The above items are recorded by the total amount arising in the period without offsetting against financial income.

2.25. 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 prevailing corporate income tax rate, 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 and deferred corporate income tax expenses

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

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

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

c) Current corporate income tax rate

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

2.26. Earnings per share

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

2.27. Related Parties

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

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

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

2.28. Segment information

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

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

3. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
Cash on hand	2,055,317,754	1,887,448,024
Demand deposits	208,967,882,913	100,999,172,058
Cash equivalents	356,379,605,819	243,800,000,000
	<u>567,402,806,486</u>	<u>346,686,620,082</u>

As at 30 September 2025, the cash equivalents are deposits with term of from 1 to 3 months with the amount of VND 356,379,605,819 at commercial banks at the interest rate of 4.3%/year to 4.6%/year.

4. FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held to maturity investments

	30/09/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term investments	1,101,083,000,000	-	808,101,123,288	-
- Term deposits (*)	1,101,083,000,000	-	808,101,123,288	-
Long-term investments	244,343,126,928	-	-	-
- Certificate of Deposit (**)	244,343,126,928	-	-	-
	1,345,426,126,928	-	808,101,123,288	-

(*) As at 30 September 2025, the short-term investments are deposits with term of from 06 months to under 12 months with the amount of VND 1,101,083,000,000 at commercial banks at the interest rate of 5%/year to 5.9%/year.

(**) As at 30 September 2025, the held-to-maturity investments are certificates of deposit with term of 4 years with the amount of VND 244,343,136,928 at commercial bank at the interest rate of 4.4%/year.

5. TRADE RECEIVABLES

	30/09/2025		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	-	-
Others	258,598,175,452	-	357,800,060,441	-
- Receivables from customers purchasing apartments	248,617,424,025	-	344,504,333,129	-
- Receivables of customers renting or purchasing offices, commercial booths	6,085,958,232	-	12,164,015,938	-
- Other Customers	3,894,793,195	-	1,131,711,374	-
	258,598,175,452	-	357,800,060,441	-

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>	399,234,749,152	-	139,767,306,170	-
- Exsmart Huy Hoang Services Joint Stock Company	948,624,898	-	15,984,000,000	-
- Hong Diep Construction Investment and Trading Joint Stock Company	13,001,363,692	-	53,729,621,979	-
- Minh Truong Mechanical and Construction 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 Construction and Trading Company Limited	32,824,788,600	-	-	-
- Others	109,302,739,737	-	4,876,150,529	-
	399,234,749,152	-	139,767,306,170	-

7. SHORT-TERM OTHER RECEIVABLES

	30/09/2025		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Interest receivable on deposits and loans	10,086,738,683	-	15,110,731,200	-
- Payments for apartment owners on fees for issuance of land use right certificates	2,959,242,415	-	171,169,573	-
- Receivables from maintenance fund	3,801,236,452	-	3,415,292,183	-
- Other receivables	910,519,891	-	1,320,904,556	-
	17,757,737,441	-	20,018,097,512	-



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	503,908,278,987	-	633,356,045,546	-
+ N01 Building ^(2.1)	11,542,564,991	-	11,542,564,991	-
+ Gold Tower Building ^(2.2)	22,569,412,848	-	22,330,329,204	-
+ Hoang Huy - So Dau Project	-	-	4,979,427,118	-
+ Hoang Huy Commerce Project - H1 Building ^(2.3)	469,796,301,148	-	594,503,724,233	-
	6,285,356,044,361	-	5,819,081,007,578	-

(1.1) The investment project for the development of a new urban area along the extended Do Muoi Street and its surrounding areas, located in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City – II Project), comprises low-rise housing, social housing apartment blocks, and apartment blocks with integrated commercial and service functions. As of September 30, 2025, the construction-in-progress includes: land use fees totaling, land leveling, piling, construction of a wastewater treatment plant, loan interest, and other related expenses.

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

The borrowing costs capitalized during the period for the investment project for the development of a new urban area along the extended Do Muoi Street and its surrounding areas located in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project) is VND 7.005 billion.

(2.1) Finished goods include unsold apartments and commercial spaces of the completed N01 Building.

