

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Cho kỳ kế toán Quý II năm tài chính 2026
và lũy kế từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG
SẢN CRV

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG
SẢN CRV
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG
SẢN CRV, L=HÀ NỘI, UID=
MST:0102003419
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.10.29
18:12:09
+0700'
Foxit PDF Reader Version:
2026.1.2



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	04 - 39
Bảng cáo tình hình tài chính 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
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 39

520
CÔ
CỔ
TẬP
ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN
CRV
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

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 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026.

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 tám ngày 27 tháng 01 năm 2026.

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, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị:

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

Ban Tổng Giám đốc:

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

Ban kiểm soát:

Ông: Vũ Văn Hoàng	Trưởng ban	(Bỏ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026)
Ông: Phạm Anh Tú	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026)
Bà: Chu Thị Lụa	Thành viên	
Bà: Ngô Thị Ngọc Hà	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026)

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

Chúng tôi - 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.

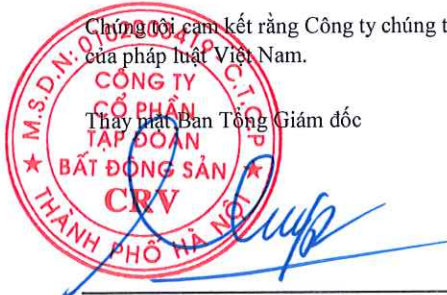
Chúng tôi đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn 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.

Chúng tôi cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 30/09/2026, 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

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

BẢNG CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		10.475.865.458.234	10.342.230.478.289
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	154.801.525.050	298.807.225.862
111	1. Tiền		154.801.525.050	139.302.052.948
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	159.505.172.914
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	377.197.339.304	1.422.019.455.881
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		377.197.339.304	1.422.019.455.881
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		482.051.790.729	655.057.827.260
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	147.766.452.947	155.111.387.132
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	296.183.204.828	213.974.736.547
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	38.102.132.954	285.971.703.581
140	IV. Hàng tồn kho	08	9.114.941.700.608	7.645.833.031.882
141	1. Hàng tồn kho		9.114.941.700.608	7.645.833.031.882
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		346.873.102.543	320.512.937.404
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	13	248.038.887.797	240.173.649.853
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		63.926.223.543	50.392.879.111
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	34.907.991.203	29.946.408.440
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.561.683.443.191	1.644.774.722.709
220	I. Tài sản cố định		301.382.934.875	305.990.222.418
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	298.816.634.873	303.264.955.750
222	- Nguyên giá		327.840.198.192	327.472.203.747
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(29.023.563.319)	(24.207.247.997)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	2.566.300.002	2.725.266.668
228	- Nguyên giá		3.193.000.000	3.048.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(626.699.998)	(322.733.332)
240	II. Bất động sản đầu tư	12	891.625.904.429	912.519.215.781
241	- Nguyên giá		1.052.389.239.919	1.062.446.783.203
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(160.763.335.490)	(149.927.567.422)
250	III. Tài sản dở dang dài hạn	09	243.182.039.148	198.116.044.333
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		243.182.039.148	198.116.044.333
260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	-	96.546.244.706
265	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		-	96.546.244.706
270	V. Tài sản dài hạn khác		125.492.564.739	131.602.995.471
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	13	1.073.004.608	915.818.042
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31	40.481.043.734	39.639.114.561
279	3. Lợi thế thương mại	14	83.938.516.397	91.048.062.868
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.037.548.901.425	11.987.005.200.998

BẢNG CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(tiếp theo)

