

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 2025
Và lũy kế từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 02
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	04 - 41
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 - 41

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 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 BAO GỒM:

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

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

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

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

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

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 30/09/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc
Phạm Thị Thu Huyền

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/04/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.823.009.826.316	7.572.642.757.335
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	567.402.806.486	346.686.620.082
111	1. Tiền		211.023.200.667	102.886.620.082
112	2. Các khoản tương đương tiền		356.379.605.819	243.800.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	1.101.083.000.000	808.101.123.288
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.101.083.000.000	808.101.123.288
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		678.134.156.904	517.585.464.123
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	262.929.296.161	357.800.060.441
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	399.234.749.152	139.767.306.170
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	15.970.111.591	20.018.097.512
140	IV. Hàng tồn kho	08	6.319.389.990.053	5.819.081.007.578
141	1. Hàng tồn kho		6.319.389.990.053	5.819.081.007.578
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		156.999.872.873	81.188.542.264
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	121.983.118.823	32.151.379.567
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.802.499.600	17.773.044.559
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	33.214.254.450	31.264.118.138
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.580.684.506.613	1.341.469.202.597
220	I. Tài sản cố định		298.204.343.217	295.344.921.851
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	296.959.276.551	295.344.921.851
222	- Nguyên giá		315.610.405.894	311.925.481.763
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(18.651.129.343)	(16.580.559.912)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.245.066.666	-
228	- Nguyên giá		1.288.000.000	-
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(42.933.334)	-
230	II. Bất động sản đầu tư	12	935.561.290.126	937.160.541.898
231	- Nguyên giá		1.074.293.829.692	1.062.448.635.389
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(138.732.539.566)	(125.288.093.491)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	09	1.160.000.000	349.560.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.160.000.000	349.560.000
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	244.343.126.928	-
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		244.343.126.928	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		101.415.746.342	108.614.178.848
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	1.023.843.589	796.226.723
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	2.234.293.414	2.550.796.315
269	3. Lợi thế thương mại	14	98.157.609.339	105.267.155.810
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.403.694.332.929	8.914.111.959.932

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025	01/04/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.244.879.875.639	1.397.425.815.769
310	I. Nợ ngắn hạn		2.612.172.221.002	1.056.003.021.545
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	273.212.110.500	179.310.508.586
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.965.713.239.393	140.590.529.729
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	38.591.791.380	75.305.306.557
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	167.493.819.859	188.084.953.201
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	11.117.486.906	10.952.083.298
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	156.043.772.964	145.259.640.174
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	-	316.500.000.000
330	II. Nợ dài hạn		632.707.654.637	341.422.794.224
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	15.324.473.613	16.414.964.302
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	590.823.114.758	296.158.379.001
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	26.560.066.266	28.849.450.921
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.158.814.457.290	7.516.686.144.163
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	7.158.814.457.290	7.516.686.144.163
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(1.357.800.000)	(1.357.800.000)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		435.771.256.091	793.600.364.707
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		390.148.380.707	508.191.495.417
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		45.622.875.384	285.408.869.290
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		234.601.199	277.179.456
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.403.694.332.929	8.914.111.959.932

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập



Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

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

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	73.471.834.400	464.708.414.039	236.715.502.203	1.161.013.952.254
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu				-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		73.471.834.400	464.708.414.039	236.715.502.203	1.161.013.952.254
11	4. Giá vốn hàng bán	25	31.980.450.951	283.287.153.582	130.535.204.771	706.421.544.771
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		41.491.383.449	181.421.260.457	106.180.297.432	454.592.407.483
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	16.011.926.975	8.308.428.550	27.353.368.315	15.647.614.005
22	7. Chi phí tài chính	27	234.068.494	6.595.045.114	5.489.150.685	13.107.154.703
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		234.068.494	6.583.671.233	5.489.150.685	13.095.780.822
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	-
25	9. Chi phí bán hàng	28	15.256.378.601	39.748.087.050	37.839.570.082	89.384.328.669
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	12.731.458.971	17.740.287.111	23.586.732.119	31.982.659.813
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		29.281.404.358	125.646.269.732	66.618.212.861	335.765.878.303
31	12. Thu nhập khác	30	963.115.571	95.708.304	2.139.317.927	904.632.307
32	13. Chi phí khác	31	1.029.455.968	31.204.614.199	1.311.201.768	34.352.933.916
40	14. Lợi nhuận khác		(66.340.397)	(31.108.905.895)	828.116.159	(33.448.301.609)

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

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
			VND	VND	VND	VND
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		29.215.063.961	94.537.363.837	67.446.329.020	302.317.576.694
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	8.435.669.958	36.225.473.817	23.788.913.647	92.781.557.455
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33	(201.471.913)	(6.233.329.410)	(1.972.881.754)	(12.625.429.722)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>20.980.865.916</u>	<u>64.545.219.430</u>	<u>45.630.297.127</u>	<u>222.161.448.961</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		20.977.359.062	64.516.453.287	45.620.875.384	222.136.623.348
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		3.506.854	28.766.143	9.421.743	24.825.613
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	31	96	68	330

Người lập



Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyền

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		67.446.329.020	302.317.576.694
	2. Điều chỉnh cho các khoản		2.765.049.954	21.356.995.531
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		24.665.313.361	24.470.063.849
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(22.913.591)	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(27.366.500.501)	(16.208.849.140)
06	- Chi phí lãi vay		5.489.150.685	13.095.780.822
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi		70.211.378.974	323.674.572.225
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(147.900.954.940)	(72.824.208.319)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(512.154.176.778)	636.618.812.517
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.929.928.113.664	(382.426.585.073)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(90.059.356.122)	26.445.482.517
14	- Tiền lãi vay đã trả		(10.401.671.620)	(16.802.520.547)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(78.253.566.592)	(185.903.231.461)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.161.369.766.586	328.782.321.859
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(10.368.689.131)	(6.075.050.319)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	563.636.364
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(628.911.544.190)	(760.064.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		91.586.540.550	429.019.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		32.354.447.241	12.625.695.348
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(515.339.245.530)	(323.930.718.607)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		586.664.735.757	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(608.500.000.000)	(34.150.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(403.501.984.000)	(30.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(425.337.248.243)	(34.180.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		220.693.272.813	(29.328.396.748)

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 01/04/2025 đến ngày
30/09/2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		346.686.620.082	212.057.602.747
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		22.913.591	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	567.402.806.486	182.729.205.999

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đỗ Thu Hương

Nguyễn Kim Quyên



Phạm Thị Thu Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là: 143 người (tại ngày 01 tháng 04 năm 2025 là: 116 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

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

Chi tiết: Kinh doanh bất động sản

- 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.

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 01/04/2025
đến ngày 30/09/2025

Cấu trúc tập đoàn

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

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4. Ước tính kế toán

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

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

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

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản 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 ban 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, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

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

2.7. Lợi thế thương mại

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

2.8. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

2.9. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.10. Hàng tồn kho

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

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

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

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
- Máy móc, thiết bị	05 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm

2.12. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

2.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.14. Thuê hoạt động

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

2.15. Chi phí trả trước

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

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

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 3 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 3 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 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.

2.18. 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 năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

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

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

2.24. Chi phí tài chính

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

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

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

2.25. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

2.27. Các bên liên quan

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

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

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

2.28. Thông tin bộ phận

Do Công ty và các công ty con 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

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

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

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2025		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Đầu tư ngắn hạn	1.101.083.000.000	-	808.101.123.288	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.101.083.000.000	-	808.101.123.288	-
b) Đầu tư dài hạn	244.343.126.928	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	244.343.126.928	-	-	-
	1.345.426.126.928	-	808.101.123.288	-

(*) Tại ngày 31/03/2025, các khoản đầu tư ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến dưới 12 tháng có giá trị 1.101.083.000.000 VND, được gửi tại các Ngân hàng thương mại trong nước với lãi suất từ 5%/năm đến 5,9%/năm.

