

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Cho kỳ kế toán Quý III năm tài chính 2025

(Và lũy kế từ ngày 01/04/2025 đến ngày 31/12/2025)



NỘI DUNG

	Page
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	04 - 42
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	06 - 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 31/12/2025.

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 Thủy 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 31/12/2025, 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 28 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/04/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.915.830.939.781	7.572.642.757.335
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	756.128.386.212	346.686.620.082
111	1. Tiền		220.668.435.592	102.886.620.082
112	2. Các khoản tương đương tiền		535.459.950.620	243.800.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	1.452.473.000.000	808.101.123.288
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.452.473.000.000	808.101.123.288
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		664.924.777.973	517.585.464.123
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	216.579.970.034	357.800.060.441
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	406.120.842.387	139.767.306.170
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	42.223.965.552	20.018.097.512
140	IV. Hàng tồn kho	08	6.879.166.394.324	5.819.081.007.578
141	1. Hàng tồn kho		6.879.166.394.324	5.819.081.007.578
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		163.138.381.272	81.188.542.264
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	139.795.025.257	32.151.379.567
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		7.334.438.065	17.773.044.559
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	16.008.917.950	31.264.118.138
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.585.741.008.093	1.341.469.202.597
220	I. Tài sản cố định		290.018.609.770	295.344.921.851
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	287.153.443.103	295.344.921.851
222	- Nguyên giá		308.233.258.713	311.925.481.763
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(21.079.815.610)	(16.580.559.912)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	2.865.166.667	-
228	- Nguyên giá		3.048.000.000	-
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(182.833.333)	-
230	II. Bất động sản đầu tư	11	905.504.082.455	937.160.541.898
231	- Nguyên giá		1.048.606.124.492	1.062.448.635.389
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(143.102.042.037)	(125.288.093.491)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		-	349.560.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	349.560.000
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	255.048.143.783	-
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		255.048.143.783	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		135.170.172.085	108.614.178.848
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.052.711.742	796.226.723
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32	39.514.624.239	2.550.796.315
269	3. Lợi thế thương mại	13	94.602.836.104	105.267.155.810
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.501.571.947.874	8.914.111.959.932

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/04/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.332.020.541.866	1.397.425.815.769
310	I. Nợ ngắn hạn		3.891.705.537.008	1.056.003.021.545
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	172.752.486.455	179.310.508.586
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	3.523.784.907.872	140.590.529.729
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	4.967.518.911	75.305.306.557
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	23.138.300.354	188.084.953.201
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	6.552.154.613	10.952.083.298
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	160.510.168.803	145.259.640.174
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	-	316.500.000.000
330	II. Nợ dài hạn		440.315.004.858	341.422.794.224
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	12.084.235.654	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	11.495.935.441	16.414.964.302
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	390.000.000.000	296.158.379.001
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32	26.734.833.763	28.849.450.921
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.169.551.406.008	7.516.686.144.163
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	7.169.551.406.008	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		446.507.157.991	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		56.356.777.284	285.408.869.290
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		235.648.016	277.179.456
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.501.571.947.874	8.914.111.959.932

Người lập

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026

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 31/12/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	25.473.684.411	534.586.215.369	262.189.186.614	1.695.600.167.623
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		25.473.684.411	534.586.215.369	262.189.186.614	1.695.600.167.623
11	4. Giá vốn hàng bán	24	19.055.798.893	318.626.796.167	149.591.003.664	1.025.048.340.938
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.417.885.518	215.959.419.202	112.598.182.950	670.551.826.685
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	24.928.464.943	13.154.342.752	52.281.833.258	28.801.956.757
22	7. Chi phí tài chính	26	3.490.062	6.307.043.834	5.492.640.747	19.414.198.537
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	6.307.043.834	5.489.150.685	19.402.824.656
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	-
25	9. Chi phí bán hàng	27	12.754.179.517	49.336.383.902	50.593.749.599	138.720.712.571
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	8.164.169.412	16.169.109.071	31.750.901.531	48.151.768.884
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.424.511.470	157.301.225.147	77.042.724.331	493.067.103.450
31	12. Thu nhập khác	29	2.865.440.425	728.568.678	5.004.758.352	1.633.200.985
32	13. Chi phí khác	30	373.670.997	323.304.251	1.684.872.765	34.676.238.167
40	14. Lợi nhuận khác		2.491.769.428	405.264.427	3.319.885.587	(33.043.037.182)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		12.916.280.898	157.706.489.574	80.362.609.918	460.024.066.268

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 31/12/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
		Thuyết minh			
		Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
		VND	VND	VND	VND
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31 21.835.751.973	47.132.286.445	63.073.809.156	139.913.843.900
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32 (19.656.419.792)	(11.494.256.331)	(39.078.445.082)	(24.119.686.053)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.736.948.717	122.068.459.460	56.367.245.844	344.229.908.421
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	10.735.901.900	122.056.970.315	56.356.777.284	344.193.593.663
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	1.046.817	11.489.145	10.468.560	36.314.758
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu			84	512

Người lập

Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026

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 31/12/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		80.362.609.918	460.024.066.268
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(11.556.008.428)	26.294.296.357
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		35.968.244.949	36.245.690.941
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		3.490.062	11.373.881
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(53.016.894.124)	(29.365.593.121)
06	- Chi phí lãi vay		5.489.150.685	19.402.824.656
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		68.806.601.490	486.318.362.625
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(126.248.278.183)	(98.392.893.714)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.037.866.370.293)	824.702.408.345
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		3.222.627.369.449	(482.677.180.228)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(107.900.130.709)	30.679.868.737
14	- Tiền lãi vay đã trả		(10.458.383.561)	(23.109.564.381)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(104.289.364.167)	(216.773.330.356)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.904.671.444.026	520.747.671.028
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		(12.061.767.505)	(6.193.223.046)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.698.272.727	563.636.364
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.443.730.353.140)	(1.728.956.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của		1.544.310.332.645	1.133.846.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		39.717.690.440	20.507.571.205
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(869.065.824.833)	(580.232.015.477)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		586.664.735.757	89.745.984.910
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(809.323.114.758)	(34.150.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(403.501.984.000)	(34.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(626.160.363.001)	55.561.984.910
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		409.445.256.192	(3.922.359.539)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 31/12/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu		346.686.620.082	212.057.602.747
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(3.490.062)	(11.373.881)
70	Tiền và tương đương tiền cuối	03	756.128.386.212	208.123.869.327

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Thu Hường

Nguyễn Kim Quyên

Phạm Thị Thu Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 31/12/2025

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 đồng; tương đương 672.416.640 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 145 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.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 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 31/12/2025.

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 quá hạn thanh toán hoặc nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.10. Hàng tồn kho

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

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

Giá trị hàng tồn kho 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 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 bán 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 31/12/2025, 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

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
Tiền mặt	2.367.397.020	1.887.448.024
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	218.301.038.572	100.999.172.058
Các khoản tương đương tiền (*)	535.459.950.620	243.800.000.000
	<u>756.128.386.212</u>	<u>346.686.620.082</u>

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 535.459.950.620 VND được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 4,75%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Đầu tư ngắn hạn	1.452.473.000.000	-	808.101.123.288	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.452.473.000.000	-	808.101.123.288	-
b) Đầu tư dài hạn	255.048.143.783	-	-	-
- Chứng chỉ tiền gửi (**)	255.048.143.783	-	-	-
	1.707.521.143.783	-	808.101.123.288	-

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến dưới 12 tháng có giá trị 1.452.473.000.000 VND, được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5%/năm đến 6,15%/năm.