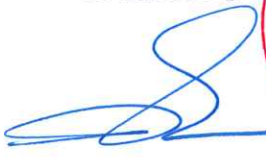
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.741.812.634.365	4.408.365.133.340
310	I. Nợ ngắn hạn		3.704.516.572.823	4.352.292.376.873
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	208.866.364.281	195.530.921.601
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	3.138.298.963.546	3.960.343.509.828
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17	163.540.784.452	3.507.517.461
315	4. Phải trả người lao động		-	9.152.977
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	24.428.786.754	28.800.324.730
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	20	11.182.590.554	9.238.864.363
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	158.199.083.236	154.862.085.913
330	II. Nợ dài hạn		37.296.061.542	56.072.756.467
337	1. Doanh thu chưa thực hiện	20	-	18.869.697.588
338	2. Phải trả dài hạn khác	19	13.718.825.899	12.997.208.345
342	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31	23.577.235.643	24.205.850.534
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	21	8.295.736.267.060	7.578.640.067.658
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.873.998.750.000	6.873.998.750.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.873.998.750.000	6.873.998.750.000
412	2. Thặng dư vốn		238.037.786.182	238.037.786.182
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.183.458.634.273	466.365.831.325
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		466.365.831.325	390.150.380.707
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		717.092.802.948	76.215.450.618
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		241.096.605	237.700.151
430	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.037.548.901.425	11.987.005.200.998

Người lập



Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026
Người đại diện theo pháp luật



Phạm Thị Thu Huyền

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

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

cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	1.744.070.619.492	73.471.834.400	1.801.041.885.439	236.715.502.203
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.744.070.619.492	73.471.834.400	1.801.041.885.439	236.715.502.203
11	4. Giá vốn hàng bán	24	832.391.114.457	31.980.450.951	864.924.008.718	130.535.204.771
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		911.679.505.035	41.491.383.449	936.117.876.721	106.180.297.432
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	25	(6.075.828.693)	-	2.314.629.653	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	26	5.498.765.174	16.011.926.975	26.368.286.417	27.353.368.315
23	8. Chi phí tài chính	27	248.547.910	234.068.494	306.082.157	5.489.150.685
24	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>246.575.342</i>	<i>234.068.494</i>	<i>304.109.589</i>	<i>5.489.150.685</i>
25	9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	-
26	10. Chi phí bán hàng	28	49.277.147.587	15.256.378.601	53.819.583.011	37.839.570.082
27	11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	11.627.035.792	12.731.458.971	23.136.794.317	23.586.732.119
30	12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		849.949.710.227	29.281.404.358	887.538.333.306	66.618.212.861
31	13. Thu nhập khác		1.480.861.609	963.115.571	1.529.466.687	2.139.317.927
32	14. Chi phí khác		466.474.166	1.029.455.968	763.552.494	1.311.201.768
40	15. Lợi nhuận khác		1.014.387.443	(66.340.397)	765.914.193	828.116.159

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

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

cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
50	16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		850.964.097.670	29.215.063.961	888.304.247.499	67.446.329.020
51	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	166.491.087.410	8.435.669.958	172.678.592.161	41.238.057.183
52	18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31	(1.244.007.661)	(201.471.913)	(1.470.544.064)	(19.422.025.290)
60	19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>685.717.017.921</u>	<u>20.980.865.916</u>	<u>717.096.199.402</u>	<u>45.630.297.127</u>
61	20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		685.716.070.846	20.977.359.062	717.092.802.948	45.620.875.384
62	21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		947.075	3.506.854	3.396.454	9.421.743
70	22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32			1.043	68

Người lập biểu



Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 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 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		888.304.247.499	67.446.329.020
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(3.516.080.079)	2.853.190.890
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		24.860.753.834	24.665.313.361
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.972.568	(22.913.591)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(28.682.916.070)	(27.278.359.565)
06	- Chi phí đi vay		304.109.589	5.489.150.685
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		884.788.167.420	70.299.519.910
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		157.835.770.178	(145.148.395.121)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.471.072.116.466)	(478.120.231.086)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(825.929.158.666)	1.890.528.296.153
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(8.022.424.510)	(87.446.044.122)
14	- Chi phí đi vay đã trả		(304.109.589)	(10.401.671.620)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(15.997.978.421)	(78.253.566.592)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.278.701.850.054)	1.161.457.907.522
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		(45.909.173.797)	(10.368.689.131)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		12.870.647.907	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(205.376.528.918)	(1.459.444.544.190)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.329.663.460.488	922.119.540.550
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		43.449.716.130	32.266.306.305
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.134.698.121.810	(515.427.386.466)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		30.000.000.000	586.664.735.757
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(30.000.000.000)	(608.500.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(403.501.984.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	(425.337.248.243)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(144.003.728.244)	220.693.272.813

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		298.807.225.862	346.686.620.082
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(1.972.568)	22.913.591
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>154.801.525.050</u>	<u>567.402.806.486</u>

Người lập



Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Phạm Thị Thu Huyền

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. 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 tám ngày 27 tháng 01 năm 2026.