(**) Tại ngày 30/09/2025, các khoản đầu tư dài hạn là các chứng chỉ tiền gửi kỳ hạn 2 năm có giá trị 244.343.136.928 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với lãi suất từ 4,4%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	262.929.296.161	-	357.800.060.441	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	252.948.544.734	-	344.504.333.129	-
- Phải thu của khách hàng thuê, mua văn phòng, gian hàng thương mại	5.187.475.459	-	12.164.015.938	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	4.793.275.968	-	1.131.711.374	-
	262.929.296.161	-	357.800.060.441	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	399.234.749.152	-	139.767.306.170	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng	948.624.898	-	15.984.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp	13.001.363.692	-	53.729.621.979	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường	61.579.165.820	-	36.024.764.116	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân	59.336.283.155	-	29.152.769.546	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Bắc Giang	87.396.045.425	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Phương Ngọc	34.845.737.825	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Havie	32.824.788.600	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	109.302.739.737	-	4.876.150.529	-
	399.234.749.152	-	139.767.306.170	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.086.738.683	-	15.110.731.200	-
- Phải thu người lao động	102.364.449	-	41.486.849	-
- Các khoản chi hộ cho chủ căn hộ về phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	136.865.455	-	171.169.573	-
- Phải thu kinh phí bảo trì	3.881.184.249	-	3.415.292.183	-
- Phải thu khác	1.762.958.755	-	1.279.417.707	-
	15.970.111.591	-	20.018.097.512	-

8. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.165.322.132	-	1.165.322.132	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.780.282.443.242	-	5.184.559.639.900	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II ^(1.1)	5.780.282.443.242	-	5.184.559.639.900	-
- Thành phẩm	537.942.224.679	-	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 ^(2.3)	-	-	4.979.427.118	-
+ Thành phẩm Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H1 ^(2.4)	503.830.246.840	-	594.503.724.233	-
	6.319.389.990.053	-	5.819.081.007.578	-

^(1.1) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II). Dự án gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 30/09/2025, chi phí dở dang bao gồm: Tiền sử dụng đất là 4.828,5 tỷ đồng, còn lại 951,78 tỷ đồng là 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 15.

^(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 chưa bán thuộc Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu đã hoàn thành. Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

^(2.4) Thành phẩm là các căn hộ và sàn thương mại chưa bán tại tòa H1 dự án Hoàng 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. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Gói chi phí sản phẩm marketing giới thiệu dự án bất động sản	1.160.000.000	349.560.000
	1.160.000.000	349.560.000

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	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	-	282.713.131	8.081.256.000	-	8.363.969.131
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.679.045.000)	-	(4.679.045.000)
Số dư cuối kỳ	300.082.682.810	282.713.131	14.524.251.773	720.758.180	315.610.405.894
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	13.745.988.190	-	2.469.604.052	364.967.670	16.580.559.912
- Khấu hao trong kỳ	3.167.659.798	20.899.259	810.835.290	68.993.134	4.068.387.481
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.997.818.050)	-	(1.997.818.050)
Số dư cuối kỳ	16.913.647.988	20.899.259	1.282.621.292	433.960.804	18.651.129.343
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	286.336.694.620	-	8.652.436.721	355.790.510	295.344.921.851
Tại ngày cuối kỳ	283.169.034.822	261.813.872	13.241.630.481	286.797.376	296.959.276.551

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	1.062.448.635.389	1.062.448.635.389
- Tăng khác (*)	11.845.194.303	11.845.194.303
Số dư cuối kỳ	1.074.293.829.692	1.074.293.829.692
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	125.288.093.491	125.288.093.491
- Khấu hao trong kỳ	13.444.446.075	13.444.446.075
Số dư cuối kỳ	138.732.539.566	138.732.539.566
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	937.160.541.898	937.160.541.898
Tại ngày cuối kỳ	935.561.290.126	935.561.290.126

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

Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 36.833.406.742 VND (Kỳ 6 tháng đầu năm tài chính 2024 là 32.164.389.817 VND).

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 23.

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 30/09/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày đầu năm, trong năm và ngày kết thúc năm tài chính.

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 01/04/2025
đến ngày 30/09/2025

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	58.610.680	1.083.416
- Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng vay tiền mua căn hộ chưa bàn giao	-	110.308.429
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao	110.844.365.138	31.663.583.722
- Chi phí thuê văn phòng	615.492.900	211.164.300
- Tiền thuê đất	812.482.622	-
- Khảo sát bản đồ, lập sơ đồ công trình (căn hộ), phục vụ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	2.613.312.000	-
- Thi công khắc phục hậu quả sau bão	6.792.662.237	-
- Các khoản khác	246.193.246	165.239.700
	121.983.118.823	32.151.379.567
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	791.355.507	395.620.128
- Các khoản khác	232.488.082	400.606.595
	1.023.843.589	796.226.723

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

15. CÁC KHOẢN VAY

	01/04/2025		Trong kỳ		30/09/2025	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
		trả nợ				trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	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	-	-
	<u>316.500.000.000</u>	<u>316.500.000.000</u>	<u>-</u>	<u>316.500.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
b) Vay dài hạn	296.158.379.001	296.158.379.001	586.664.735.757	292.000.000.000	590.823.114.758	590.823.114.758
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	296.158.379.001	296.158.379.001	586.664.735.757	292.000.000.000	590.823.114.758	590.823.114.758
	<u>296.158.379.001</u>	<u>296.158.379.001</u>	<u>586.664.735.757</u>	<u>292.000.000.000</u>	<u>590.823.114.758</u>	<u>590.823.114.758</u>

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

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

	Hợp đồng	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	30/09/2025	01/04/2025
								VND	VND
Bên liên quan								590.823.114.758	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)	590.823.114.758	296.158.379.001
TMCP Công	dự án đầu tư số		từng	ngày giải ngân		giá trị đầu tư vào			
thương Việt	01/2024-		giấy	đầu tiên: ngày		Dự án Hoàng Huy			
Nam - Chi nhánh	HĐCVĐAT/NHT		nhận nợ	18/11/2024		New City - II			
Ngô Quyền	C168-BĐS CRV								
	ngày 06/11/2024								
	+ Văn bản sửa								
	đổi, bổ sung hợp								
	đồng cho vay dự								
	án đầu tư số								
	01/SĐBS-								
	01/2024-								
	HĐCVĐADT/NH								
								590.823.114.758	296.158.379.001

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

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

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

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 01/04/2025
đến ngày 30/09/2025

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	273.212.110.500	273.212.110.500	179.310.508.586	179.310.508.586
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat	754.945.712	754.945.712	754.945.712	754.945.712
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	124.773.249.724	124.773.249.724	147.247.550.969	147.247.550.969
- Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến khoáng sản T.AM	6.956.659.062	6.956.659.062	3.478.924.490	3.478.924.490
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải Dũng Thắng	3.372.596.308	3.372.596.308	3.372.596.308	3.372.596.308
- Công ty TNHH Song Hoàng	17.605.724.860	17.605.724.860	2.306.635.895	2.306.635.895
- Công ty Cổ phần Sàn giao dịch bất động sản Recbook Group	37.882.838.312	37.882.838.312	-	-
- Công ty TNHH Thương mại DHP Land	16.169.231.169	16.169.231.169	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	52.820.522.520	52.820.522.520	9.273.512.379	9.273.512.379
	<u>273.212.110.500</u>	<u>273.212.110.500</u>	<u>179.310.508.586</u>	<u>179.310.508.586</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	1.965.713.239.393	140.590.529.729
- Ứng trước của khách hàng thuê văn phòng, gian hàng thương mại	194.052.873	-
- Tiền ứng trước khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề theo tiến độ	1.965.211.599.583	140.526.516.749
- Các khách hàng khác	307.586.937	64.012.980
	<u>1.965.713.239.393</u>	<u>140.590.529.729</u>

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ 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	75.514.779.831	59.811.668.325	1.016.087.328	33.000.365.713
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.259.303.268	58.891.569.590	23.788.913.647	78.253.566.592	32.193.352.252	5.360.965.629
- Thuế thu nhập cá nhân	-	116.009.888	3.319.919.229	3.205.469.079	-	230.460.038
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	4.814.870	-	4.075.982.318	4.075.982.318	4.814.870	-
- Các loại thuế khác	-	16.560.200	-	16.560.200	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	5.043.585.304	5.043.585.304	-	-
	31.264.118.138	75.305.306.557	111.743.180.329	150.406.831.818	33.214.254.450	38.591.791.380