(**) Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn 04 năm có giá trị 255.048.143.783 VND tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với lãi suất từ 4,4%/năm đến 4,6%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	216.579.970.034	-	357.800.060.441	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	209.884.551.513	-	344.504.333.129	-
- Phải thu của khách hàng thuê, mua văn phòng, gian hàng thương mại	5.185.742.029	-	12.164.015.938	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.509.676.492	-	1.131.711.374	-
	216.579.970.034	-	357.800.060.441	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	406.120.842.387	-	139.767.306.170	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng	3.815.884.351	-	15.984.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp	17.184.155.982	-	53.729.621.979	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường	51.755.325.987	-	36.024.764.116	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân	35.006.874.406	-	29.152.769.546	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Bắc Giang	61.649.738.698	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	48.670.387.525	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	188.038.475.438	-	4.876.150.529	-
	406.120.842.387	-	139.767.306.170	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	27.563.819.491	-	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	1.716.911.455	-	171.169.573	-
- Phải thu chi phí khắc phục bão Yagi	7.641.745.017	-	-	-
- Phải thu kinh phí bảo trì	3.801.236.452	-	3.415.292.183	-
- Phải thu khác	1.500.253.137	-	1.320.904.556	-
	42.223.965.552	-	20.018.097.512	-

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		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	6.432.307.163.946	-	5.184.559.639.900	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II ^(1.1)	6.432.307.163.946	-	5.184.559.639.900	-
- Thành phẩm	444.890.000.246	-	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)	410.778.022.407	-	594.503.724.233	-
- Hàng hóa	803.908.000	-	-	-
	6.879.166.394.324	-	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 31/12/2025, 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: 37,26 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	328.828.872	8.410.084.872
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.679.045.000)	-	(4.679.045.000)
- Phân loại lại	(7.423.262.922)	-	-	(7.423.262.922)
Số dư cuối kỳ	292.659.419.888	14.524.251.773	1.049.587.052	308.233.258.713
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	4.945.056.541	1.429.989.448	122.027.759	6.497.073.748
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.997.818.050)	-	(1.997.818.050)
Số dư cuối kỳ	18.691.044.731	1.901.775.450	486.995.429	21.079.815.610
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	273.968.375.157	12.622.476.323	562.591.623	287.153.443.103

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	Chương trình quảng bá	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	-	-	-
- Mua trong kỳ	260.000.000	2.788.000.000	3.048.000.000
Số dư cuối kỳ	260.000.000	2.788.000.000	3.048.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	-	-
- Khấu hao trong kỳ	12.999.999	169.833.334	182.833.333
Số dư cuối kỳ	12.999.999	169.833.334	182.833.333
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	247.000.001	2.618.166.666	2.865.166.667

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	16.202.318.650	16.202.318.650
- Phân loại lại	(30.044.829.547)	(30.044.829.547)
Số dư cuối kỳ	1.048.606.124.492	1.048.606.124.492
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	125.288.093.491	125.288.093.491
- Khấu hao trong kỳ	18.438.145.530	18.438.145.530
- Giảm khác	(624.196.984)	(624.196.984)
Số dư cuối kỳ	143.102.042.037	143.102.042.037
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	937.160.541.898	937.160.541.898
Tại ngày cuối kỳ	905.504.082.455	905.504.082.455

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 Hoàng Huy Commerce của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc đang trong quá trình quyết toán dự án hoàn thành. Giá trị Bất động sản đầu tư được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/04/2025 và ngày 31/12/2025. 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

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	97.026.863	1.083.416
- Chi phí quảng cáo, môi giới, hỗ trợ lãi suất khách hàng mua căn hộ	139.102.343.377	31.663.583.722
- Chi phí thuê văn phòng	413.328.600	211.164.300
- Các khoản khác	182.326.417	275.548.129
	139.795.025.257	32.151.379.567
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	737.859.790	395.620.128
- Các khoản khác	314.851.952	400.606.595
	1.052.711.742	796.226.723

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu kỳ	142.190.929.416	39.731.727.445	181.922.656.861
- Số dư cuối kỳ	142.190.929.416	39.731.727.445	181.922.656.861
Số phân bổ lũy kế			
- Số dư đầu kỳ	36.923.773.606	39.731.727.445	76.655.501.051
- Số phân bổ, tổn thất trong kỳ	10.664.319.706	-	10.664.319.706
- Số dư cuối kỳ	47.588.093.312	39.731.727.445	87.319.820.757
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu kỳ	105.267.155.810	-	105.267.155.810
- Số dư cuối kỳ	94.602.836.104	-	94.602.836.104

14. CÁC KHOẢN VAY

	01/04/2025		Trong kỳ		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	316.500.000.000	316.500.000.000	-	316.500.000.000	-	-
- Bên liên quan	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	492.823.114.758	390.000.000.000	390.000.000.000
- Bên khác	296.158.379.001	296.158.379.001	586.664.735.757	492.823.114.758	390.000.000.000	390.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	296.158.379.001	296.158.379.001	586.664.735.757	492.823.114.758	390.000.000.000	390.000.000.000
	296.158.379.001	296.158.379.001	586.664.735.757	492.823.114.758	390.000.000.000	390.000.000.000

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

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

	Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025	01/04/2025
								VND	VND
Bên khác								390.000.000.000	296.158.379.001
Ngân hàng	Hợp đồng cho vay	VND	Theo	54 tháng kể từ	7.600.000.000.000	Thanh toán cho	(i)	390.000.000.000	296.158.379.001
TMCP Công	dự án đầu tư số		từng	ngày giải ngân		giá trị đầu tư vào			
thương Việt Nam	01/2024-		giấy	đầu tiên: ngày		Dự án Hoàng Huy			
- Chi nhánh Ngô	HĐCVĐAT/NHT		nhận nợ	18/11/2024		New City - II			
Quyền	CT168-BĐS CRV								
	ngày 06/11/2024								
	và Văn bản sửa								
	đổi, bổ sung hợp								
	đồng cho vay dự								
	án đầu tư số								
	01/SĐBS-01/2024-								
	HĐCVDADT/NH								
	CT168-BĐSCRV								
	ngày 07/05/2025								
								390.000.000.000	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

	31/12/2025		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>	172.752.486.455	172.752.486.455	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	131.729.908.786	131.729.908.786	147.247.550.969	147.247.550.969
- Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến khoáng sản T.AM	676.684.229	676.684.229	3.478.924.490	3.478.924.490
- Công ty TNHH Song Hoàng	10.799.626.571	10.799.626.571	2.306.635.895	2.306.635.895
- Phải trả các đối tượng khác	16.669.924.036	16.669.924.036	13.401.054.399	13.401.054.399
	172.752.486.455	172.752.486.455	179.310.508.586	179.310.508.586

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	3.523.784.907.872	140.590.529.729
- Tiền ứng trước khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề theo tiến độ	3.522.840.860.984	140.526.516.749
- Các khách hàng khác	944.046.888	64.012.980
	3.523.784.907.872	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	141.034.204.871	154.898.799.365	1.813.986.671	4.230.559.056
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.259.303.268	58.891.569.590	63.073.809.156	104.289.364.167	14.184.443.962	601.155.273
- Thuế thu nhập cá nhân	-	116.009.888	3.978.239.640	3.964.117.393	5.672.447	135.804.582
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	4.814.870	-	5.259.123.001	5.259.123.001	4.814.870	-
- Các loại thuế khác	-	16.560.200	13.333.334	29.893.534	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.099.495.162	1.099.495.162	-	-
	31.264.118.138	75.305.306.557	214.458.205.164	269.540.792.622	16.008.917.950	4.967.518.911