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: 6.873.998.750.000 đồng; tương đương 687.399.875 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;

Chi tiết:

- + Dịch vụ môi giới bất động sản;
- + Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- + Dịch vụ quản lý bất động sản.

- 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.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm chấp thuận là nhà đầu tư và thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con có thể kéo dài trên 12 tháng.
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con thông thường là trong vòng 12 tháng.

1.5. Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2026 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

Công ty và các công ty con sau đây được gọi tắt là “Nhóm Công ty”.

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 Nhóm 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026.

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

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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 trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

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 chờ phân bổ;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất 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 cho vay, 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 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 cụ thể 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. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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 có kỳ hạn, chứng chỉ tiền gửi... 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 hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm công cụ phái sinh.

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

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

2.9. 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 đích danh.

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 và phân bổ dần 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
- Các tài sản cố định vô hình khác	05 - 06 năm
- Chương trình 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 nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 17B Bà Triệu 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 chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ 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 VND 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 03 năm.
- Chi phí môi giới, chi phí bán hàng khác của các dự án Bất động sản được ghi nhận theo chi phí thực tế tại thời điểm phát sinh. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh tương ứng với phần bất động sản đã bán trong năm.
- Lợi thế thương mại phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 năm.
- Chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 03 năm.

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 phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của Công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: 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.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty.

2.18. Vay

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

2.19. 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”.

2.20. Chi phí phải trả

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

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán: Việc trích trước được tạm tính căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán của phần hàng hóa, thành phẩm bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích) và tổng hợp chi phí thực tế phát sinh.

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.

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 bán bất động sản là các căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự

- Đối với các công trình là căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự theo quy định của pháp luật hiện hành về kinh doanh bất động sản: căn cứ vào bản chất các điều khoản trong hợp đồng về thời hạn, về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng bán căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự để xác định từng cấu phần bán, cấu phần thuê, cấu phần tài chính (nếu có),... có liên quan đến hợp đồng đó để làm cơ sở cho việc ghi nhận doanh thu tương ứng với từng cấu phần.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.23. 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.

2.24. Chi phí tài chính

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

- Chi phí lãi tiền vay, chi phí đi vay vốn;
- Lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.25. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.26. Bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Thu nhập từ bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người

Các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc bán thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa doanh thu với chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư và giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư. Số lãi hoặc lỗ này được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

2.27. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Báo cáo tình hình tài chính.

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp

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 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026, Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

2.29. Các bên liên quan

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

- Các tổ chức 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 tổ chức 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.
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

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.

2.30. Thông tin bộ phận

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	1.017.364.914	1.863.785.735
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	153.784.160.136	137.438.267.213
Các khoản tương đương tiền	-	159.505.172.914
	154.801.525.050	298.807.225.862

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn tại ngày 30/09/2026 như sau:

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
<i>Tiền gửi không kỳ hạn</i>				
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	Không kỳ hạn	Lãi suất không kỳ hạn	76.059.389.468
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	Không kỳ hạn	Lãi suất không kỳ hạn	35.898.114.946
- Các ngân hàng khác	VND	Không kỳ hạn	Lãi suất không kỳ hạn	41.826.655.722
				153.784.160.136



Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>a1) Ngắn hạn</i>						
- Tiền gửi có kỳ hạn	377.197.339.304	377.197.339.304	-	1.422.019.455.881	1.422.019.455.881	-
	<u>377.197.339.304</u>	<u>377.197.339.304</u>	<u>-</u>	<u>1.422.019.455.881</u>	<u>1.422.019.455.881</u>	<u>-</u>
<i>a2) Dài hạn</i>						
- Chứng chỉ tiền gửi	-	-	-	96.546.244.706	96.546.244.706	-
Ngân hàng thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - phát hành	-	-	-	96.546.244.706	96.546.244.706	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>96.546.244.706</u>	<u>96.546.244.706</u>	<u>-</u>

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/09/2026 như sau:

Tiền gửi có kỳ hạn

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thanh Xuân	VND	6 tháng	8,70%	73.830.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thanh Xuân	VND	6 tháng	8,20%	14.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thanh Xuân	VND	12 tháng	9,00%	23.730.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng	VND	6 tháng	8,40%	11.741.404.767
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng	VND	6 tháng	8,50%	8.703.883.562
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng	VND	6 tháng	8,50%	10.174.657.534
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng	VND	6 tháng	9,00%	22.314.630.137
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng	VND	6 tháng	9,30%	19.271.101.370
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng	VND	6 tháng	9,30%	13.530.957.534
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng	VND	6 tháng	9,30%	5.375.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc - Chi nhánh Hải Phòng	VND	6 tháng	9,40%	89.563.757.277
- Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	VND	6 tháng	9,80%	33.148.742.740
- Ngân Hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Hải Phòng	VND	6 tháng	9,30%	31.489.715.068
- Ngân Hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Hải Phòng	VND	6 tháng	8,00%	20.323.489.315
				<u><u>377.197.339.304</u></u>

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	147.766.452.947	-	155.111.387.132	-
- Phải thu của khách hàng về bán bất động sản	144.262.058.460	-	147.053.736.324	-
- Phải thu của khách hàng về cho thuê bất động sản và các dịch vụ khác	3.504.394.487	-	8.057.650.808	-
	<u>147.766.452.947</u>	<u>-</u>	<u>155.111.387.132</u>	<u>-</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	39.662.220.229	-	39.329.560.180	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	11.529.379.975	-	54.465.345.664	-
- Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Bắc Giang	49.955.214.980	-	42.703.611.585	-
- Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Phương Ngọc	28.328.721.465	-	27.934.131.028	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp	17.839.690.359	-	17.526.139.183	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Havie	6.665.565.345	-	12.477.208.248	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường	1.306.677.729	-	7.356.548.241	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân	103.877.532.767	-	4.779.393.860	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bạch Đằng	37.018.201.979	-	7.402.798.558	-
- Các khoản trả trước người bán khác	39.662.220.229	-	39.329.560.180	-
	<u>296.183.204.828</u>	<u>-</u>	<u>213.974.736.547</u>	<u>-</u>

7. PHẢI THU KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Đặt cọc đầu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án (*)	-	-	256.475.941.000	-
- Đặt cọc (**)	28.400.000.000	-	22.600.000.000	-
- Phải thu kinh phí bảo trì	3.354.865.770	-	3.527.424.235	-
- Phải thu khác	6.347.267.184	-	3.368.338.346	-
	38.102.132.954	-	285.971.703.581	-

(*) Đặt cọc đầu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án theo quy chế đấu giá số 113.3/2026/QC - VNA ngày 27/02/2026. Ngày 07/05/2026, UBND Thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 1738/QĐ-UBND về việc công nhận kết quả trúng giá QSD đất thực hiện dự án đầu tư tại phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng. Theo đó tổ chức trúng đấu giá là Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc.

(**) Đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 17B Bà Triệu theo từng hợp đồng chuyển nhượng, chi tiết tại thuyết minh số 9.

8. HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	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	8.719.120.204.715	-	7.230.421.554.606	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II ^(1.1)	7.390.367.410.153	-	7.230.421.554.606	-
+ Dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng và dịch vụ thương mại tại lô I.14/CTHH-01 ^(1.2)	1.328.752.794.562	-	-	-
- Sản phẩm	393.224.417.437	-	413.736.263.144	-
+ Sản phẩm tòa N01 ^(2.1)	11.542.564.991	-	11.542.564.991	-
+ Sản phẩm tòa Gold Tower ^(2.2)	22.569.412.848	-	22.569.412.848	-
+ Sản phẩm Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1 ^(2.3)	359.112.439.598	-	379.624.285.305	-
- Hàng hóa	1.431.756.324	-	509.892.000	-
	9.114.941.700.608	-	7.645.833.031.882	-

^(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) gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 30/09/2026, một số khu của cầu phần thấp tầng đã được bàn giao, các cầu phần khác đang được triển khai thi công.