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.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower	10.802.919.250	10.802.919.250
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01	7.865.996.645	7.865.996.645
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	725.393.200	725.393.200
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoàng Huy Commerce (Tòa H1)	133.593.281.184	134.070.264.515
- Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	66.919.270	4.875.017.528
- Trích trước chi phí hoa hồng phải trả	14.386.377.684	26.993.048.790
- Chi phí phải trả khác	52.932.626	2.752.313.273
	167.493.819.859	188.084.953.201

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	389.260.583	296.805.483
- Bảo hiểm xã hội	133.826.600	-
- Bảo hiểm y tế	23.593.350	23.336.019
- Bảo hiểm thất nghiệp	10.454.400	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.127.724.319	13.110.613.634
- Các khoản phải trả phải nộp khác	142.358.913.712	131.828.885.038
<i>Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building</i>	<i>8.579.319.238</i>	<i>8.814.079.238</i>
<i>Phải trả phí bảo trì Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu</i>	<i>5.927.639.087</i>	<i>5.727.988.511</i>
<i>Phải trả phí bảo trì Dự án Hoàng Huy Commerce (Tòa H1)</i>	<i>103.082.490.234</i>	<i>96.799.135.002</i>
<i>Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng</i>	<i>2.690.000.000</i>	<i>3.070.000.000</i>
<i>Phải trả tiền lãi vay</i>	<i>550.355.777</i>	<i>5.462.876.712</i>
<i>Phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất</i>	<i>16.018.315.560</i>	<i>7.695.281.932</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>5.510.793.816</i>	<i>4.259.523.643</i>
	156.043.772.964	145.259.640.174
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	15.324.473.613	16.414.964.302
	15.324.473.613	16.414.964.302
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	5.462.876.712
	-	5.462.876.712

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 01/04/2025
đến ngày 30/09/2025

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	11,117.486.906	10.952.083.298
	11.117.486.906	10.952.083.298

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

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

(*) 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	Các công ty con phân phối cho			Cộng	Trong đó đã tạm phân phối trong năm 2024
	Tại Công ty mẹ	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	-

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 01/04/2025
đến ngày 30/09/2025

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	100,00	6.724.166.400.000	100,00

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	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	-	-

d) Cổ phiếu

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

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 30/09/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	60.743.275.851	61.780.087.636
- Trên 1 năm đến 5 năm	179.216.600.173	148.560.530.546
- Trên 5 năm	65.079.523.292	75.857.259.149

b) Tài sản thuê ngoài

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

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

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

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

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

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

c) Ngoại tệ các loại

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

d) Nợ khó đòi đã xử lý

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

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 01/04/2025
đến ngày 30/09/2025

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Doanh thu bán bất động sản	161.707.756.566	1.096.051.501.482
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	56.136.602.704	64.962.450.772
Doanh thu khác	18.871.142.933	-
	236.715.502.203	1.161.013.952.254

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	84.918.850.282	666.798.693.617
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	36.207.640.697	39.622.851.154
Giá vốn hoạt động khác	9.408.713.792	-
	130.535.204.771	706.421.544.771

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	27.330.454.724	15.645.212.776
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	22.913.591	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	2.401.229
	27.353.368.315	15.647.614.005

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.489.150.685	13.095.780.822
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	11.373.881
	5.489.150.685	13.107.154.703

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.848.794.255	833.657.229
Chi phí khấu hao tài sản cố định	42.933.334	
Chi phí khác bằng tiền	2.731.864.145	847.389.754
Chi phí liên quan đến kinh doanh bất động sản	32.215.978.348	87.703.281.686
	37.839.570.082	89.384.328.669

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	220.788.879	284.215.954
Chi phí nhân công	8.329.091.865	6.710.544.667
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.513.091.184	2.278.459.087
Lợi thế thương mại phân bổ	7.109.546.471	7.109.546.472
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.014.904.273	11.954.687.491
Chi phí khác bằng tiền	2.399.309.447	3.645.206.142
	23.586.732.119	31.982.659.813

30. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	36.045.777	563.636.364
Tiền phạt thu được	2.029.166.487	257.601.785
Thu nhập khác	74.105.663	83.394.158
	2.139.317.927	904.632.307

31. CHI PHÍ KHÁC

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

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	23.788.913.647	92.781.557.455
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	593.330.357	1.877.767.216
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	23.195.583.290	90.903.790.239
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	23.788.913.647	92.781.557.455

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn	1%	1%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.234.293.414	2.550.796.315
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.234.293.414	2.550.796.315

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(1.972.881.754)	(12.625.429.722)
	(1.972.881.754)	(12.625.429.722)

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

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

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	220.788.879	284.215.954
Chi phí nhân công	14.171.703.775	9.074.037.834
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.555.766.890	17.360.517.377
Chi phí liên quan đến kinh doanh bất động sản	608.700.215.286	-
Lợi thế thương mại	7.109.546.471	7.109.546.472
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.372.864.869	95.589.076.562
Chi phí khác bằng tiền	25.888.839.584	13.599.518.373
	703.019.725.754	143.016.912.572

36. 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 30/09/2025	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	565.347.488.732	-	-	565.347.488.732
Phải thu khách hàng, phải thu khác	278.899.407.752	-	-	278.899.407.752
Các khoản cho vay	1.005.033.000.000	-	-	1.005.033.000.000
	1.849.279.896.484	-	-	1.849.279.896.484

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 01/04/2025
đến ngày 30/09/2025

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 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 30/09/2025	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	-	590.823.114.758	-	590.823.114.758
Phải trả người bán, phải trả khác	429.255.883.464	7.201.496.585	8.122.977.028	444.580.357.077
Chi phí phải trả	167.493.819.859	-	-	167.493.819.859
	596.749.703.323	598.024.611.343	8.122.977.028	1.202.897.291.694
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.

37. 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.

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
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần HHS Capital	Công ty con của Công ty mẹ
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và người có liên quan.	

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

		Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
		VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Công ty thực hiện		-	1.527.777.778
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	-	1.527.777.778
Mua hàng hóa, dịch vụ Công ty thực hiện		916.657.200	916.657.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	700.657.200	700.657.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	108.000.000	108.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	108.000.000	108.000.000
Quyết toán Giá trị chuyển nhượng một phần Dự án Hoàng Huy Commerce Công ty thực hiện		-	553.300.441.212
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	13.095.780.822
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - lãi đi vay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	5.489.150.685	13.095.780.822
Trả nợ gốc vay Công ty thực hiện		316.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	316.500.000.000	-

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 01/04/2025
đến ngày 30/09/2025

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

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

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

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 01/04/2025
đến ngày 30/09/2025

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 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024.

Người lập



Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY
For the accounting period of the 2nd quarter of the fiscal year 2025
Accumulated from April 1, 2025 to September 30, 2025

CONTENT

	Page
Report of Board of Management	02 - 02
Interim Consolidated Financial Statement	04 - 41
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 - 41

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 September 30, 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;