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

	31/12/2025	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 Hoàng Huy Commerce (Tòa H1)	1.427.275.310	134.070.264.515
- Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	-	4.875.017.528
- Trích trước chi phí hoa hồng phải trả	1.870.505.998	26.993.048.790
- Chi phí phải trả khác	446.209.951	2.752.313.273
	23.138.300.354	188.084.953.201

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	441.479.333	296.805.483
- Phải trả về bảo hiểm	-	23.336.019
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.159.355.963	13.110.613.634
- Các khoản phải trả phải nộp khác	141.909.333.507	131.828.885.038
+ Kinh phí bảo trì căn hộ (*)	119.296.956.157	111.341.202.751
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	2.570.000.000	3.070.000.000
+ Phải trả tiền lãi vay	493.643.836	5.462.876.712
+ Phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	13.045.983.607	7.695.281.932
+ Hợp tác kinh doanh về triển khai công trình thương mại dịch vụ và công trình cơ sở y tế	2.727.938.998	-
+ Phải trả khác	3.774.810.909	4.259.523.643
	160.510.168.803	145.259.640.174
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	11.495.935.441	16.414.964.302
	11.495.935.441	16.414.964.302

(*) Kinh phí bảo trì của dự án Golden Land Building, dự án Hoàng 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

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	6.552.154.613	10.952.083.298
	6.552.154.613	10.952.083.298
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	12.084.235.654	-
	12.084.235.654	-

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	-	-	344.193.593.663	36.314.758	344.229.908.421
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(34.000.000)	(34.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	1.125.993.368.733	298.013.886	7.849.099.982.619
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	-	-	56.356.777.284	10.468.560	56.367.245.844
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)	446.507.157.991	235.648.016	7.169.551.406.007

(*) 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	Các công ty con phân phối cho		Cộng	Trong đó đã tạm phân phối trong năm 2024
		Công ty mẹ	Cổ đông không kiểm soát		
	VND	VND	VND	VND	VND
Chi trả cổ tức đợt cuối năm 2024	403.449.984.000	-	-	-	-
Chi trả cổ tức còn lại năm 2024 tại Nhà Đại Lộc	-	454.975.000.000	50.000.000	455.025.000.000	-
Tạm ứng cổ tức năm 2025 tại Nhà Đại Lộc	-	18.199.000.000	2.000.000	18.201.000.000	-

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.561.052.720.000	38,09	2.561.052.720.000	38,09
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	2.364.706.800.000	35,17	2.364.706.800.000	35,17
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	565.702.200.000	8,41	565.702.200.000	8,41
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	6.724.166.400.000	100

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

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	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	-	34.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	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.

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	31/12/2025	01/04/2025
	USD	
Đô la Mỹ	27.867,33	219.478,06

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2025	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 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Doanh thu bán bất động sản	148.663.636.763	1.596.910.064.437
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan	113.525.549.851	98.690.103.186
	262.189.186.614	1.695.600.167.623
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 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	78.952.609.122	967.792.751.196
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan	70.638.394.542	57.255.589.742
	149.591.003.664	1.025.048.340.938

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	52.170.778.731	28.801.956.757
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	111.054.527	-
	52.281.833.258	28.801.956.757

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.489.150.685	19.402.824.656
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	3.490.062	11.373.881
	5.492.640.747	19.414.198.537
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	5.489.150.685	19.016.808.218

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	4.235.864.042	1.991.807.251
Chi phí khấu hao tài sản cố định	169.833.334	-
Chi phí khác bằng tiền	4.222.776.403	13.250.297.557
Chi phí liên quan đến kinh doanh bất động sản	41.965.275.820	123.478.607.763
	50.593.749.599	138.720.712.571

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	143.695.111	344.915.500
Chi phí nhân công	12.820.241.739	10.156.253.180
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.572.429.922	3.564.828.313
Lợi thế thương mại phân bổ	10.664.319.706	10.664.319.708
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.702.206.672	17.266.592.190
Chi phí khác bằng tiền	1.848.008.381	6.154.859.993
	31.750.901.531	48.151.768.884

29. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	36.045.777	563.636.364
Thu nhập từ điều chỉnh giảm khấu hao	810.069.616	-
Tiền thu hồi khách hàng bỏ tiền cọc hoặc không tiếp tục thuê bất động sản	3.117.464.879	902.403.485
Tiền phạt thu được	869.227.638	9.500.000
Thu nhập khác	171.950.442	157.661.136
	5.004.758.352	1.633.200.985

30. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí ủng hộ	1.200.000.000	-
Chi phí thực hiện dự án	-	30.121.878.113
Các khoản bị phạt	473.044.492	4.188.155.200
Chi phí khác	11.828.273	366.204.854
	1.684.872.765	34.676.238.167

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	37.217.644.794	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	25.856.164.362	139.913.843.900
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vương	913.824.887	2.725.842.441
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	24.942.339.475	137.188.001.459
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	63.073.809.156	139.913.843.900

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn	1%	1%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	39.514.624.239	2.550.796.315
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	39.514.624.239	2.550.796.315

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025	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	26.734.833.763	28.849.450.921
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.734.833.763	28.849.450.921

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.204.648.273	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	(39.168.476.197)	(11.884.168.271)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(2.114.617.158)	(23.070.286.932)
	(39.078.445.082)	(24.119.686.053)

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 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	56.356.777.284	344.193.593.663
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	56.356.777.284	344.193.593.663
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	672.416.640	672.416.640
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	84	512

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 31 tháng 12 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 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	143.695.111	344.915.500
Chi phí nhân công	22.125.857.818	12.148.060.431
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.118.052.611	25.581.371.233
Lợi thế thương mại	10.664.319.706	10.664.319.708
Chi phí phát triển dự án bất động sản	1.117.082.236.675	159.652.036.061
Chi phí dịch vụ mua ngoài	93.416.939.958	69.572.135.444
Chi phí khác bằng tiền	6.655.910.186	21.839.435.433
	1.275.207.012.065	299.802.273.810

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: biến động giá thị trường, 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
Tại ngày 31/12/2025	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	753.760.989.192	-	-	753.760.989.192
Phải thu khách hàng, phải thu khác	258.803.935.586	-	-	258.803.935.586
Các khoản cho vay	1.452.473.000.000	255.048.143.783	-	1.707.521.143.783
	2.465.037.924.778	255.048.143.783	-	2.720.086.068.561
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

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
Tại ngày 31/12/2025	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	- 390.000.000.000		- 390.000.000.000	
Phải trả người bán, phải trả khác	333.262.655.258	9.352.037.563	2.143.897.878	344.758.590.699
Chi phí phải trả	23.138.300.354	-	-	23.138.300.354
	356.400.955.612	399.352.037.563	2.143.897.878	757.896.891.053
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

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

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	148.663.636.763	113.525.549.851	262.189.186.614
Giá vốn	78.952.609.122	70.638.394.542	149.591.003.664
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	227.616.245.885	184.163.944.393	112.598.182.950
Tổng chi phí mua Tài sản cố định			11.108.524.872
Tài sản bộ phận	249.399.175.752	910.689.824.484	1.160.089.000.236
Tài sản không phân bổ			10.341.482.947.638
Tổng Tài sản	249.399.175.752	910.689.824.484	11.501.571.947.874
Nợ phải trả của các bộ phận	3.549.575.694.747	18.636.390.267	3.568.212.085.014
Nợ phải trả không phân bổ			763.808.456.852
Tổng Nợ phải trả	3.549.575.694.747	18.636.390.267	4.332.020.541.866

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.