^(1.2) Dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng và dịch vụ thương mại tại lô I.14/CTHH-01 trong khu đô thị mới Bắc sông Cấm, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Đến thời điểm 30/09/2026, Dự án đang hoàn tất thủ tục để triển khai xây dựng.

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

(2.2) Sản phẩm là các căn trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà Gold Tower - Dự án Golden Land Building đã hoàn thành.

(2.3) Sản phẩm là các căn trung tâm thương mại chưa bán thuộc Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1 đã hoàn thành.

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án 17B Bà Triệu (*)	243.182.039.148	243.182.039.148	198.116.044.333	198.116.044.333
	243.182.039.148	243.182.039.148	198.116.044.333	198.116.044.333

(*) Chi phí liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 17B Bà Triệu nhằm mục đích xây dựng trụ sở văn phòng Công ty và cho thuê. Tính đến ngày 30/09/2026, Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc nhận chuyển nhượng khu đất này.

10. TÀI SẢN CỐ 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 năm	311.898.364.922	14.524.251.773	1.049.587.052	327.472.203.747
- Mua trong kỳ	-	-	367.994.445	367.994.445
Số dư cuối kỳ	311.898.364.922	14.524.251.773	1.417.581.497	327.840.198.192
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	21.166.720.608	2.493.832.275	546.695.114	24.207.247.997
- Khấu hao trong kỳ	2.937.555.748	1.211.210.982	128.454.015	4.277.220.745
- Tăng khác	539.094.577	-	-	539.094.577
Số dư cuối kỳ	24.643.370.933	3.705.043.257	675.149.129	29.023.563.319
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	290.731.644.314	12.030.419.498	502.891.938	303.264.955.750
Tại ngày cuối kỳ	287.254.993.989	10.819.208.516	742.432.368	298.816.634.873

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	260.000.000	2.788.000.000	3.048.000.000
- Mua trong kỳ	145.000.000	-	145.000.000
Số dư cuối kỳ	405.000.000	2.788.000.000	3.193.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	25.999.998	296.733.334	322.733.332
- Khấu hao trong kỳ	253.800.000	50.166.666	303.966.666
Số dư cuối kỳ	279.799.998	346.900.000	626.699.998
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	234.000.002	2.491.266.666	2.725.266.668
Tại ngày cuối kỳ	125.200.002	2.441.100.000	2.566.300.002

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	1.062.446.783.203	1.062.446.783.203
- Tăng khác	2.293.632.277	2.293.632.277
- Thanh lý, nhượng bán	(12.351.175.561)	(12.351.175.561)
Số dư cuối kỳ	1.052.389.239.919	1.052.389.239.919
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	149.927.567.422	149.927.567.422
- Khấu hao trong kỳ	12.316.249.554	12.316.249.554
- Tăng khác	314.675.821	314.675.821
- Thanh lý, nhượng bán	(1.795.157.307)	(1.795.157.307)
Số dư cuối kỳ	160.763.335.490	160.763.335.490
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	912.519.215.781	912.519.215.781
Tại ngày cuối kỳ	891.625.904.429	891.625.904.429

13. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	240.053.072	9.443.373
- Chi phí thuê đất	1.462.651.938	-
- Chi phí quảng cáo, môi giới, hỗ trợ lãi suất của căn hộ chưa bàn giao	245.399.749.758	239.763.963.993
- Chi phí thuê văn phòng	664.463.565	211.164.300
- Các khoản khác	271.969.464	189.078.187
	248.038.887.797	240.173.649.853
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	725.542.362	650.194.830
- Các khoản khác	347.462.246	265.623.212
	1.073.004.608	915.818.042

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc VND	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu năm	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 năm	51.142.866.548	39.731.727.445	90.874.593.993
- Số phân bổ, tổn thất trong kỳ	7.109.546.471	-	7.109.546.471
- Số dư cuối kỳ	58.252.413.019	39.731.727.445	97.984.140.464
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu năm	91.048.062.868	-	91.048.062.868
- Số dư cuối kỳ	83.938.516.397	-	83.938.516.397