CRV Real Estate Group Joint Stock Company

Floor 4, No.183, Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Ha Noi City

- 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
Phạm Thị Thu Huyền

Hanoi, 29 October 2025

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 September 2025

Code	ASSETS	Note	30/09/2025 VND	01/04/2025 VND
100	A. CURRENT ASSETS		8,823,009,826,316	7,572,642,757,335
110	I. Cash and cash equivalents	03	567,402,806,486	346,686,620,082
111	1. Cash		211,023,200,667	102,886,620,082
112	2. Cash equivalents		356,379,605,819	243,800,000,000
120	II. Short-term investments	04	1,101,083,000,000	808,101,123,288
123	1. Held-to-maturity investments		1,101,083,000,000	808,101,123,288
130	III. Short-term receivables		678,134,156,904	517,585,464,123
131	1. Short-term trade receivables	05	262,929,296,161	357,800,060,441
132	2. Short-term prepayments to suppliers	06	399,234,749,152	139,767,306,170
136	3. Other short-term receivables	07	15,970,111,591	20,018,097,512
140	IV. Inventories	08	6,319,389,990,053	5,819,081,007,578
141	1. Inventories		6,319,389,990,053	5,819,081,007,578
150	V. Other short-term assets		156,999,872,873	81,188,542,264
151	1. Short-term prepaid expenses	13	121,983,118,823	32,151,379,567
152	2. Deductible VAT		1,802,499,600	17,773,044,559
153	3. Taxes and other receivables from State budget	18	33,214,254,450	31,264,118,138
200	B. NON-CURRENT ASSETS		1,580,684,506,613	1,341,469,202,597
220	I. Fixed assets		298,204,343,217	295,344,921,851
221	1. Tangible fixed assets	10	296,959,276,551	295,344,921,851
222	- Historical cost		315,610,405,894	311,925,481,763
223	- Accumulated depreciation		(18,651,129,343)	(16,580,559,912)
227	2. Intangible fixed assets	11	1,245,066,666	-
228	- Historical cost		1,288,000,000	-
229	- Accumulated depreciation		(42,933,334)	-
230	II. Investment properties	12	935,561,290,126	937,160,541,898
231	- Historical cost		1,074,293,829,692	1,062,448,635,389
232	- Accumulated depreciation		(138,732,539,566)	(125,288,093,491)
240	III. Long-term assets in progress	09	1,160,000,000	349,560,000
242	1. Construction in progress		1,160,000,000	349,560,000
250	IV. Long-term investments	04	244,343,126,928	-
255	1. Held-to-maturity investments		244,343,126,928	-
260	V. Other long-term assets		101,415,746,342	108,614,178,848
261	1. Long-term prepaid expenses	13	1,023,843,589	796,226,723
262	2. Deferred income tax assets	33	2,234,293,414	2,550,796,315
269	3. Goodwill	14	98,157,609,339	105,267,155,810
270	TOTAL ASSETS		10,403,694,332,929	8,914,111,959,932

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 September 2025

(continued)

Code	CAPITAL	Note	30/09/2025 VND	01/04/2025 VND
300	C. LIABILITES		3,244,879,875,639	1,397,425,815,769
310	I. Current liabilities		2,612,172,221,002	1,056,003,021,545
311	1. Short-term trade payables	16	273,212,110,500	179,310,508,586
312	2. Short-term prepayments from customers	17	1,965,713,239,393	140,590,529,729
313	3. Taxes and other payables to State budget	18	38,591,791,380	75,305,306,557
315	4. Short-term accrued expenses	19	167,493,819,859	188,084,953,201
318	5. Short-term unearned revenue	21	11,117,486,906	10,952,083,298
319	6. Other short-term payables	20	156,043,772,964	145,259,640,174
320	7. Short-term borrowings and finance lease liabilities	15	-	316,500,000,000
330	II. Non-current liabilities		632,707,654,637	341,422,794,224
337	1. Other long-term payables	20	15,324,473,613	16,414,964,302
338	2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	15	590,823,114,758	296,158,379,001
341	3. Deferred income tax payables	33	26,560,066,266	28,849,450,921
400	D. OWNER'S EQUITY		7,158,814,457,290	7,516,686,144,163
410	I. Owner's equity	22	7,158,814,457,290	7,516,686,144,163
411	1 ¹ . Contributed capital		6,724,166,400,000	6,724,166,400,000
411a	Common 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		435,771,256,091	793,600,364,707
421a	Retained earnings accumulated to the end of the previous period		390,148,380,707	508,191,495,417
421b	Retained earnings of the current period		45,622,875,384	285,408,869,290
429	4. Non - Controlling Interest		234,601,199	277,179,456
440	TOTAL CAPITAL		10,403,694,332,929	8,914,111,959,932

Preparer

Do Thu Huong

Chief Accountant

Nguyen Kim Quyên

Hanoi, 29 October 2025

General Director



Phạm Thị Thu Huyền

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

From 01/04/2025 to 30/09/2025

Code	ITEMS	Note	2nd quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of the period	
			From 01/07/2025 to 30/09/2025	From 01/07/2024 to 30/09/2024	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of services	21	73,471,834,400	464,708,414,039	236,715,502,203	1,161,013,952,254
02	2. Revenue deductions				-	-
10	3. Net revenue from sales of goods and rendering of services		73,471,834,400	464,708,414,039	236,715,502,203	1,161,013,952,254
11	4. Cost of goods sold	25	31,980,450,951	283,287,153,582	130,535,204,771	706,421,544,771
20	5. Gross profit from sales of goods and rendering of services		41,491,383,449	181,421,260,457	106,180,297,432	454,592,407,483
21	6. Financial income	26	16,011,926,975	8,308,428,550	27,353,368,315	15,647,614,005
22	7. Financial expenses	27	234,068,494	6,595,045,114	5,489,150,685	13,107,154,703
23	<i>In which: Interest expense</i>		234,068,494	6,583,671,233	5,489,150,685	13,095,780,822
24	8. Profit or loss in joint ventures and associates		-	-	-	-
25	9. Selling expenses	28	15,256,378,601	39,748,087,050	37,839,570,082	89,384,328,669
26	10. General and administrative expenses	29	12,731,458,971	17,740,287,111	23,586,732,119	31,982,659,813
30	11. Net profit from operating activities		29,281,404,358	125,646,269,732	66,618,212,861	335,765,878,303
31	12. Other income	30	963,115,571	95,708,304	2,139,317,927	904,632,307
32	13. Other expenses	31	1,029,455,968	31,204,614,199	1,311,201,768	34,352,933,916
40	14. Other profit		(66,340,397)	(31,108,905,895)	828,116,159	(33,448,301,609)

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

From 01/04/2025 to 30/09/2025

Code	ITEMS	Note	2nd quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of the period	
			From 01/07/2025 to 30/09/2025	From 01/07/2024 to 30/09/2024	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
			VND	VND	VND	VND
50	15. Total net profit before tax		29,215,063,961	94,537,363,837	67,446,329,020	302,317,576,694
51	16. Current corporate income tax expense	32	8,435,669,958	36,225,473,817	23,788,913,647	92,781,557,455
52	17. Deferred corporate income tax expenses	33	(201,471,913)	(6,233,329,410)	(1,972,881,754)	(12,625,429,722)
60	18. Profit after corporate income tax		<u>20,980,865,916</u>	<u>64,545,219,430</u>	<u>45,630,297,127</u>	<u>222,161,448,961</u>
61	19. Profit after tax attributable to owners of the parent		20,977,359,062	64,516,453,287	45,620,875,384	222,136,623,348
62	20. Profit after tax attributable to non-controlling interest		3,506,854	28,766,143	9,421,743	24,825,613
70	21. Basic earnings per share	34	31	96	68	330

Hanoi, 29 October 2025

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyên

General Director



Phạm Thị Thu Huyền

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/04/2025 to 30/09/2025

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2025 to 30/09/2025 VND	From 01/04/2024 to 30/09/2024 VND
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
01	1. Profit before tax		67,446,329,020	302,317,576,694
	2. Adjustment for		2,765,049,954	21,356,995,531
02	- Depreciation and amortization of fixed assets		24,665,313,361	24,470,063,849
04	- Exchange gains / losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency		(22,913,591)	-
05	- Gains / losses from investment		(27,366,500,501)	(16,208,849,140)
06	- Interest expense		5,489,150,685	13,095,780,822
08	3. Operating profit before changes in working capital		70,211,378,974	323,674,572,225
09	- Increase or decrease in receivables		(147,900,954,940)	(72,824,208,319)
10	- Increase or decrease in inventories		(512,154,176,778)	636,618,812,517
11	- Increase or decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		1,929,928,113,664	(382,426,585,073)
12	- Increase or decrease in prepaid expenses		(90,059,356,122)	26,445,482,517
14	- Interest paid		(10,401,671,620)	(16,802,520,547)
15	- Corporate income tax paid		(78,253,566,592)	(185,903,231,461)
20	Net cash flow from operating activities		1,161,369,766,586	328,782,321,859
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(10,368,689,131)	(6,075,050,319)
22	2. Proceeds from liquidation and disposals of fixed assets and other long-term assets		-	563,636,364
23	3. Loans and purchase of debt instruments from other entities		(628,911,544,190)	(760,064,000,000)
24	4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		91,586,540,550	429,019,000,000
27	5. Interest and dividend received		32,354,447,241	12,625,695,348
30	Net cash flow from investing activities		(515,339,245,530)	(323,930,718,607)
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
33	1. Proceeds from borrowings		586,664,735,757	-
34	2. Repayment of principal		(608,500,000,000)	(34,150,000,000)
36	3. Dividends or profits paid to owners		(403,501,984,000)	(30,000,000)
40	Net cash flow from financing activities		(425,337,248,243)	(34,180,000,000)
50	Net cash flows in the period		220,693,272,813	(29,328,396,748)

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/04/2025 to 30/09/2025

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2025 to 30/09/2025 VND	From 01/04/2024 to 30/09/2024 VND
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the period		346,686,620,082	212,057,602,747
61	Effect of foreign exchange fluctuation		22,913,591	-
70	Cash and cash equivalents at the end of the period	03	567,402,806,486	182,729,205,999

Hanoi, 29 October 2025

Preparer

Chief Accountant

General Director



Do Thu Huong



Nguyen Kim Quyên



Phạm Thị Thu Huyền

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL

From 01/04/2025 to 30/09/2025

1. GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY

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 Company's charter capital is VND 6,724,166,400,000; equivalent to 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 30 September 2025 was: 143 people (as at 01 April 2025: 116 people).