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 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
		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 chi 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	19.016.808.218
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	19.016.808.218

		Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
		VND	VND
Trả nợ gốc vay	Công ty thực hiện	316.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất	316.500.000.000	-
Hoàng Huy	động sản CRV		
Chi trả cổ tức	Công ty thực hiện	359.547.703.200	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất	153.663.163.200	-
Hoàng Huy	động sản CRV		
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất	141.882.408.000	-
Huy	động sản CRV		
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất	33.942.132.000	-
Giang	động sản CRV		
Công ty Cổ phần HHS Capital	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất	30.060.000.000	-
	động sản CRV		

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	90.000.000	90.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	45.000.000	45.000.000
- Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	45.000.000	45.000.000
- Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	45.000.000	45.000.000
- Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	45.000.000	45.000.000
		270.000.000	270.000.000

Thù lao thành viên Ban kiểm soát

- Phạm Anh Tú	Trưởng ban	36.000.000	36.000.000
- Vũ Văn Hoàng	Thành viên	27.000.000	27.000.000
- Chu Thị Lựa	Thành viên	27.000.000	27.000.000
		90.000.000	90.000.000

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	763.050.000	634.153.846
- Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	530.375.000	403.538.461
- Nguyễn Thị Thuỳ Dương	Phó Tổng Giám đốc	279.000.000	283.846.154
- Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	309.247.222	276.000.000
		1.881.672.222	1.597.538.461

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

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

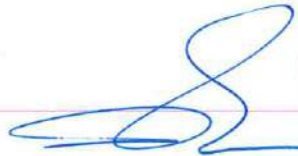
Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC Kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên 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 cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/12/2024 do Công ty tự lập.

Người lập



Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

C.P. * /

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY
For the accounting period of the 3rd quarter of the fiscal year 2025
Accumulated from April 1, 2025 to December 31, 2025



CONTENT

	Page
Report of Board of Management	02 - 03
Interim Consolidated Financial Statement	04 - 42
Interim Consolidated Statement of Financial Position	04 - 05
Interim Consolidated Statement of Income	06 - 07
Interim Consolidated Statement of Cash flows	08 - 09
Notes to the Interim Consolidated Financial Statements	10 - 42

REPORT OF BOARD OF MANAGEMENT

Board of Management of CRV Real Estate Group Joint Stock Company ("the Company") presents its report and the Company's Consolidated Financial Statements for the accounting period from April 1, 2025 to December 31, 2025.

THE COMPANY

CRV Real Estate Group Joint Stock Company was established and operates under the Business Registration Certificate of a Joint Stock Company No. 0102003419 which was firstly issued on 21 July 2006 and registered for the 17th 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, Ha Noi City.

BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

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

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

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

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

The members of the Board of Supervision are:

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

LEGAL REPRESENTATIVE

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

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

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

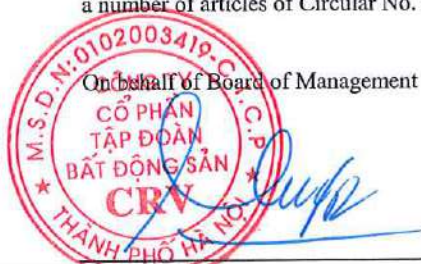
- Develop and maintain internal control as determined by The Board of Directors and The Company's Board of Management to ensure that the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements are free from material misstatements due to fraud or error;
- Select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- Make reasonable and prudent assessments and predictions;
- Clearly state whether the applied accounting standards are followed or not, and whether there are any material deviations that need to be disclosed and explained in the Consolidated Financial Statements;
- Prepare and present Consolidated Financial Statements on the basis of compliance with Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting Regime and legal regulations related to the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements;
- Prepare Consolidated Financial Statements on a going concern basis, unless it is inappropriate to presume that The Company will continue in business.

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

The Board of Management commits that Consolidated Financial Statements honestly and fairly reflect The Company's financial position as of 30 September 2025, business results and cash flow situation currency for the period ending on the same date, in accordance with Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting Regime and compliance with legal regulations related to the preparation and presentation Consolidated Financial Statements.

Other commitments

The Board of Management 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 November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market, and Circular No. 68/2024/TT-BTC dated September 18, 2024 of the Ministry of Finance amending and supplementing a number of articles of Circular No. 96/2020/TT-BTC.



On behalf of Board of Management

General Director

Pham Thi Thu Huyen

Hanoi, 28 January 2026

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

Code	ASSETS	Note	31/12/2025 VND	01/04/2025 VND
100	A. CURRENT ASSETS		9,915,830,939,781	7,572,642,757,335
110	I. Cash and cash equivalents	03	756,128,386,212	346,686,620,082
111	1. Cash		220,668,435,592	102,886,620,082
112	2. Cash equivalents		535,459,950,620	243,800,000,000
120	II. Short-term investments	04	1,452,473,000,000	808,101,123,288
123	1. Held-to-maturity investments		1,452,473,000,000	808,101,123,288
130	III. Short-term receivables		664,924,777,973	517,585,464,123
131	1. Short-term trade receivables	05	216,579,970,034	357,800,060,441
132	2. Short-term prepayments to suppliers	06	406,120,842,387	139,767,306,170
136	3. Other short-term receivables	07	42,223,965,552	20,018,097,512
140	IV. Inventories	08	6,879,166,394,324	5,819,081,007,578
141	1. Inventories		6,879,166,394,324	5,819,081,007,578
150	V. Other short-term assets		163,138,381,272	81,188,542,264
151	1. Short-term prepaid expenses	12	139,795,025,257	32,151,379,567
152	2. Deductible VAT		7,334,438,065	17,773,044,559
153	3. Taxes and other receivables from the State budget	17	16,008,917,950	31,264,118,138
200	B. NON-CURRENT ASSETS		1,585,741,008,093	1,341,469,202,597
220	I. Fixed assets		290,018,609,770	295,344,921,851
221	1. Tangible fixed assets	09	287,153,443,103	295,344,921,851
222	- Historical cost		308,233,258,713	311,925,481,763
223	- Accumulated depreciation		(21,079,815,610)	(16,580,559,912)
227	2. Intangible fixed assets	10	2,865,166,667	-
228	- Historical cost		3,048,000,000	-
229	- Accumulated amortization		(182,833,333)	-
230	II. Investment properties	11	905,504,082,455	937,160,541,898
231	- Historical cost		1,048,606,124,492	1,062,448,635,389
232	- Accumulated depreciation		(143,102,042,037)	(125,288,093,491)
240	III. Long-term assets in progress		-	349,560,000
242	1. Construction in progress		-	349,560,000
250	IV. Long-term investments	04	255,048,143,783	-
255	1. Held-to-maturity investments		255,048,143,783	-
260	V. Other long-term assets		135,170,172,085	108,614,178,848
261	1. Long-term prepaid expenses	12	1,052,711,742	796,226,723
262	2. Deferred income tax assets	32	39,514,624,239	2,550,796,315
269	3. Goodwill	13	94,602,836,104	105,267,155,810
270	TOTAL ASSETS		11,501,571,947,874	8,914,111,959,932

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

(continued)