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	208.866.364.281	195.530.921.601
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833
- Công ty Cổ phần cọc và Xây dựng FECON	13.967.514.376	
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng	13.481.095.574	
- Công ty Cổ phần Cảng Kim Tân	13.440.908.327	6.388.262.392
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Vận tải Hoa Linh	7.493.099.545	431.500.256
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	114.773.249.724	114.773.249.724
- Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến khoáng sản T.AM	-	2.970.540.388
- Công ty TNHH Song Hoàng	6.574.830.000	7.559.738.600
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	-	24.435.664.364
- Phải trả các đối tượng khác	26.259.323.902	26.095.623.044
	208.866.364.281	195.530.921.601

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	3.138.298.963.546	3.960.343.509.828
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề theo tiến độ	3.137.354.615.546	3.959.127.813.461
- Các khách hàng khác	944.348.000	1.215.696.367
	3.138.298.963.546	3.960.343.509.828



Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	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	279.214.193	2.118.415.951	6.726.835.788	10.492.653.570	1.926.623.431	7.407
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.656.706.930	813.076.843	172.678.592.161	15.997.978.421	32.981.367.772	160.818.351.425
- Thuế thu nhập cá nhân	5.672.447	576.024.667	588.757.583	803.834.555	-	355.275.248
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	4.814.870	-	1.329.209.634.560	1.326.837.669.318	-	2.367.150.372
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	353.511.789	353.511.789	-	-
	29.946.408.440	3.507.517.461	1.509.557.331.881	1.354.485.647.653	34.907.991.203	163.540.784.452

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm 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 hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	763.004.577	510.485.208
- Trích trước chi phí hoa hồng phải trả	3.871.393.780	3.842.075.531
- Chi phí phải trả khác	400.079.302	5.053.454.896
	24.428.786.754	28.800.324.730

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	499.345.833	377.987.083
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16.079.039.941	17.956.525.199
- Các khoản phải trả phải nộp khác	141.620.697.462	136.527.573.631
+ Kinh phí bảo trì căn hộ (*)	132.034.042.302	120.615.174.797
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	2.540.000.000	2.470.000.000
+ Phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	787.217.295	7.067.220.467
+ Hợp tác kinh doanh về triển khai công trình thương mại dịch vụ và công trình cơ sở y tế	2.727.938.998	2.727.938.998
+ Phải trả khác	3.531.498.867	3.647.239.369
	158.199.083.236	154.862.085.913
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	13.718.825.899	12.997.208.345
	13.718.825.899	12.997.208.345

20. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	10.361.083.119	9.238.864.363
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	821.507.435	-
	11.182.590.554	9.238.864.363
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	-	18.869.697.588
	-	18.869.697.588

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 năm trước	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	793.600.364.707	277.179.456	7.516.686.144.163
Lãi trong kỳ trước	-	-	45.620.875.384	9.421.743	45.630.297.127
Phân phối lợi nhuận năm 2024	-	-	(403.449.984.000)	(50.000.000)	(403.499.984.000)
Tạm ứng lợi nhuận năm 2025	-	-	-	(2.000.000)	(2.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	435.771.256.091	234.601.199	7.158.814.457.290
Số dư đầu năm nay	6.873.998.750.000	238.037.786.182	466.365.831.325	237.700.151	7.578.640.067.658
Lãi trong kỳ này	-	-	717.092.802.948	3.396.454	717.096.199.402
Số dư cuối kỳ này	6.873.998.750.000	238.037.786.182	1.183.458.634.273	241.096.605	8.295.736.267.060

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.625.079.030.000	38,19	2.625.079.030.000	38,1900
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	2.423.824.470.000	35,26	2.423.824.470.000	35,2600
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	579.844.750.000	8,44	579.844.750.000	8,4400
Công ty Cổ phần HHS Capital	513.525.000.000	7,47	513.525.000.000	7,4700
Cổ đông khác	731.725.500.000	10,64	731.725.500.000	10,6400
	6.873.998.750.000	100	6.873.998.750.000	100

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	6.873.998.750.000	6.724.166.400.000
- Vốn góp cuối kỳ	6.873.998.750.000	6.724.166.400.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	403.449.984.000
- Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	-	-

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	687.399.875	687.399.875
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	687.399.875	687.399.875
- Cổ phiếu phổ thông	687.399.875	687.399.875
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	687.399.875	687.399.875
- Cổ phiếu phổ thông	687.399.875	687.399.875
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 30/09/2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	72.927.902.420	83.661.443.181
- Trên 1 năm đến 5 năm	180.372.725.828	186.651.226.123
- Trên 5 năm	59.460.188.132	58.321.325.306

b) Tài sản thuê ngoài

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.