Business field

Real estate business.

Business activities

Main business activities of the Company include:

- Consulting, brokerage, real estate auction, and auction of land use rights.

Details:

- Real estate brokerage services;
- Real estate consulting services;
- Real estate management services.

- Real estate business, including land use rights owned, used, or leased by the enterprise.

Details: Real estate business

- Construction of houses to live in;
- Construction of non-residential houses;
- Finish construction.

Normal business and production cycle

- For service activities, it is less than 12 months and for real estate activities, it depends on the progress of each project.

Group structure

- The Group's subsidiaries consolidated in Consolidated Financial Statements as at 30 September 2025 include

Name of Company	Head office	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

2.1. Accounting period and accounting currency

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

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

The Company applies 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. 202/2014/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 Consolidated Financial Statements

Consolidated Financial Statements are prepared based on consolidating Separate Financial Statements of the Company and Financial Statements of its subsidiaries under its control for the accounting period from 01/04/2025 to 30/09/2025.

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 Consolidated Financial Statements include:

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

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

2.5. Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

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

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. 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 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 devaluation of investments is made at the end of the period as follows: Investments held to maturity: provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

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 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.

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.

Inventory is recorded by perpetual method.

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

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

2.11. Fixed assets

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

Subsequent measurement after initial recognition

If these costs aumtent 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 year in which the costs are incurred.

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

- Buildings, structures	10 - 50 years
- Machinery and equipment	05 years
- Vehicles, Transportation equipment	06 - 10 years
- Office equipment and furniture	03 - 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 purposes 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

An asset which is on constructing for production, for leasing or management, or any other purposes, is recognised in historical cost. Attributable cost includes the cost for experts and with assets meet the recognition criteria where applicable, borrowing cost is recognised suitable with the Company's accounting policies.

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 income statement 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 following period.

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

Types of prepaid expenses include:

- Prepaid land expenses include prepaid land rental, including those related to leased land for which the Company has received certificate of land use right but not eligible for recording as intangible fixed asset in accordance with the Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 issued by the Ministry of Finance guiding regulation on management, use and depreciation of fixed assets and other expenses related to ensure for the use of leased land. These costs are recognized in the separate statement of income on a straight-line basis over the term of the land lease contract.
- Tools and supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than VND 30 million 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 are recorded at their historical costs and allocated on the straight-line basis within 3 years.

2.16. Payables

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

2.17. Borrowings

Borrowings shall be recorded in details in terms of lending entities, loan agreement and terms of borrowings and finance lease liabilities. In case of borrowings or liabilities 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 actual payment has not been recorded in production and business 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 fiscal year relating to asset leasing.

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

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).

Undistributed after-tax profits Business results (profits, errors) after corporate income tax and the situation of profit distribution or error handling of the Company.

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

2.22. 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 trade discounts, sales allowances, and sales returns.
The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

Revenue from sale of goods

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

Revenue from rendering of services

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

Financial income

Financial incomes include income from assets yielding interest, royalties, dividends and other financial gains by the company shall be recognised when the two (2) 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 year, 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 investment and construction estimate, 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;
- Foreign exchange losses;

The above items are recorded by the total amount arising in the year 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 liabilities are determined based on prevailing corporate income tax rate, tax rates and tax laws enacted at the end of accounting year.

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

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

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during the 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

In the accounting period from 01/04/2025 to 30/09/2025, The Company is subject to a corporate income tax rate of 20% for production and business activities with income subject to corporate income tax.

2.26. Earnings per share

Basic earnings per share are calculated by dividing net profit or loss after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund and allowance for Board of General Directors) 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 Separate Financial Statements, the Company should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

2.28. Segment information

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

3. CASH AND CASH EQUIVALENTS

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

(*) As of September 30, 2025, cash equivalents consisted of term deposits with maturities from 1 to 3 months, amounting to VND 356,379,605,819, placed at VietinBank – Ngo Quyen Branch, bearing interest rates ranging from 4.3%/year to 4.6%/year.

4. FINANCIAL INVESTMENTS

Held to maturity investments

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

(*) As of March 31, 2025, short-term investments consist of time deposits with maturities ranging from 6 months to less than 12 months, totaling VND 1,101,083,000,000, placed at domestic commercial banks with interest rates ranging from 5%/year to 5.9%/year.

(**) As of September 30, 2025, long-term investments consist of 2-year term deposit certificates valued at VND 244,343,136,928, placed at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank (Techcombank) with an annual interest rate of 4.4%.

5. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	30/09/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	-	-
Others	262,929,296,161	-	357,800,060,441	-
- Receivables of customers buying apartments	252,948,544,734	-	344,504,333,129	-
- Receivables from customers for office, commercial booth lease and purchase	5,187,475,459	-	12,164,015,938	-
- Other Customers	4,793,275,968	-	1,131,711,374	-
	262,929,296,161	-	357,800,060,441	-

6. SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	30/09/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	-	-
<i>Others</i>	399,234,749,152	-	139,767,306,170	-
- Exsmart Huy Hoang Service Joint Stock Company	948,624,898	-	15,984,000,000	-
- Hong Diep Trading Construction Investment Joint Stock Company	13,001,363,692	-	53,729,621,979	-
- Minh Truong Construction And Mechanical Joint Stock Company	61,579,165,820	-	36,024,764,116	-
- Thuy Ngan Trading And Construction Company Limited	59,336,283,155	-	29,152,769,546	-
- No1. Bac Giang Construction Joint Stock Company	87,396,045,425	-	-	-
- Phuong Ngoc Construction - Trading - Service Company Limited	34,845,737,825	-	-	-
- Havie Construction and Trading Company Limited	32,824,788,600	-	-	-
- Other Suppliers	109,302,739,737	-	4,876,150,529	-
	<u>399,234,749,152</u>	<u>-</u>	<u>139,767,306,170</u>	<u>-</u>

7. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

	30/09/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Interest receivable on deposits and loans	10,086,738,683	-	15,110,731,200	-
- Employee receivables	102,364,449	-	41,486,849	-
- Payments for apartment owners on fees for issuance of land use right certificates	136,865,455	-	171,169,573	-
- Receivables from maintenance fund	3,881,184,249	-	3,415,292,183	-
- Other receivables	1,762,958,755	-	1,279,417,707	-
	<u>15,970,111,591</u>	<u>-</u>	<u>20,018,097,512</u>	<u>-</u>

8. INVENTORIES

	30/09/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Raw materials	1,165,322,132	-	1,165,322,132	-
- Work in progress	5,780,282,443,242	-	5,184,559,639,900	-
+ Hoang Huy New City - II Project ^(1.1)	5,780,282,443,242	-	5,184,559,639,900	-
- Finished goods	537,942,224,679	-	633,356,045,546	-
+ Finished goods of N01 Building ^(2.1)	11,542,564,991	-	11,542,564,991	-
+ Finished goods of Gold Tower Building ^(2.2)	22,569,412,848	-	22,330,329,204	-
+ Finished goods of Hoang Huy - So Dau Project ^(2.3)	-	-	4,979,427,118	-
+ Finished goods of Hoang Huy Commerce Project (H1 Building) ^(2.4)	503,830,246,840	-	594,503,724,233	-
	6,319,389,990,053	-	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 surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project) comprises low-rise residential areas, social housing apartment blocks, and mixed-use commercial-residential apartment buildings. As of September 30, 2025, the work-in-progress costs include VND 4,828.5 billion in land use fees, with the remaining VND 951.78 billion comprising site leveling costs, infrastructure construction costs, loan interest expenses, and several other related costs.