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

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

9. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	transportation equipment	Other tangible fixed assets	Total
	VND	VND	VND	VND
Historical cost				
Beginning balance of the period	300,082,682,810	11,122,040,773	720,758,180	311,925,481,763
- 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	300,082,682,810	14,524,251,773	1,003,471,311	315,610,405,894
Accumulated depreciation				
Beginning balance of the period	13,745,988,190	2,469,604,052	364,967,670	16,580,559,912
- Depreciation in the period	3,167,659,798	810,835,290	89,892,393	4,068,387,481
- Liquidation, disposal	-	(1,997,818,050)	-	(1,997,818,050)
Ending balance of the period	16,913,647,988	1,282,621,292	454,860,063	18,651,129,343
Net carrying amount				
Beginning balance	286,336,694,620	8,652,436,721	355,790,510	295,344,921,851
Ending balance of the period	283,169,034,822	13,241,630,481	548,611,248	296,959,276,551

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

10. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Promotion Program	Total
	VND	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 of the period	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	1,062,448,635,389	1,062,448,635,389
- Other increase	11,845,194,303	11,845,194,303
Ending balance of the period	<u>1,074,293,829,692</u>	<u>1,074,293,829,692</u>
Accumulated depreciation		
Beginning balance of the period	125,288,093,491	125,288,093,491
- Depreciation in the period	13,444,446,075	13,444,446,075
Ending balance of the period	<u>138,732,539,566</u>	<u>138,732,539,566</u>
Net carrying amount		
Beginning balance	937,160,541,898	937,160,541,898
Ending balance of the period	<u>935,561,290,126</u>	<u>935,561,290,126</u>

(*) The increase in the carrying amount corresponds to the area of commercial units in Building H1 of the Hoang Huy Commerce Project, which has been completed and is currently being leased. The value of investment properties is provisionally calculated based on accumulated project costs and will be adjusted upon final project settlement.

During the year, revenue generated from investment properties amounted to VND 43,459,282,010 (compared to VND 32,164,389,817 for the accounting period from 01 April 2024 to 30 September 2024).

The future lease income received in instalments is presented in Note 22.

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

The fair value of the investment properties has not been formally assessed or determined as at April 1, 2025 and September 30, 2025. However, based on the leasing status and current market prices of these assets, the Company's Management believes that the fair value of the investment properties exceeds their net book value as at the beginning of the period, during the period, and at the end of the accounting period.

12. PREPAID EXPENSES

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Dispatched tools and supplies	58,610,680	1,083,416
- Brokerage fees for selling apartments not yet handed over	110,844,365,138	31,663,583,722
- Office rental expenses	615,492,900	211,164,300
- Land rental	812,482,622	-
- Others	246,193,246	275,548,129
	<u>112,577,144,586</u>	<u>32,151,379,567</u>
b) Long-term		
- Dispatched tools and supplies	791,355,507	395,620,128
- Property repair costs	6,792,662,237	-
- Others	232,488,082	400,606,595
	<u>7,816,505,826</u>	<u>796,226,723</u>

13. GOODWILL

	Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	Dai Loc House Development Joint Stock Company	Total
	VND	VND	VND
Cost			
- Beginning balance	39,731,727,445	142,190,929,416	181,922,656,861
- Ending balance of the period	<u>39,731,727,445</u>	<u>142,190,929,416</u>	<u>181,922,656,861</u>
Accumulated allocation			
- Beginning balance	39,731,727,445	36,923,773,606	76,655,501,051
- Allocation in the period	-	7,109,546,471	7,109,546,471
- Ending balance of the period	<u>39,731,727,445</u>	<u>44,033,320,077</u>	<u>83,765,047,522</u>
Net carrying amount			
Beginning balance	-	105,267,155,810	105,267,155,810
Ending balance of the period	-	<u>98,157,609,339</u>	<u>98,157,609,339</u>

14. BORROWINGS

	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	316,500,000,000	316,500,000,000	-	316,500,000,000	-	-
<i>Related parties</i>	316,500,000,000	316,500,000,000	-	316,500,000,000	-	-
+ Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	316,500,000,000	316,500,000,000	-	316,500,000,000	-	-
	316,500,000,000	316,500,000,000	-	316,500,000,000	-	-
b) Long-term 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:

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

Contract No.	Currency	Interest Rate	Maturity	Date due	Loan purpose	Guarantee	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/NHT C168-BĐS CRV dated 6 November 2024 and Amended and supplemental documents to Loan contract No. 01/SĐBS-01/2024-HĐCVĐADDT/NHCT168-BĐSCRV dated 07 May 2025	VND	Based on each debt acknowledgment note	54 months from the first disbursement date: November 18, 2024	7,600,000,000,000	Payment for the investment value in Hoang Huy New City - II Project	(i) 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).
- Four 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 vicinity in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City – II Project)

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

15. 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>	273,212,110,500	273,212,110,500	179,310,508,586	179,310,508,586
- Phuc Hung Holdings Construction Joint Stock Company	12,876,342,833	12,876,342,833	12,876,342,833	12,876,342,833
- Ecoba Vietnam Joint Stock Company	124,773,249,724	124,773,249,724	147,247,550,969	147,247,550,969
- T.AM Mining and Mineral Processing Joint Stock Company	6,956,659,062	6,956,659,062	3,478,924,490	3,478,924,490
- 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	56,948,064,540	56,948,064,540	13,401,054,399	13,401,054,399
	<u>273,212,110,500</u>	<u>273,212,110,500</u>	<u>179,310,508,586</u>	<u>179,310,508,586</u>

16. SHORT- TERM PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-
<i>Others</i>	1,964,815,005,005	140,590,529,729
- Advances from customers renting offices, commercial booths	4,661,086,364	-
- Advances from customers buying apartments and terraced houses according to the progress	1,959,846,331,704	140,526,516,749
- Other suppliers	307,586,937	64,012,980
	<u>1,964,815,005,005</u>	<u>140,590,529,729</u>

17. 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	-	16,281,166,879	76,530,867,159	59,811,668,325	-	33,000,365,713
- Corporate income tax	31,259,303,268	58,891,569,590	41,238,057,183	78,253,566,592	13,400,932,791	4,017,689,704
- Personal income tax	-	116,009,888	3,319,919,229	3,205,469,079	-	230,460,038
- Land tax and land rental	4,814,870	-	4,075,982,318	4,075,982,318	4,814,870	-
- Other taxes	-	16,560,200	-	16,560,200	-	-
- Fees, charges and other payables	-	-	1,099,391,421	1,099,391,421	-	-
	31,264,118,138	75,305,306,557	126,264,217,310	146,462,637,935	13,405,747,661	37,248,515,455

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

18. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Advance deduction for construction costs, equipment supply and installation, and completion of Gold Tower building	10,802,919,250	10,802,919,250
- Accrued land use fee for Building N01 (*)	7,865,996,645	7,865,996,645
- Advance deduction for construction costs, equipment supply and installation, and completion of the Hoang Huy - So Dau project	725,393,200	725,393,200
- Advance deduction for construction costs, equipment supply and installation, and completion of the Hoang Huy Commerce project (Building H1)	99,559,335,492	134,070,264,515
- Advance deduction for expenses supporting interest on loans for customers	66,919,270	4,875,017,528
- Advance deduction for commission expenses payable	14,386,377,684	26,993,048,790
- Other accrued expenses	52,932,626	2,752,313,273
	<u>133,459,874,167</u>	<u>188,084,953,201</u>

(*)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-TTCTP 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.

19. OTHER PAYABLES

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term payables		
- Trade union fee	389,260,583	296,805,483
- Payable for insurance	167,874,350	23,336,019
- Short-term deposits, collateral received	9,632,239,336	13,110,613,634
- Other payables	142,744,276,281	131,828,885,038
+ <i>Apartment maintenance fund</i>	117,974,811,128	111,341,202,751
+ <i>Payable to customers for apartment completion deposits</i>	2,690,000,000	3,070,000,000
+ <i>Interest payable</i>	550,355,777	5,462,876,712
+ <i>Land Use Right Certificate issuance fee</i>	16,018,315,560	7,695,281,932
+ <i>Business cooperation in the development of commercial and service facilities and healthcare infrastructure projects</i>	1,831,522,998	-
+ <i>Others</i>	3,679,270,818	4,259,523,643
	<u>152,933,650,550</u>	<u>145,259,640,174</u>
b) Long-term payables		
- Long-term deposits, collateral received	13,966,958,596	16,414,964,302
	<u>13,966,958,596</u>	<u>16,414,964,302</u>

The maintenance fund for the Golden Land Building project, Hoang Huy Commerce project - H1 Building, Hoang Huy - So Dau project will be transferred to the Building Management Boards. The company is currently maintaining these maintenance funds within its balance (bank deposits, cash equivalents, and held-to-maturity investments).