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc hiện đang quản lý, sử dụng khu đất tại Lô I.14/CTHH-01, thuộc Khu đô thị mới Bắc sông Cấm, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, với diện tích 32.488,83 m² để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng và dịch vụ thương mại tại lô đất nêu trên.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Tên lô đất/Địa điểm lô	Diện tích thuê	Thời gian thuê	Mục đích thuê	Ghi chú	Công ty
Khu đất tại Số 275 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 326/HĐTĐ ngày 24/10/2010	6.579 m2	50 năm	Xây dựng một phần dự án Golden Land Building	Thuê đất trả tiền hàng năm	Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV
Khu đất tại phường Thủy Nguyên, Hải Phòng theo Hợp đồng số 06/HĐ-TĐ ngày 31/01/2024	26.664,2 m2	Đến ngày 29/11/2073	Thuê đất thương mại dịch vụ trong phạm vi của dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài	Trả tiền thuê đất một lần	Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	Cuối kỳ	Đầu năm
Đô la Mỹ	USD	45.742,50	27.867,33

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	Cuối kỳ	Đầu năm
	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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán bất động sản	1.719.267.203.228	161.707.756.566
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan	81.774.682.211	75.007.745.637
	1.801.041.885.439	236.715.502.203

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	816.987.999.321	84.918.850.282
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan	47.936.009.397	45.616.354.489
	864.924.008.718	130.535.204.771

25. LÃI/ LỖ CỦA HOẠT ĐỘNG BÁN, THANH LÝ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư	12.870.647.907	-
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	(10.556.018.254)	-
Chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	-
Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	2.314.629.653	-

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	26.368.286.417	27.242.313.788
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	88.140.936
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	22.913.591
	26.368.286.417	27.353.368.315

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	304.109.589	5.489.150.685
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	1.972.568	-
	306.082.157	5.489.150.685
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)	304.109.589	5.489.150.685

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	3.853.680.623	2.848.794.255
Chi phí khấu hao tài sản cố định	253.800.000	42.933.334
Chi phí khác bằng tiền	2.850.725.023	2.731.244.645
Chi phí liên quan đến kinh doanh bất động sản	46.861.377.365	32.216.597.848
	53.819.583.011	37.839.570.082

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	117.640.487	220.788.879
Chi phí nhân công	9.703.182.003	8.329.091.865
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.417.952.930	2.513.091.184
Lợi thế thương mại phân bổ	7.109.546.471	7.109.546.471
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.005.837.810	3.014.904.273
Chi phí khác bằng tiền	2.782.634.616	2.399.309.447
	23.136.794.317	23.586.732.119

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	162.636.678.292	18.792.419.461
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	10.041.913.869	22.445.637.722
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	1.057.808.656	593.330.357
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	8.984.105.213	21.852.307.365
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	172.678.592.161	41.238.057.183

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1%	1%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	40.481.043.734	39.639.114.561
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	40.481.043.734	39.639.114.561

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Cuối kỳ VND	Đầu năm 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	23.577.235.643	24.205.850.534
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	23.577.235.643	24.205.850.534

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(1.098.354.517)	3.167.607.923
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	256.425.344	(20.300.248.558)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(628.614.891)	(2.289.384.655)
	(1.470.544.064)	(19.422.025.290)

32. 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:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	717.092.802.948	45.620.875.384
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	717.092.802.948	45.620.875.384
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	687.399.875	672.416.640
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.043	68

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/09/2026	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	153.784.160.136	-	-	153.784.160.136
Phải thu khách hàng, phải thu khác	185.868.585.901	-	-	185.868.585.901
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	377.197.339.304	-	-	377.197.339.304
	716.850.085.341	-	-	716.850.085.341
Tại ngày 01/04/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	296.943.440.127	-	-	296.943.440.127
Phải thu khách hàng, phải thu khác	441.083.090.713	-	-	441.083.090.713
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.422.019.455.881	96.546.244.706	-	1.518.565.700.587
	2.160.045.986.721	96.546.244.706	-	2.256.592.231.427