The property rights arising from sale/lease contracts for apartments, commercial spaces, parking spaces, and other products, as well as the rights to receive insurance proceeds, benefits, compensations, and other related payments of certain land lots under the Hoang Huy New City - II Project, have been used as collateral for the Loan Agreement with VietinBank – Ngo Quyen Branch, as disclosed in Note 15.

^(2.1) Finished goods include unsold apartments and commercial centers in N01 Building, which have been completed.

^(2.2) Finished goods are unsold commercial centers in Gold Tower Building - Golden Land Building project, which has been completed. Gold Tower Building is currently settling the completed project.

^(2.3) Finished goods are unsold apartments in the completed Hoang Huy - So Dau project. The project is currently settling the completed project.

^(2.4) Finished goods are unsold apartments and commercial floors in Building H1 of the completed Hoang Huy Commerce project. The value of finished products is tentatively calculated based on the project costs accumulated and will be adjusted upon project completion settlement.

9. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Marketing package costs for introducing the real estate project	1,160,000,000	349,560,000
	1,160,000,000	349,560,000

10. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery and equipment	Vehicles, transportation equipment	Fixed assets used in management	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
Historical cost					
Beginning balance	300,082,682,810	-	11,122,040,773	720,758,180	311,925,481,763
- Purchase in the period	-	282,713,131	8,081,256,000	-	8,363,969,131
- Liquidation, disposal	-	-	(4,679,045,000)	-	(4,679,045,000)
Ending balance	300,082,682,810	282,713,131	14,524,251,773	720,758,180	315,610,405,894
Accumulated depreciation					
Beginning balance	13,745,988,190	-	2,469,604,052	364,967,670	16,580,559,912
- Depreciation in the period	3,167,659,798	20,899,259	810,835,290	68,993,134	4,068,387,481
- Liquidation, disposal	-	-	(1,997,818,050)	-	(1,997,818,050)
Ending balance	16,913,647,988	20,899,259	1,282,621,292	433,960,804	18,651,129,343
Net carrying amount					
Beginning balance	286,336,694,620	-	8,652,436,721	355,790,510	295,344,921,851
Ending balance	283,169,034,822	261,813,872	13,241,630,481	286,797,376	296,959,276,551

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

11. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Computer software	Total
	VND	VND
Historical cost		
Beginning balance	-	-
- Investment in basic construction completed	1,288,000,000	1,288,000,000
Ending balance	1,288,000,000	1,288,000,000
Accumulated depreciation		
Beginning balance	-	-
- Depreciation in the period	42,933,334	42,933,334
Ending balance	42,933,334	42,933,334
Net carrying amount		
Beginning balance	-	-
Ending balance	1,245,066,666	1,245,066,666

12. INVESTMENT PROPERTIES

Investment Properties for Lease

	Buildings and land-use rights	Total
	VND	VND
Historical cost		
Beginning balance	1,062,448,635,389	1,062,448,635,389
- Other increase (*)	11,845,194,303	11,845,194,303
Ending balance of the period	1,074,293,829,692	1,074,293,829,692
Accumulated depreciation		
Beginning balance	125,288,093,491	125,288,093,491
- Depreciation in the period	13,444,446,075	13,444,446,075
Ending balance	138,732,539,566	138,732,539,566
Net carrying amount		
Beginning balance	937,160,541,898	937,160,541,898
Ending balance	935,561,290,126	935,561,290,126

(*) The original cost increased in proportion to the area of the commercial units in Tower H1 of the Hoang Huy Commerce project, which have been completed and are currently being leased out. The value of the investment property is provisionally calculated based on the accumulated project costs and will be adjusted upon finalization of the completed project's settlement.

During the year, revenue generated from investment properties amounted to VND 36,833,406,742 (for the first six months of the 2024 financial year: VND 32,164,389,817).

The future annual rental income is disclosed in Note 23.

Gold Tower building belongs to the parent company, Grand Tower building belongs to the Hoang Huy - So Dau project of Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company, and Building H1 belongs to the Hoang Huy Commerce project of Dai Loc House Development Joint Stock Company, are currently in the process of project completion settlement. The value of real estate investment is tentatively calculated based on the accumulated project costs and will be adjusted upon project completion settlement.

Fair value of investment properties has not been appraised and determined exactly as at 01/04/2025 and 30/09/2025. However, based on leasing activities and market price of these assets, the Board of General Directors believed that fair value of investment properties is higher than their carry amount as the begin, during and the end of period.

13. PREPAID EXPENSES

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Short - term		
- Dispatched tools and supplies	58,610,680	1,083,416
- Interest support costs for customers borrowing money to purchase apartments not yet handed over	-	110,308,429
- Brokerage fees for selling apartments not yet handed over	110,844,365,138	31,663,583,722
- Office rental expenses	615,492,900	211,164,300
- Land rental	812,482,622	-
- Survey the map and prepare the layout plan of the project (apartment) to serve the issuance of the Certificate of Land Use Rights.	2,613,312,000	-
- Cost of post-storm recovery	6,792,662,237	-
- Others	246,193,246	165,239,700
	121,983,118,823	32,151,379,567
b) Long-term		
- Dispatched tools and supplies	791,355,507	395,620,128
- Others	232,488,082	400,606,595
	1,023,843,589	796,226,723

14. GOODWILL

	Dai Thinh Vuong Construction JSC	Dai Loc House Development JSC	Total
	VND	VND	VND
Historical cost			
- Beginning balance	39,731,727,445	142,190,929,416	181,922,656,861
- Ending balance	39,731,727,445	142,190,929,416	181,922,656,861
Accumulated allocation amount			
- Beginning balance	39,731,727,445	36,923,773,606	76,655,501,051
- The allocation amount for the period	-	7,109,546,471	7,109,546,471
- Ending balance	39,731,727,445	44,033,320,077	83,765,047,522
Net carrying amount			
- Beginning balance	-	105,267,155,810	105,267,155,810
- Ending balance	-	98,157,609,339	98,157,609,339

15. BORROWINGS

	01/04/2025		During the period		30/09/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Short-term borrowings	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	-	-
	<u>316,500,000,000</u>	<u>316,500,000,000</u>	<u>-</u>	<u>316,500,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
b) Long-term borrowings	296,158,379,001	296,158,379,001	586,664,735,757	292,000,000,000	590,823,114,758	590,823,114,758
+ Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ngo Quyen Branch	296,158,379,001	296,158,379,001	586,664,735,757	292,000,000,000	590,823,114,758	590,823,114,758
	<u>296,158,379,001</u>	<u>296,158,379,001</u>	<u>586,664,735,757</u>	<u>292,000,000,000</u>	<u>590,823,114,758</u>	<u>590,823,114,758</u>

Detailed information on Long-term borrowings:

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

	Contract No.	Currency	Interest Rate	Maturity	Credit limit	Loan purpose	Guarantee	30/09/2025 VND	01/04/2025 VND
Others								590,823,114,758	296,158,379,001
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ngo Quyen Branch	Loan contract No. 01/2024-HĐCVDADT/NHCT168-BĐSCRV dated 06 November 2024 and the amended and supplemented documents	VND	According to each loan contract	54 months from the date of the first disbursement: November 18, 2024	7,600,000,000,000	Payment for the investment value in Hoang Huy New City - II Project	(i)	590,823,114,758	296,158,379,001
								590,823,114,758	296,158,379,001

(i) Loans from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch are secured by the borrower’s assets under Mortgage Contract of Property Rights No. 02/2024/HĐBĐ/NHTC168-CRV dated November 6, 2024, and Mortgage Contract of Property Rights No. 02/2025/HĐBĐ/NHTC168-CRV dated July 29, 2025, including:

- The right to receive insurance proceeds, benefits, compensation amounts, and other related payments associated with certain land lots under the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project).
- Property rights arising from sale/lease contracts for apartments, commercial spaces, parking areas, and other products related to certain land lots within the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project).
- 04 Land Use Rights for Lots HH1, HH2, HH3, and HH4 with a total area of 18,494.00 m² in the New Urban Area along the extended Do Muoi Road and surrounding areas, Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project).