20. UNEARNED REVENUES

a) Short-term unearned revenues

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Unearned revenue from asset leases	8,248,643,759	10,952,083,298
	8,248,643,759	10,952,083,298

b) Long-term unearned revenues

- Unearned revenue from asset leases	2,868,843,147	-
	2,868,843,147	-

21. OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

	Contributed capital	Share premium	Retained earnings	Non-controlling interests	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
Beginning balance of the previous period	6,724,166,400,000	(1,357,800,000)	781,799,775,070	295,699,128	7,504,904,074,198
Profit for previous period	-	-	222,136,623,348	24,825,613	222,161,448,961
Profit provision for the year 2024	-	-	-	(30,000,000)	(30,000,000)
Ending balance of previous period	6,724,166,400,000	(1,357,800,000)	1,003,936,398,418	290,524,741	7,727,035,523,159
Beginning balance of the current period	6,724,166,400,000	(1,357,800,000)	793,600,364,707	277,179,456	7,516,686,144,163
Profit for current period	-	-	45,620,875,384	9,421,743	45,630,297,127
Profit distribution in 2024 (*)	-	-	(403,449,984,000)	(50,000,000)	(403,499,984,000)
Profit distribution in 2025 (*)				(2,000,000)	(2,000,000)
Ending balance of current period	6,724,166,400,000	(1,357,800,000)	435,771,256,091	234,601,199	7,158,814,457,290

(*) According to Resolution No. 07/2025/NQ-HĐQT dated July 07, 2025 of the Board of Directors, CRV Real Estate Group Joint Stock Company announced the interim dividend payment for 2024; and according to the resolutions of the General Meetings of Shareholders and the Boards of Directors of Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company and Dai Loc House Development Joint Stock Company, the distribution of profits and payment of dividends for 2023, and interim dividend payment for 2024 are as follows:

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

b) Details of Contributed capital

	Ending of the period	Rate	Beginning of 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 payment from last period's profit	403,449,984,000	-
- Estimated dividend payment from this period's profit	-	-

d) Share

	30/09/2025	01/04/2025
	Quantity of Authorized issuing shares	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

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

a) Operating asset for leasing

The Company is the lessor under operating lease contracts. 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	60,147,463,305	61,780,087,636
- From 1 year to 5 years	178,664,279,205	148,560,530,546
- Over 5 years	70,931,891,196	75,857,259,149

b) Operating leased assets

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

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

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

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

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

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

c) Foreign currencies

	Unit	30/09/2025	01/04/2025
- US Dollars (\$)	USD	27,867.33	219,478.06

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>

23. 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 sale of real estate	161,707,756,566	1,096,051,501,482
Revenue from leasing investment properties lease and rendering of services	75,007,745,637	64,962,450,772
	<u>236,715,502,203</u>	<u>1,161,013,952,254</u>
In which: Revenue from related parties (Detailed in Note 38)	-	1,527,777,778

24. COST OF GOODS SOLD

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Cost of real estate sold	84,918,850,282	666,798,693,617
Cost of investment properties for leasing and rendering of services	45,616,354,489	39,622,851,154
	<u>130,535,204,771</u>	<u>706,421,544,771</u>

25. FINANCIAL INCOME

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Interest income	27,242,313,788	15,645,212,776
Gain on exchange difference the period	88,140,936	-
Gain on exchange difference at the period - end	22,913,591	-
Other financial income	-	2,401,229
	<u>27,353,368,315</u>	<u>15,647,614,005</u>

26. FINANCIAL EXPENSES

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Interest expenses	5,489,150,685	13,095,780,822
Loss on exchange difference at the period - end	-	11,373,881
	<u>5,489,150,685</u>	<u>13,107,154,703</u>
In which: Financial expenses paid to related parties (Detailed in Note 38)	<u>5,489,150,685</u>	<u>13,095,780,822</u>

27. SELLING EXPENSES

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Labour expenses	2,848,794,255	833,657,229
Depreciation expenses	42,933,334	-
Expenses related to real estate business activities	32,216,597,848	87,703,281,686
Other expenses in cash	2,731,244,645	847,389,754
	<u>37,839,570,082</u>	<u>89,384,328,669</u>