Mã số	CAPITAL	Note	31/12/2025 VND	01/04/2025 VND
300	C. LIABILITIES		4,332,020,541,866	1,397,425,815,769
310	I. Current Liabilities		3,891,705,537,008	1,056,003,021,545
311	1. Short-term trade payables	15	172,752,486,455	179,310,508,586
312	2. Short-term prepayments from customers	16	3,523,784,907,872	140,590,529,729
313	3. Taxes and other payables to State budget	17	4,967,518,911	75,305,306,557
315	4. Short-term accrued expenses	18	23,138,300,354	188,084,953,201
318	5. Short-term unearned revenue	20	6,552,154,613	10,952,083,298
319	6. Other short-term payables	19	160,510,168,803	145,259,640,174
320	7. Short-term borrowings and finance lease liabilities	14	-	316,500,000,000
330	II. Non-current liabilities		440,315,004,858	341,422,794,224
336	1. Long-term unearned revenue	20	12,084,235,654	-
337	2. Other long-term payables	19	11,495,935,441	16,414,964,302
338	3. Long-term borrowings and finance lease liabilities	14	390,000,000,000	296,158,379,001
341	4. Deferred income tax liabilities	32	26,734,833,763	28,849,450,921
400	D. OWNER'S EQUITY		7,169,551,406,008	7,516,686,144,163
410	I. Owner's equity	21	7,169,551,406,008	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	3. Retained earnings		446,507,157,991	793,600,364,707
421a	Retained earnings accumulated to previous period		390,150,380,707	508,191,495,417
421b	Retained earnings of the current period		56,356,777,284	285,408,869,290
429	4. Non – Controlling Interests		235,648,016	277,179,456
440	TOTAL CAPITAL		11,501,571,947,874	8,914,111,959,932

Preparer

Do Thu Huong

Chief Accountant

Nguyen Kim Quyen

General Director



Phạm Thị Thu Huyền

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

From 01/04/2025 to 31/12/2025

Code	ITEMS	Note	3rd quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of the period	
			From 01/10/2025 to 31/12/2025	From 01/10/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2024 to 31/12/2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of services	23	25,473,684,411	534,586,215,369	262,189,186,614	1,695,600,167,623
02	2. Revenue deductions		-	-	-	-
10	3. Net revenue from sales of goods and rendering of services		25,473,684,411	534,586,215,369	262,189,186,614	1,695,600,167,623
11	4. Cost of goods sold and services rendered	24	19,055,798,893	318,626,796,167	149,591,003,664	1,025,048,340,938
20	5. Gross profit from sales of goods and rendering of services		6,417,885,518	215,959,419,202	112,598,182,950	670,551,826,685
21	6. Financial income	25	24,928,464,943	13,154,342,752	52,281,833,258	28,801,956,757
22	7. Financial expenses	26	3,490,062	6,307,043,834	5,492,640,747	19,414,198,537
23	<i>In which: Interest expenses</i>		-	6,307,043,834	5,489,150,685	19,402,824,656
24	8. Share of joint ventures and associates' profit or loss		-	-	-	-
25	9. Selling expense	27	12,754,179,517	49,336,383,902	50,593,749,599	138,720,712,571
26	10. General and administrative expenses	28	8,164,169,412	16,169,109,071	31,750,901,531	48,151,768,884
30	11. Net profit from operating activities		10,424,511,470	157,301,225,147	77,042,724,331	493,067,103,450
31	12. Other income	29	2,865,440,425	728,568,678	5,004,758,352	1,633,200,985
32	13. Other expenses	30	373,670,997	323,304,251	1,684,872,765	34,676,238,167
40	14. Other profit		2,491,769,428	405,264,427	3,319,885,587	(33,043,037,182)
50	15. Total net profit before tax		12,916,280,898	157,706,489,574	80,362,609,918	460,024,066,268

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

From 01/04/2025 to 31/12/2025

Code	ITEMS	Note	3rd quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of the period	
			From 01/10/2025 to 31/12/2025	From 01/10/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2024 to 31/12/2024
			VND	VND	VND	VND
51	16. Current corporate income tax expense	31	21,835,751,973	47,132,286,445	63,073,809,156	139,913,843,900
52	17. Deferred corporate income tax expense	32	(19,656,419,792)	(11,494,256,331)	(39,078,445,082)	(24,119,686,053)
60	18. Profit after corporate income tax		<u>10,736,948,717</u>	<u>122,068,459,460</u>	<u>56,367,245,844</u>	<u>344,229,908,421</u>
61	19. Profit after tax attributable to owners of the parent		10,735,901,900	122,056,970,315	56,356,777,284	344,193,593,663
62	20. Profit after tax attributable to non-controlling interest		1,046,817	11,489,145	10,468,560	36,314,758
70	21. Basic earnings per share				84	512

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyen

Hanoi, 28 January 2026
General Director



Pham Thi Thu Huyen

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/04/2025 to 31/12/2025

(Indirect method)

Code ITEMS	Note	From 01/04/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/04/2024 to 31/12/2024 VND
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01 1. Profit before tax		80,362,609,918	460,024,066,268
2. Adjustment for		(11,556,008,428)	26,294,296,357
02 - Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		35,968,244,949	36,245,690,941
04 - Exchange gains / losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency		3,490,062	11,373,881
05 - Gains / losses from investment activities		(53,016,894,124)	(29,365,593,121)
06 - Interest expense		5,489,150,685	19,402,824,656
08 3. Operating profit before changes in working capital		68,806,601,490	486,318,362,625
09 - Increase/ decrease in receivables		(126,248,278,183)	(98,392,893,714)
10 - Increase/ decrease in inventories		(1,037,866,370,293)	824,702,408,345
11 - Increase/ decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		3,222,627,369,449	(482,677,180,228)
12 - Increase/ decrease in prepaid expenses		(107,900,130,709)	30,679,868,737
14 - Interest paid		(10,458,383,561)	(23,109,564,381)
15 - Corporate income tax paid		(104,289,364,167)	(216,773,330,356)
20 Net cash flow from operating activities		1,904,671,444,026	520,747,671,028
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21 1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(12,061,767,505)	(6,193,223,046)
22 2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		2,698,272,727	563,636,364
23 3. Loans and purchase of debt instruments from other entities		(2,443,730,353,140)	(1,728,956,000,000)
24 4. Collection of loans and resale of debt instrument		1,544,310,332,645	1,133,846,000,000
27 5. Interest and dividend received		39,717,690,440	20,507,571,205
30 Net cash flow from investing activities		(869,065,824,833)	(580,232,015,477)
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33 1. Proceeds from borrowings		586,664,735,757	89,745,984,910
34 2. Repayment of principal		(809,323,114,758)	(34,150,000,000)
36 3. Dividends or profits paid to owners		(403,501,984,000)	(34,000,000)
40 Net cash flow from financing activities		(626,160,363,001)	55,561,984,910
50 Net cash flows in period		409,445,256,192	(3,922,359,539)

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/04/2025 to 31/12/2025

(Indirect method)

Code ITEMS	Note	From 01/04/2024	From 01/04/2024
		to 31/12/2024	to 31/12/2024
		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		(3,490,062)	(11,373,881)
70 Cash and cash equivalents at the end of	03	<u>756,128,386,212</u>	<u>208,123,869,327</u>

Hanoi, 28 January 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director





Do Thu Huong

Nguyen Kim Quyên

Pham Thi Thu Huyen

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

From 01/04/2025 to 31/12/2025

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 17th 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, Ha Noi City.

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 and subsidiaries as at 31 December 2025 was: 145 people (as at 01 April 2025: 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.
- Real estate and land-use rights owned, used or leased by enterprises business.
- Building residential houses;
- Building non-residential houses;
- Completing construction works.

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

The Corporation's structure

- The Company has the following subsidiaries as at 31 December 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 January and ends as at 31 December.
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 31 December 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 financial reporting requires the Board of Directors/General Director to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets and disclosures of contingent liabilities and assets at the date of the Consolidated Financial Statements and the reported amounts of revenues and expenses during the accounting 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;
- 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 the Company's Consolidated Financial Statements and that are assessed by the Board of General Directors to be reasonable under the circumstances.