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/09/2026	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	367.065.447.517	13.718.825.899	-	380.784.273.416
Chi phí phải trả	24.428.786.754	-	-	24.428.786.754
	391.494.234.271	13.718.825.899	-	405.213.060.170
Tại ngày 01/04/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	350.393.007.514	12.997.208.345	-	363.390.215.859
Chi phí phải trả	28.800.324.730	-	-	28.800.324.730
	379.193.332.244	12.997.208.345	-	392.190.540.589

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

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

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.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ cao nhất ("Tập đoàn")
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
Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng địa ốc Thịnh Phát	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	Công ty con trong cùng Tập đoàn
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát	

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:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
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	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	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	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	108.000.000	108.000.000
Nhận tiền vay	Công ty thực hiện	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	30.000.000.000	-
Trả nợ gốc vay	Công ty thực hiện	30.000.000.000	316.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	30.000.000.000	316.500.000.000
Chuyển nhượng hợp đồng tiền gửi	Công ty thực hiện	852.012.862.388	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	215.462.282.191	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	636.550.580.197	-

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi trả cổ tức	Công ty thực hiện	- 359.547.703.200	
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	- 153.663.163.200	
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	- 141.882.408.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	- 33.942.132.000	
Công ty Cổ phần HHS Capital	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	- 30.060.000.000	
Chi phí tài chính		304.109.589	5.489.150.685
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	304.109.589	5.489.150.685

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
- Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	30.000.000	30.000.000
- Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	30.000.000	30.000.000
- Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	30.000.000	30.000.000
		180.000.000	180.000.000
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Vũ Văn Hoàng	Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026)	21.000.000	18.000.000
- Phạm Anh Tú	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026)	12.000.000	24.000.000
- Chu Thị Lựa	Thành viên	18.000.000	18.000.000
- Ngô Thị Ngọc Hà	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026)	9.000.000	-
		60.000.000	60.000.000
Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	469.000.000	446.500.000
- Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	354.000.000	314.000.000
- Nguyễn Thị Thuý Dương	Phó Tổng Giám đốc	186.000.000	186.000.000
- Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	215.600.000	186.222.222
		1.224.600.000	1.132.722.222

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

36. THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong Báo cáo tài chính này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ trước.

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán, soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 04 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99. Chi tiết xem tại Phụ lục số 01.

Người lập



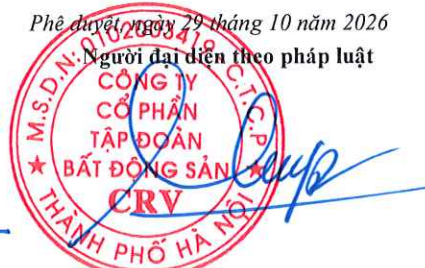
Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Phê duyệt ngày 29 tháng 10 năm 2026
Người đại diện theo pháp luật



Phạm Thị Thu Huyền



Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

PHỤ LỤC 1 - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	
a/ Bảng Cân đối kế toán			a/ Báo cáo tình hình tài chính			
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	10.342.810.851.119	100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	10.342.230.478.289	
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	298.475.756.756	110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	298.807.225.862	
112	1. Các khoản tương đương tiền	159.173.703.808	112	2. Các khoản tương đương tiền	159.505.172.914	Trình bày lại, đổi giá trị
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.401.793.059.694	120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.422.019.455.881	
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.401.793.059.694	123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	1.422.019.455.881	Đổi tên, trình bày lại, đổi giá trị
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	676.196.065.383	130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	655.057.827.260	
136	1. Phải thu ngắn hạn khác	307.109.941.704	135	3. Phải thu ngắn hạn khác	285.971.703.581	Trình bày lại, đổi mã số, đổi giá trị
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	1.644.194.349.879	200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	1.644.774.722.709	
250	I. Đầu tư tài chính dài hạn	95.965.871.876	260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	96.546.244.706	
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	95.965.871.876	265	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	96.546.244.706	Đổi tên, trình bày lại, đổi giá trị
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	<u>11.987.005.200.998</u>	280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	<u>11.987.005.200.998</u>	