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

16. SHORT - TERM TRADE PAYABLES

	30/09/2025		01/04/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	-	-
<i>Others</i>	273,212,110,500	273,212,110,500	179,310,508,586	179,310,508,586
- Phuc Hung Holdings Construction Joint Stock Company	12,876,342,833	12,876,342,833	12,876,342,833	12,876,342,833
- Dua Fat Group Joint Stock Company	754,945,712	754,945,712	754,945,712	754,945,712
- Ecoba Vietnam Joint Stock Company	124,773,249,724	124,773,249,724	147,247,550,969	147,247,550,969
- T.AM Mineral Exploitation And Processing Joint Stock Company	6,956,659,062	6,956,659,062	3,478,924,490	3,478,924,490
- Dung Thang Trading - Transport Joint Stock Company	3,372,596,308	3,372,596,308	3,372,596,308	3,372,596,308
- Song Hoang Company Limited	17,605,724,860	17,605,724,860	2,306,635,895	2,306,635,895
- Recbook Group Real Estate Exchange Joint Stock Company	37,882,838,312	37,882,838,312	-	-
- DHP Land Trading Company Limited	16,169,231,169	16,169,231,169	-	-
- Others	52,820,522,520	52,820,522,520	9,273,512,379	9,273,512,379
	<u>273,212,110,500</u>	<u>273,212,110,500</u>	<u>179,310,508,586</u>	<u>179,310,508,586</u>

17. SHORT-TERM PREPAYMENT FROM CUSTOMERS

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-
<i>Others</i>	1,965,713,239,393	140,590,529,729
- Advance payment from office and commercial booth tenants	194,052,873	-
- Advance payments from customers for apartments and townhouses according to the construction schedule	1,965,211,599,583	140,526,516,749
- Other prepayment from customers	307,586,937	64,012,980
	<u>1,965,713,239,393</u>	<u>140,590,529,729</u>

18. TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Openning receivables	Openning payables	Payables in the period	Actual payment in the period	Closing receivables	Tax payable at the end of the
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value-added tax	-	16,281,166,879	75,514,779,831	59,811,668,325	1,016,087,328	33,000,365,713
- Corporate income tax	31,259,303,268	58,891,569,590	23,788,913,647	78,253,566,592	32,193,352,252	5,360,965,629
- Personal income tax	-	116,009,888	3,319,919,229	3,205,469,079	-	230,460,038
- Land tax and land rental	4,814,870	-	4,075,982,318	4,075,982,318	4,814,870	-
- Other taxes	-	16,560,200	-	16,560,200	-	-
- Fees, charges and other payables	-	-	5,043,585,304	5,043,585,304	-	-
	31,264,118,138	75,305,306,557	111,743,180,329	150,406,831,818	33,214,254,450	38,591,791,380

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

19. ACCRUED EXPENSES

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Advance deduction for construction costs, equipment supply and installation, and completion of Gold Tower building	10,802,919,250	10,802,919,250
- Land use levy of 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 (H1 Building)	133,593,281,184	134,070,264,515
- Advance deduction for expenses supporting interest on loans for customers	66,919,270	4,875,017,528
- Accrued sales commission expenses payable	14,386,377,684	26,993,048,790
- Others	52,932,626	2,752,313,273
	167,493,819,859	188,084,953,201

20. OTHER PAYABLES

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Trade union fee	389,260,583	296,805,483
- Social insurance	133,826,600	-
- Health insurance	23,593,350	23,336,019
- Unemployment insurance	10,454,400	-
- Short-term deposits, collateral received	13,127,724,319	13,110,613,634
- Other payables	142,358,913,712	131,828,885,038
<i>Maintenance fees payable for the Golden Land Building project</i>	8,579,319,238	8,814,079,238
<i>Maintenance fees payable for the Hoang Huy - So Dau project</i>	5,927,639,087	5,727,988,511
<i>Maintenance fees payable for the Hoang Huy Commerce project (H1 Building)</i>	103,082,490,234	96,799,135,002
<i>Deposit to complete the customer's apartment</i>	2,690,000,000	3,070,000,000
<i>Interest payable</i>	550,355,777	5,462,876,712
<i>The fee for issuing the temporary land use rights certificate</i>	16,018,315,560	7,695,281,932
<i>Other payables</i>	5,510,793,816	4,259,523,643
	156,043,772,964	145,259,640,174
b) Long-term		
- Long-term deposits received	15,324,473,613	16,414,964,302
	15,324,473,613	16,414,964,302
c) In which: Other payables refer to related parties		
- Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	-	5,462,876,712
	-	5,462,876,712

21. SHORT-TERM UNEARNED REVENUES

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Unearned revenue from asset leasing	11,117,486,906	10,952,083,298
	11,117,486,906	10,952,083,298

22. OWNERS' EQUITY

a) Changes in owners' equity

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

(*) According to the Resolution of the Board of Directors No. 07/2025/NQ-BOD dated July 7, 2025, CRV Real Estate Group Joint Stock Company announces the payment of the final cash dividend for the fiscal year 2024; and pursuant to the Resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors of Dai Loc House Development Joint Stock Company regarding the distribution of profits and the payment of dividends for 2024, as well as the advance payment of dividends for 2025, as follows:

Profit distribution	Distributed in Subsidiaries			Total	In which, provisionally distributed in 2024
	Parent company	Parent company	controlling interests		
	VND	VND	VND	VND	VND
Paying final dividends for 2024	403,449,984,000			-	-
Payment of the remaining 2024 dividends at Dai Loc House		454,975,000,000	50,000,000	455,025,000,000	-
Advance Dividend Payment for 2025 at Dai Loc House		18,199,000,000	2,000,000	18,201,000,000	-

b) Details of owners' investment capital

	Ending of the period	Rate	Beginning of the period	Rate
	VND	%	VND	%
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	2,561,052,720,000	38.09	2,561,052,720,000	38.09
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	2,364,706,800,000	35.17	2,364,706,800,000	35.17
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	565,702,200,000	8.41	565,702,200,000	8.41
HHS Capital Joint Stock Company	501,000,000,000	7.45	501,000,000,000	7.45
Others	731,704,680,000	10.88	731,704,680,000	10.88
	6,724,166,400,000	100.00	6,724,166,400,000	100.00

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

	01/04/2025 to 30/09/2025	01/09/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Owners' investment 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
Dividends and profits:		
- Dividends, profits divided on profits of the previous period	403,449,984,000	-
- Dividends, profits divided on profits of the current period	-	-

d) Shares

	30/09/2025	01/04/2025
Quantity of Authorized issuing shares	672,416,640	672,416,640
Quantity of issued shares and full capital contribution	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

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

a) Operating asset for leasing

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

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Under 1 year	60,743,275,851	61,780,087,636
- From 1 year to 5 years	179,216,600,173	148,560,530,546
- Over 5 years	65,079,523,292	75,857,259,149

b) Operating leased assets

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

The company signed an annual land lease contract No. 06/HD-TD dated January 31, 2024 with the People's Committee of Hai Phong city for renting land used for trading and services within the scope of the new urban area project that extended Do Muoi street and surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project). The land's square is 26,664.2 m2 with land lease term until November 29, 2073.

The company signed office rental contract No. 250723/TCH-CRV with Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company to rent an office on the 4th floor, 183 Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi with an area of 202 m2 with rental term from July 25, 2023 to July 25, 2024 and one-time rental payment for the entire rental term.

Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company and Dai Loc House Development Joint Stock Company signed an office lease agreement with Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company to lease office space at No. 116 Nguyen Duc Canh Street, Le Chan Ward, Hai Phong City. The lease term is 1 year, and the rent is paid once for the entire lease term.

Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company is currently managing and utilizing 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 Registration Certificate.