2.5. Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

Financial assets of the Company include cash, cash equivalents, trade receivables, other receivables, lending loans, 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 .

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

2.10. Inventories

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

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

The cost of inventory is calculated using 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, Finance lease fixed assets

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

Other costs incurred after tangible fixed assets have been put into operation such as repair, maintenance and overhaul costs are recognized in the Consolidated Statement of income in the 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 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, including advertising and brokerage costs, are recognized at their actual incurred amounts and allocated based on revenue upon handover once the project meets the conditions for 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 and finance lease liabilities

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, which are recorded as operating expenses of the reporting period.

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

2.20. 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 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;
 - Losses from the disposal and transfer of short-term securities, transaction cost of selling securities;
- 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 31/12/2025.

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

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
Cash on hand	2,367,397,020	1,887,448,024
Demand deposits	218,301,038,572	100,999,172,058
Cash equivalents (*)	535,459,950,620	243,800,000,000
	<u>756,128,386,212</u>	<u>346,686,620,082</u>

(*) As at 31 December 2025, the cash equivalents are deposits with term of from 1 to 3 months with the amount of VND 535,459,950,620 at commercial banks at the interest rate of 4.3%/year to 4.75%/year.

4. FINANCIAL INVESTMENTS

Held to maturity investments

	31/12/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term investments	1,452,473,000,000	-	808,101,123,288	-
- Term deposits (*)	1,452,473,000,000	-	808,101,123,288	-
b) Long-term investments	255,048,143,783	-	-	-
- Certificate of Deposit (**)	255,048,143,783	-	-	-
	1,707,521,143,783	-	808,101,123,288	-

(*) As at 31 December 2025, the short-term investments are deposits with term of from 06 months to under 12 months with the amount of VND 1,452,473,000,000 at commercial banks at the interest rate of 5%/year to

(**) As at 31 December 2025, the held-to-maturity investments are certificates of deposit with term of 4 years with the amount of VND 255,048,143,783 at commercial bank at the interest rate of 4.4%/year to 4.6%/year.

5. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	31/12/2025		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	-	-
Others	216,579,970,034	-	357,800,060,441	-
- Receivables from customers purchasing apartments	209,884,551,513	-	344,504,333,129	-
- Receivables of customers renting or purchasing offices, commercial booths	5,185,742,029	-	12,164,015,938	-
- Other Customers	1,509,676,492	-	1,131,711,374	-
	216,579,970,034	-	357,800,060,441	-

6. SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/12/2025		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	-	-
<i>Others</i>	406,120,842,387	-	139,767,306,170	-
- Exsmart Huy Hoang Services Joint Stock Company	3,815,884,351	-	15,984,000,000	-
- Hong Diep Construction Investment and Trading Joint Stock Company	17,184,155,982	-	53,729,621,979	-
- Minh Truong Mechanical and Construction Joint Stock Company	51,755,325,987	-	36,024,764,116	-
- Thuy Ngan Trading and Construction Company Limited	35,006,874,406	-	29,152,769,546	-
- Bac Giang Construction Joint Stock Company No 1	61,649,738,698	-	-	-
- Hanoi Construction Joint Stock Company No.1	48,670,387,525	-	-	-
- Others	188,038,475,438	-	4,876,150,529	-
	406,120,842,387	-	139,767,306,170	-

7. SHORT-TERM OTHER RECEIVABLES

	31/12/2025		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Interest receivable on deposits and loans	27,563,819,491	-	15,110,731,200	-
- Payments for apartment owners on fees for issuance of land use right certificates	1,716,911,455	-	171,169,573	-
- The receivable represents costs to be collected for recovery from Typhoon Yagi	7,641,745,017	-	-	-
- Receivables from maintenance fund	3,801,236,452	-	3,415,292,183	-
- Other receivables	1,500,253,137	-	1,320,904,556	-
	42,223,965,552	-	20,018,097,512	-

8. INVENTORIES

	31/12/2025		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	6,432,307,163,946	-	5,184,559,639,900	-
+ <i>Hoang Huy New City - II Project</i> ^(1.1)	6,432,307,163,946	-	5,184,559,639,900	-
- Finished goods	444,890,000,246	-	633,356,045,546	-
+ <i>N01 Building</i> ^(2.1)	11,542,564,991	-	11,542,564,991	-
+ <i>Gold Tower Building</i> ^(2.2)	22,569,412,848	-	22,330,329,204	-
+ <i>Hoang Huy - So Dau Project</i>	-	-	4,979,427,118	-
+ <i>Hoang Huy Commerce Project - H1 Building</i> ^(2.3)	410,778,022,407	-	594,503,724,233	-
- Goods	803,908,000	-	-	-
	6,879,166,394,324	-	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 December 31, 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 interest expenses capitalized during the period for the investment project for building a new urban area along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (the "Hoang Huy New City - II Project") amounted to VND 37.26 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	Vehicles, 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	328,828,872	8,410,084,872
- Liquidation, disposal	-	(4,679,045,000)	-	(4,679,045,000)
- Other decrease	(7,423,262,922)	-	-	(7,423,262,922)
Ending balance of the period	292,659,419,888	14,524,251,773	1,049,587,052	308,233,258,713
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	4,945,056,541	1,429,989,448	122,027,759	6,497,073,748
- Liquidation, disposal	-	(1,997,818,050)	-	(1,997,818,050)
Ending balance of the period	18,691,044,731	1,901,775,450	486,995,429	21,079,815,610
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	273,968,375,157	12,622,476,323	562,591,623	287,153,443,103

10. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Software Program	Promotion Program	Cộng
		VND	VND
Historical cost			
Beginning balance of the period	-	-	-
- Purchase in the period	260,000,000	2,788,000,000	3,048,000,000
Ending balance of the period	260,000,000	2,788,000,000	3,048,000,000
Accumulated amortization			
Beginning balance of the period	-	-	-
- Amortization in the	12,999,999	169,833,334	182,833,333
Ending balance of the period	12,999,999	169,833,334	182,833,333
Net carrying amount			
Beginning balance	-	-	-
Ending balance of the period	247,000,001	2,618,166,666	2,865,166,667

11. INVESTMENT PROPERTIES

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	16,202,318,650	16,202,318,650
- Reclassify	(30,044,829,547)	(30,044,829,547)
Ending balance of the period	1,048,606,124,492	1,048,606,124,492
Accumulated depreciation		
Beginning balance of the period	125,288,093,491	125,288,093,491
- Depreciation in the	18,438,145,530	18,438,145,530
- Other Decrease	(624,196,984)	(624,196,984)
Ending balance of the period	143,102,042,037	143,102,042,037
Net carrying amount		
Beginning balance	937,160,541,898	937,160,541,898
Ending balance of the period	905,504,082,455	905,504,082,455

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 Thinh 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 December 31, 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

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Dispatched tools and supplies	97,026,863	1,083,416
- Advertising costs, brokerage fees, and interest rate subsidies for customers buying apartments.	139,102,343,377	31,663,583,722
- Office rental expenses	413,328,600	211,164,300
- Others	182,326,417	275,548,129
	<u>139,795,025,257</u>	<u>32,151,379,567</u>
b) Long-term		
- Dispatched tools and supplies	737,859,790	395,620,128
- Others	314,851,952	400,606,595
	<u>1,052,711,742</u>	<u>796,226,723</u>