28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Raw materials	220,788,879	284,215,954
Labour expenses	8,329,091,865	6,710,544,667
Depreciation expenses	2,513,091,184	2,278,459,087
Amortization of goodwill	7,109,546,471	7,109,546,472
Expenses of outsourcing services	3,014,904,273	11,954,687,491
Other expenses in cash	2,399,309,447	3,645,206,142
	<u>23,586,732,119</u>	<u>31,982,659,813</u>

29. 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	2,029,166,487	257,601,785
Others	74,105,663	83,394,158
	<u>2,139,317,927</u>	<u>904,632,307</u>

30. OTHER EXPENSES

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Project implementation costs	-	30,121,878,113
Fines	461,294,492	4,188,155,200
Cost of post-storm remediation	849,082,780	-
Others	824,496	42,900,603
	<u>1,311,201,768</u>	<u>34,352,933,916</u>

31. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Current corporate income tax expense in parent company	18,792,419,461	-
Current corporate income tax expense in subsidiaries	22,445,637,722	92,781,557,455
- <i>Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company</i>	593,330,357	1,877,767,216
- <i>Dai Loc House Development Joint Stock Company</i>	21,852,307,365	90,903,790,239
Total current corporate income tax expense	<u>41,238,057,183</u>	<u>92,781,557,455</u>

32. 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%	1%
- Deferred income tax assets related to deductible temporary differences	19,683,436,950	2,550,796,315
Deferred income tax assets	<u>19,683,436,950</u>	<u>2,550,796,315</u>

b) Deferred income tax liabilities

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax liabilities	20%	20%
- Deferred income tax liabilities arising from deductible temporary difference	26,560,066,266	28,849,450,921
Deferred income tax liabilities	<u>26,560,066,266</u>	<u>28,849,450,921</u>

c) 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 expense relating to reversal of deferred income tax assets	3,167,607,923	10,834,769,150
- Deferred CIT income arising from deductible temporary difference	(20,300,248,558)	(7,654,222,041)
- Deferred CIT income arising from reversal of deferred income tax liabilities	(2,289,384,655)	(15,805,976,831)
	<u>(19,422,025,290)</u>	<u>(12,625,429,722)</u>

33. BASIC EARNINGS PER SHARE

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

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Net profit after tax	45,620,875,384	222,136,623,348
Profit distributed to common shares	45,620,875,384	222,136,623,348
Average number of outstanding common shares in circulation in the period	672,416,640	672,416,640
Basic earnings per share	<u>68</u>	<u>330</u>

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

As at 30 September 2025, the Company dose not have shares with dilutive potential for earnings per share.

34. BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Raw materials	220,788,879	284,215,954
Labour expenses	14,171,703,775	9,074,037,834
Depreciation expenses	17,555,766,890	17,360,517,377
Expenses related to real estate business activities	558,362,247,397	-
Amortization of goodwill	7,109,546,471	7,109,546,472
Expenses of outsourcing services	50,406,838,978	95,589,076,562
Other expenses in cash	21,158,887,672	13,599,518,373
	<u>668,985,780,062</u>	<u>143,016,912,572</u>

35. FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

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

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

Market risk

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

Exchange rate risk:

The Company bears the risk of interest rates due to the transaction made in a foreign currency other than VND such as: borrowings and debts, revenue, cost, importing materials, good, 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 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 30/09/2025				
Cash and cash equivalents	565,347,488,732	-	-	565,347,488,732
Trade and other receivables	276,355,912,893	-	-	276,355,912,893
Held-to-maturity investments	1,101,083,000,000	244,343,126,928	-	1,345,426,126,928
	1,942,786,401,625	244,343,126,928	-	2,187,129,528,553
As at 01/04/2025				
Cash and cash equivalents	344,799,172,058	-	-	344,799,172,058
Trade and other receivables	377,818,157,953	-	-	377,818,157,953
Loans	808,101,123,288	-	-	808,101,123,288
	1,530,718,453,299	-	-	1,530,718,453,299

Liquidity Risk:

Liquidity risk is the risk that the Company has trouble in settlement of its financial obligations due to the lack of funds. Liquidity risk of 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	426,145,761,050	5,843,981,568	8,122,977,028	440,112,719,646
Accrued expenses	133,459,874,167	-	-	133,459,874,167
	559,605,635,217	596,667,096,326	8,122,977,028	1,164,395,708,571
As at 01/04/2025				
Borrowings and debts	316,500,000,000	296,158,379,001	-	612,658,379,001
Trade and other payables	324,570,148,760	9,405,814,988	7,009,149,314	340,985,113,062
Accrued expenses	188,084,953,201	-	-	188,084,953,201
	829,155,101,961	305,564,193,989	7,009,149,314	1,141,728,445,264

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

36. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

At 28 October 2025, Branch of CRV Real Estate Group Joint Stock Company was established and operates under the Certificate of Branch Operation Registration No. 0102003419-001 which was firstly issued on 28 October 2025 by the Hai Phong City Department of Finance. The address of the branch: Group 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).

37. SEGMENT REPORTING

Under business fields:

	Real estate selling VND	Real estate leasing VND	Grand Total VND
Net revenue from sales to external customers	161,707,756,566	75,007,745,637	236,715,502,203
Cost of sales	84,918,850,282	45,616,354,489	130,535,204,771
Profit from business	<u>246,626,606,848</u>	<u>120,624,100,126</u>	<u>106,180,297,432</u>
The total cost of acquisition of fixed assets			10,462,409,131
Segment assets	303,278,801,379	936,459,772,899	1,239,738,574,278
Unallocated assets	-	-	9,123,212,665,215
Total assets	<u>303,278,801,379</u>	<u>936,459,772,899</u>	<u>10,362,951,239,493</u>
Segment liabilities	1,986,406,397,970	15,778,573,270	2,002,184,971,240
Unallocated liabilities	-	-	1,201,951,810,963
Total liabilities	<u>1,986,406,397,970</u>	<u>15,778,573,270</u>	<u>3,204,136,782,203</u>

By geographical area:

The Company's business activities mainly took place within Vietnam, so the Company did not present segment reporting by geographical area.

3478
 TY
 AN
 AN
 SA
 V
 HA

38. TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

Related parties	Relationship
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Ultimate parent company
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	Parent company from 12/06/2025
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Fellow subsidiary
HHS Capital Joint Stock Company	Fellow subsidiary
The members of the Board of Directors, the Board of Management, the Board of Supervision and related parties.	

In addition to the information with related parties presented in the above Notes, during the 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
Revenue from sales of goods and rendering of services	Company's Implementation	-	1,527,777,778
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Dai Loc House Development Joint Stock Company - Dividend	-	1,527,777,778
Purchase	Company's Implementation	916,657,200	916,657,200
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Office rental	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	700,657,200	700,657,200
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Office rental	Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	108,000,000	108,000,000
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Office rental	Dai Loc House Development Joint Stock Company	108,000,000	108,000,000
Finalization of the partial transfer value of Hoang Huy Commerce project	Company's Implementation		
Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company – Reimbursed amount under the business cooperation contract for Hoang Huy Commerce project (H1 Building)	Dai Loc House Development Joint Stock Company	-	276,650,220,606
Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company – Additional value for the partial transfer of Hoang Huy Commerce project (H1 Building)	Dai Loc House Development Joint Stock Company	-	276,650,220,606
Financial expenses	Company's Implementation	5,489,150,685	13,095,780,822
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Loan interest	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	5,489,150,685	13,095,780,822

		From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
		VND	VND
Repayment of loan	Company's Implementation	316,500,000,000	-
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	316,500,000,000	-
Dividend distribution	Company's Implementation	359,547,703,200	-
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	153,663,163,200	-
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	141,882,408,000	-
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	33,942,132,000	-
HHS Capital Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	30,060,000,000	-

Remuneration of key management people:

	Position	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
		VND	VND
Remuneration of key management persons			
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
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 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

39. COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures in the Interim Consolidated Statement of Financial Position and the related notes are those of the Consolidated Financial Statements for the financial year ended 31 March 2025, which were audited by AASC Auditing Firm Company Limited. The figures presented in the Interim Consolidated Statement of Income, the Interim Consolidated Statement of Cash Flows, and the Notes are those of the interim consolidated financial statements reviewed for the accounting period from 01 April 2024 to 30 September 2024.

Hanoi, 26 November 2025

Preparer

Do Thu Huong

Chief Accountant

Nguyen Kim Quyên

General Director

Phạm Thị Thu Huyền