Dai Loc House Development Joint Stock Company is currently managing and utilizing 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 Registration Certificate.

c) Foreign currencies

	Unit	30/09/2025	01/04/2025
US Dollar	USD	27,867.33	219,478.06

d) Doubtful debts written-off

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

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

	01/04/2025 to 30/09/2025	01/09/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Revenue from sale of real estate	161,707,756,566	1,096,051,501,482
Revenue from leasing investment properties lease and rendering service	56,136,602,704	64,962,450,772
Other revenue	18,871,142,933	-
	236,715,502,203	1,161,013,952,254

25. COST OF GOODS SOLD

	01/04/2025 to 30/09/2025	01/09/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Cost of real estate sold	84,918,850,282	666,798,693,617
Cost of investment properties leased and service rendered	36,207,640,697	39,622,851,154
Other cost of goods sold	9,408,713,792	-
	130,535,204,771	706,421,544,771

26. FINANCIAL INCOME

	01/04/2025 to 30/09/2025	01/09/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Interest income	27,330,454,724	15,645,212,776
Exchange rate gain from revaluation of ending balance	22,913,591	-
Other financial income	-	2,401,229
	27,353,368,315	15,647,614,005

27. FINANCIAL EXPENSES

	01/04/2025 to 30/09/2025	01/09/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Interest expenses	5,489,150,685	13,095,780,822
Exchange rate difference loss due to revaluation of ending balance	-	11,373,881
	5,489,150,685	13,107,154,703

28. SELLING EXPENSES

	01/04/2025 to 30/09/2025	01/09/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Labour expenses	2,848,794,255	833,657,229
Depreciation expenses	42,933,334	
Other expenses in cash	2,731,864,145	847,389,754
The costs related to real estate business	32,215,978,348	87,703,281,686
	37,839,570,082	89,384,328,669

29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	01/04/2025 to 30/09/2025	01/09/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Raw materials	220,788,879	284,215,954
Labour expenses	8,329,091,865	6,710,544,667
Depreciation expenses	2,513,091,184	2,278,459,087
Amortization and impairment of goodwill	7,109,546,471	7,109,546,472
Expenses of outsourcing services	3,014,904,273	11,954,687,491
Other expenses in cash	2,399,309,447	3,645,206,142
	23,586,732,119	31,982,659,813

30. OTHER INCOME

	01/04/2025 to 30/09/2025	01/09/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Gain from liquidation, disposal of fixed assets	36,045,777	563,636,364
Fines collected	2,029,166,487	257,601,785
Others	74,105,663	83,394,158
	2,139,317,927	904,632,307

31. OTHER EXPENSES

	01/04/2025 to 30/09/2025	01/09/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Project implementing expenses	-	30,121,878,113
Fines	461,294,492	4,188,155,200
Construction to remedy post-storm damage	849,082,780	-
Others	824,496	42,900,603
	1,311,201,768	34,352,933,916

32. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	01/04/2025 to 30/09/2025	01/09/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Current corporate income tax expense in parent company	-	-
Current corporate income tax expense in subsidiaries	23,788,913,647	92,781,557,455
- <i>Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company</i>	593,330,357	1,877,767,216
- <i>Dai Loc House Development Joint Stock Company</i>	23,195,583,290	90,903,790,239
Total current corporate income tax expense	23,788,913,647	92,781,557,455

33. DEFERRED INCOME TAX

a) Deferred income tax asset

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax assets	1%	1%
- Deferred income tax assets related to deductible temporary differences	2,234,293,414	2,550,796,315
Deferred income tax assets	2,234,293,414	2,550,796,315

b) Deferred income tax liabilities

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

c) Deferred corporate income tax expense

	01/04/2025 to 30/09/2025	01/09/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
- Deferred CIT expense relating to taxable temporary difference	(1,972,881,754)	(12,625,429,722)
	(1,972,881,754)	(12,625,429,722)

34. BASIC EARNINGS PER SHARE

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

	01/04/2025 to 30/09/2025	01/09/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Net profit after tax	45,620,875,384	222,136,623,348
Profit distributed to common shares	45,620,875,384	222,136,623,348
Average number of outstanding common shares in circulation in the year	672,416,640	672,416,640
Basic earnings per share	68	330

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

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

35. BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	01/04/2025 to 30/09/2025	01/09/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Raw materials	220,788,879	284,215,954
Labour expenses	14,171,703,775	9,074,037,834
Depreciation expenses	17,555,766,890	17,360,517,377
Expenses related to real estate business	608,700,215,286	-
Impairment losses and allocation of goodwill	7,109,546,471	7,109,546,472
Expenses of outsourcing services	29,372,864,869	95,589,076,562
Other expenses in cash	25,888,839,584	13,599,518,373
	703,019,725,754	143,016,912,572

36. FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

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

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

Exchange rate risk:

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

Exchange rate risk:

The Company bears the risk of interest rates due to the transaction made in a foreign currency other than Vietnam Dong such as: borrowings and debts, revenue, cost, importing materials, good, machinery and equipment, etc.

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).

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
As at 30/09/2025	VND	VND	VND	VND
Cash and cash equivalents	565,347,488,732	-	-	565,347,488,732
Trade and other receivables	278,899,407,752	-	-	278,899,407,752
Loans	1,005,033,000,000	-	-	1,005,033,000,000
	<u>1,849,279,896,484</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,849,279,896,484</u>

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 the Company is mainly from different maturity of its financial assets and liabilities.

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 30/09/2025				
Borrowings and debts	-	590,823,114,758	-	590,823,114,758
Trade and other payables	429,255,883,464	7,201,496,585	8,122,977,028	444,580,357,077
Accrued expenses	167,493,819,859	-	-	167,493,819,859
	596,749,703,323	598,024,611,343	8,122,977,028	1,202,897,291,694
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.

37. 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 Consolidated Financial Statements.

38. TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

Related parties	Relation
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Parent company
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	Subsidiaries of the Parent Company
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Subsidiaries of the Parent Company
HHS Capital Joint Stock Company	Subsidiaries of the Parent Company
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 the transactions and balances with related parties as follows:

		01/04/2025 to 30/09/2025	01/09/2024 to 30/06/2024
		VND	VND
Revenue from sales of goods and rendering of services	Company carrying out the transaction	-	1,527,777,778
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Dai Loc House Development Joint Stock Company	-	1,527,777,778
Purchasing goods, services	Company carrying out the transaction	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 carrying out the transaction	-	553,300,441,212
Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company – Reimbursed amount under the business cooperation contract for Hoang Huy Commerce project (H1 Building)	Dai Loc House Development Joint Stock Company	-	276,650,220,606
Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company – Additional value for the partial transfer of Hoang Huy Commerce project (H1 Building)	Dai Loc House Development Joint Stock Company	-	276,650,220,606
Financial expense	Company carrying out the transaction	5,489,150,685	13,095,780,822
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	5,489,150,685	13,095,780,822
Repayment of loan	Company carrying out the transaction	316,500,000,000	-
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	316,500,000,000	-

Receiving capital	Company carrying out the transaction	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	-

Transactions with the other related parties as follows:

	Position	01/04/2025 to 30/09/2025	01/09/2024 to 30/06/2024
Key manager's income (inclusive of personal income tax):		VND	VND
Remuneration for Board of Director's members			
- Do Huu Ha	Chairman	60,000,000	60,000,000
- Do Huu Hau	Member	30,000,000	30,000,000
- Nguyen Van Thu	Independent member	30,000,000	30,000,000
- Dang Tuan Vu	Independent member	30,000,000	30,000,000
- Le Duy Phi	Independent member	30,000,000	30,000,000
		180,000,000	180,000,000
Remuneration for Board of Supervision's members			
- Pham Anh Tu	Head of Board	24,000,000	24,000,000
- Vu Van Hoang	Member	18,000,000	18,000,000
- Chu Thi Lua	Member	18,000,000	18,000,000
		60,000,000	60,000,000
Salary and bonus of General Director and other managers			
- Pham Thi Thu Huyen	General Director	446,500,000	422,153,846
- Tran Ngoc Binh	Deputy General Director	314,000,000	268,538,461
- Nguyen Thi Thuy Duong	Deputy General Director	186,000,000	190,846,154
- Nguyen Kim Quyen	Chief Accountant	186,222,222	182,846,154
		1,132,722,222	1,064,384,615

39. COMPARATIVE FIGURES

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. The figures in the Interim Consolidated Statement of Income, the Interim Consolidated Statement of Cash Flows, and the related notes are derived from the reviewed Interim Consolidated Financial Statements for the accounting period from April 1, 2024 to September 30, 2024.

Hanoi, 29 October 2025

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyen

General Director



Phan Thi Thu Huyen