13. GOODWILL

	Dai Loc House Development Joint Stock Company	Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	Total
	VND	VND	VND
Cost			
- Beginning balance	142,190,929,416	39,731,727,445	181,922,656,861
- Ending balance of the period	<u>142,190,929,416</u>	<u>39,731,727,445</u>	<u>181,922,656,861</u>
Accumulated allocation			
- Beginning balance	36,923,773,606	39,731,727,445	76,655,501,051
- Allocation in the period	10,664,319,706	-	10,664,319,706
- Ending balance of the period	<u>47,588,093,312</u>	<u>39,731,727,445</u>	<u>87,319,820,757</u>
Net carrying amount			
- Beginning balance	105,267,155,810	-	105,267,155,810
- Ending balance of the period	<u>94,602,836,104</u>	<u>-</u>	<u>94,602,836,104</u>

14. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

	01/04/2025		During the period		31/12/2025	
	Outstanding Balance	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding Balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Short-term borrowings	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 borrowings	296,158,379,001	296,158,379,001	586,664,735,757	492,823,114,758	390,000,000,000	390,000,000,000
- <i>Others</i>	296,158,379,001	296,158,379,001	586,664,735,757	492,823,114,758	390,000,000,000	390,000,000,000
+ Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch	296,158,379,001	296,158,379,001	586,664,735,757	492,823,114,758	390,000,000,000	390,000,000,000
	296,158,379,001	296,158,379,001	586,664,735,757	492,823,114,758	390,000,000,000	390,000,000,000

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	31/12/2025	01/04/2025
								VND	VND
Others								390,000,000,000	296,158,379,001
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch	Loan contract No. 01/2024-HĐCVĐAT/NHTC168-BĐSV 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)	390,000,000,000	296,158,379,001
								390,000,000,000	296,158,379,001

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

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

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

15. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/12/2025		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>	172,752,486,455	172,752,486,455	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	131,729,908,786	131,729,908,786	147,247,550,969	147,247,550,969
- T.AM Mineral Exploitation and Processing Joint Stock Company	676,684,229	676,684,229	3,478,924,490	3,478,924,490
- Song Hoang Company Limited	10,799,626,571	10,799,626,571	2,306,635,895	2,306,635,895
- Other suppliers	16,669,924,036	16,669,924,036	13,401,054,399	13,401,054,399
	<u>172,752,486,455</u>	<u>172,752,486,455</u>	<u>179,310,508,586</u>	<u>179,310,508,586</u>

16. SHORT-TERM PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-
<i>Others</i>	3,523,784,907,872	140,590,529,729
- Advances from customers buying apartments and terraced houses according to the progress	3,522,840,860,984	140,526,516,749
- Other suppliers	944,046,888	64,012,980
	<u>3,523,784,907,872</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	141,034,204,871	154,898,799,365	1,813,986,671	4,230,559,056
- Corporate income tax	31,259,303,268	58,891,569,590	63,073,809,156	104,289,364,167	14,184,443,962	601,155,273
- Personal income tax	-	116,009,888	3,978,239,640	3,964,117,393	5,672,447	135,804,582
- Land tax and land rental	4,814,870	-	5,259,123,001	5,259,123,001	4,814,870	-
- Other taxes	-	16,560,200	13,333,334	29,893,534	-	-
- Fees, charges and other payables	-	-	1,099,495,162	1,099,495,162	-	-
	31,264,118,138	75,305,306,557	214,458,205,164	269,540,792,622	16,008,917,950	4,967,518,911

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

	31/12/2025	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)	1,427,275,310	134,070,264,515
- Advance deduction for expenses supporting interest on loans for customers	-	4,875,017,528
- Advance deduction for commission expenses payable	1,870,505,998	26,993,048,790
- Other accrued expenses	446,209,951	2,752,313,273
	23,138,300,354	188,084,953,201

19. OTHER PAYABLES

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term payables		
- Trade union fee	441,479,333	296,805,483
- Health insurance	-	23,336,019
- Short-term deposits, collateral received	18,159,355,963	13,110,613,634
- Other payables	141,909,333,507	131,828,885,038
+ Apartment maintenance fund (*)	119,296,956,157	111,341,202,751
+ Payable to customers for apartment completion deposits	2,570,000,000	3,070,000,000
+ Interest payable	493,643,836	5,462,876,712
+ Land Use Right Certificate issuance fee	13,045,983,607	7,695,281,932
+ Business cooperation in the development of commercial service facilities and healthcare facilities.	2,727,938,998	-
+ Others	3,774,810,909	4,259,523,643
	160,510,168,803	145,259,640,174
b) Long-term payables		
- Long-term deposits, collateral received	11,495,935,441	16,414,964,302
	11,495,935,441	16,414,964,302

(*) 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

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term unearned revenues		
- Revenue received in advance from asset leasing	6,552,154,613	10,952,083,298
	<u>6,552,154,613</u>	<u>10,952,083,298</u>
b) Long-term unearned revenues		
- Revenue received in advance from asset leasing	12,084,235,654	-
	<u>12,084,235,654</u>	<u>-</u>

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	-	-	344,193,593,663	36,314,758	344,229,908,421
Profit distribution	-	-	-	(34,000,000)	(34,000,000)
Ending balance of previous period	<u>6,724,166,400,000</u>	<u>(1,357,800,000)</u>	<u>1,125,993,368,733</u>	<u>298,013,886</u>	<u>7,849,099,982,619</u>
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	-	-	56,356,777,284	10,468,560	56,367,245,844
Payment of 2024 dividends (*)	-	-	(403,449,984,000)	(50,000,000)	(403,499,984,000)
Advance payment of 2025 profits (*)	-	-	-	(2,000,000)	(2,000,000)
Ending balance of current period	<u>6,724,166,400,000</u>	<u>(1,357,800,000)</u>	<u>446,507,157,991</u>	<u>235,648,016</u>	<u>7,169,551,406,007</u>

(*) 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 2024 VND
		Parent company VND	Non - controlling interests VND		
Final dividend payment for 2024	403,449,984,000	-	-	-	-
Final dividend payment for 2024 at Dai Loc House	-	454,975,000,000	50,000,000	455,025,000,000	-
Interim dividend for the year 2025 at Dai Loc House	-	18,199,000,000	2,000,000	18,201,000,000	-

b) Details of Contributed capital

	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ %	Đầu kỳ VND	Tỷ lệ %
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 31/12/2025 VND	From 01/04/2024 to 31/12/2024 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	-	34,000,000

d) Share

	31/12/2025	01/04/2025
Quantity of Authorized issuing shares	672,416,640	672,416,640
Quantity of issued shares	672,416,640	672,416,640
- Common shares	672,416,640	672,416,640
Quantity of outstanding shares in circulation	672,416,640	672,416,640
- Common shares	672,416,640	672,416,640
Par value per share: (VND):	10,000	10,000

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.

b) Operating leased assets

The Company entered into Land Lease Contract No. 326/HDTD with the People's Committee of Hanoi City on November 24, 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

	Đơn vị tính	31/12/2025	01/04/2025
US Dollars (\$)	USD	27,867.33	219,478.06

d) Doubtful debts written-off

	31/12/2025	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
	6,543,289,003	6,543,289,003

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

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Revenue from sale of real estate	148,663,636,763	1,596,910,064,437
Revenue from leasing investment properties lease and rendering of services	113,525,549,851	98,690,103,186
	262,189,186,614	1,695,600,167,623
In which: Revenue from related parties (Detailed in Note 38)	-	1,527,777,778

24. COST OF GOODS SOLD

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Cost of real estate sold	78,952,609,122	967,792,751,196
Cost of investment properties for leasing and rendering of services	70,638,394,542	57,255,589,742
	149,591,003,664	1,025,048,340,938

25. FINANCIAL INCOME

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Interest income	52,170,778,731	28,801,956,757
Gain on exchange difference the period	111,054,527	-
	52,281,833,258	28,801,956,757

26. FINANCIAL EXPENSES

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Interest expenses	5,489,150,685	19,402,824,656
Loss on exchange difference at the period - end	3,490,062	11,373,881
	5,492,640,747	19,414,198,537
In which: Financial expenses paid to related parties <i>(Detailed in Note 38)</i>	5,489,150,685	19,016,808,218

27. SELLING EXPENSES

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Labour expenses	4,235,864,042	1,991,807,251
Depreciation expenses	169,833,334	-
Other expenses in cash	4,222,776,403	13,250,297,557
Expenses related to real estate business activities	41,965,275,820	123,478,607,763
	50,593,749,599	138,720,712,571

28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Office supplies expense	143,695,111	344,915,500
Labour expenses	12,820,241,739	10,156,253,180
Depreciation expenses	1,572,429,922	3,564,828,313
Amortization of goodwill	10,664,319,706	10,664,319,708
Expenses of outsourcing services	4,702,206,672	17,266,592,190
Other expenses in cash	1,848,008,381	6,154,859,993
	31,750,901,531	48,151,768,884

29. OTHER INCOME

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Gain from liquidation, disposal of fixed assets	36,045,777	563,636,364
Income from reduction of depreciation	810,069,616	-
Money recovered from customers who forfeit their deposit or do not continue renting the property.	3,117,464,879	902,403,485
Collected fines	869,227,638	9,500,000
Others	171,950,442	157,661,136
	5,004,758,352	1,633,200,985

30. OTHER EXPENSES

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Donation costs	1,200,000,000	-
Project implementation costs	-	30,121,878,113
Fines	473,044,492	4,188,155,200
Others	11,828,273	366,204,854
	1,684,872,765	34,676,238,167

31. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Current corporate income tax expense in parent company	37,217,644,794	-
Current corporate income tax expense in subsidiaries	25,856,164,362	139,913,843,900
- <i>Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company</i>	913,824,887	2,725,842,441
- <i>Dai Loc House Development Joint Stock Company</i>	24,942,339,475	137,188,001,459
Total current corporate income tax expense	63,073,809,156	139,913,843,900

32. DEFERRED INCOME TAX

a) Deferred income tax assets

	31/12/2025	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	39,514,624,239	2,550,796,315
Deferred income tax assets	39,514,624,239	2,550,796,315

b) Deferred income tax liabilities

	31/12/2025	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	26,734,833,763	28,849,450,921
Deferred income tax liabilities	26,734,833,763	28,849,450,921

c) Deferred corporate income tax expense

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
- Deferred CIT expense relating to reversal of deferred income tax assets	2,204,648,273	10,834,769,150
- Deferred CIT income arising from deductible temporary difference	(39,168,476,197)	(11,884,168,271)
- Deferred CIT income arising from reversal of deferred income tax liabilities	(2,114,617,158)	(23,070,286,932)
	<u>(39,078,445,082)</u>	<u>(24,119,686,053)</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 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Net profit after tax	56,356,777,284	344,193,593,663
Profit distributed to common shares	56,356,777,284	344,193,593,663
Average number of outstanding common shares in circulation in the period	672,416,640	672,416,640
Basic earnings per share	<u>84</u>	<u>512</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 31 December 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 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Raw materials	143,695,111	344,915,500
Labour expenses	22,125,857,818	12,148,060,431
Depreciation expenses	25,118,052,611	25,581,371,233
Amortization of goodwill	10,664,319,706	10,664,319,708
Real estate project development costs	1,117,082,236,675	159,652,036,061
Expenses of outsourcing services	93,416,939,958	69,572,135,444
Other expenses in cash	6,655,910,186	21,839,435,433
	<u>1,275,207,012,065</u>	<u>299,802,273,810</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: changes in prices, 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 31/12/2025				
Cash and cash equivalents	753,760,989,192	-	-	753,760,989,192
Trade and other receivables	258,803,935,586	-	-	258,803,935,586
Loans	1,452,473,000,000	255,048,143,783	-	1,707,521,143,783
	2,465,037,924,778	255,048,143,783	-	2,720,086,068,561
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	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/12/2025				
Borrowings and debts	-	390,000,000,000	-	390,000,000,000
Trade and other payables	333,262,655,258	9,352,037,563	2,143,897,878	344,758,590,699
Accrued expenses	23,138,300,354	-	-	23,138,300,354
	356,400,955,612	399,352,037,563	2,143,897,878	757,896,891,053
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

There have been no significant events occurring after the reporting period, which would require adjustments or disclosures to be made in the Interim Consolidated Financial Statements.

37. SEGMENT REPORTING

Under business fields:

	Real estate selling	Real estate leasing	Grand Total
	VND	VND	VND
Net revenue from sales to external customers	148,663,636,763	113,525,549,851	262,189,186,614
Cost of sales	78,952,609,122	70,638,394,542	149,591,003,664
Profit from business	227,616,245,885	184,163,944,393	112,598,182,950
The total cost of acquisition of fixed assets			11,108,524,872
Segment assets	249,399,175,752	910,689,824,484	1,160,089,000,236
Unallocated assets			10,341,482,947,638
Total assets	249,399,175,752	910,689,824,484	11,501,571,947,874
Segment liabilities	3,549,575,694,747	18,636,390,267	3,568,212,085,014
Unallocated liabilities			763,808,456,852
Total liabilities	3,549,575,694,747	18,636,390,267	4,332,020,541,866

By geographical area:

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

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 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
		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 Investment Financial Services 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 Investment Financial Services 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	19,016,808,218
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Loan interest	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	5,489,150,685	19,016,808,218

		From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
		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 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
		VND	VND
Remuneration of key management persons			
Remuneration of the Board of Directors			
- Do Huu Ha	Chairman	90,000,000	90,000,000
- Do Huu Hau	Member	45,000,000	45,000,000
- Nguyen Van Thu	Independent Member	45,000,000	45,000,000
- Dang Tuan Vu	Independent Member	45,000,000	45,000,000
- Le Duy Phi	Independent Member	45,000,000	45,000,000
		270,000,000	270,000,000

Remuneration of Supervisory Board

- Pham Anh Tu	Head of Board	36,000,000	36,000,000
- Vu Van Hoang	Member	27,000,000	27,000,000
- Chu Thi Lua	Member	27,000,000	27,000,000
		90,000,000	90,000,000

Salary, reward and the other benefit of General Director and the other managers

- Pham Thi Thu Huyen	General Director	763,050,000	634,153,846
- Tran Ngoc Binh	Deputy General	530,375,000	403,538,461
- Nguyen Thi Thuy Duong	Deputy General	279,000,000	283,846,154
- Nguyen Kim Quyen	Chief	309,247,222	276,000,000
		1,881,672,222	1,597,538,461

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

39. COMPARATIVE FIGURES

Comparative figures on the Interim Consolidated Statement of Financial position and the respective notes are figures in the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 March 2025, which was audited by AASC Auditing Firm Company Limited. Comparative figures on the Interim Consolidated Statement of Income and Cash flows and the respective notes are figures on the Interim Consolidated Statement for the accounting period from 01/04/2025 to 31/12/2025, prepared by the Company.

Hanoi, 28 January 2026

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyên

General Director



Phạm Thị Thu Huyền

