



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV**

Cho kỳ kế toán Quý I năm tài chính 2026

Từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026

**NỘI DUNG**

|                                                         | Trang   |
|---------------------------------------------------------|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                           | 02 - 03 |
| Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ                    | 04 - 39 |
| Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ          | 04 - 05 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ | 06      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ           | 07 - 08 |
| Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ    | 09 - 39 |

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám ngày 27 tháng 01 năm 2026.

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

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng quản trị:

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

#### Ban Tổng Giám đốc:

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

#### Ban kiểm soát:

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Chúng tôi cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Cam kết khác**

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



**Phạm Thị Thu Huyền**  
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

| Mã số | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Số cuối kỳ                | Số đầu năm                |
|-------|----------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
|       |                                              |             | VND                       | VND                       |
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>8.526.229.368.320</b>  | <b>8.394.327.022.568</b>  |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>03</b>   | <b>49.438.734.716</b>     | <b>96.827.057.683</b>     |
| 111   | 1. Tiền                                      |             | 49.438.734.716            | 96.827.057.683            |
| 120   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>04</b>   | <b>-</b>                  | <b>490.256.434.522</b>    |
| 123   | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn  |             | -                         | 490.256.434.522           |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>273.617.586.346</b>    | <b>245.576.899.697</b>    |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 05          | 27.370.293.063            | 6.221.294.065             |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 06          | 220.175.169.752           | 213.205.501.549           |
| 135   | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 07          | 26.072.123.531            | 26.150.104.083            |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>08</b>   | <b>7.855.072.096.426</b>  | <b>7.266.208.746.577</b>  |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                              |             | 7.855.072.096.426         | 7.266.208.746.577         |
| 160   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>348.100.950.832</b>    | <b>295.457.884.089</b>    |
| 161   | 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn              | 13          | 237.964.303.512           | 219.754.280.619           |
| 162   | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | 79.758.040.153            | 47.343.657.636            |
| 163   | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 17          | 30.378.607.167            | 28.359.945.834            |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>3.448.329.416.333</b>  | <b>3.441.695.881.898</b>  |
| 220   | <b>I. Tài sản cố định</b>                    |             | <b>14.727.897.860</b>     | <b>15.178.698.020</b>     |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 10          | 12.009.614.525            | 12.453.431.352            |
| 222   | - Nguyên giá                                 |             | 21.494.891.803            | 21.280.508.469            |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (9.485.277.278)           | (8.827.077.117)           |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình                   | 11          | 2.718.283.335             | 2.725.266.668             |
| 228   | - Nguyên giá                                 |             | 3.193.000.000             | 3.048.000.000             |
| 229   | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (474.716.665)             | (322.733.332)             |
| 240   | <b>II. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>12</b>   | <b>619.023.911.317</b>    | <b>634.147.965.955</b>    |
| 241   | - Nguyên giá                                 |             | 756.850.373.854           | 768.928.847.975           |
| 242   | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (137.826.462.537)         | (134.780.882.020)         |
| 250   | <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>          | <b>09</b>   | <b>243.183.144.333</b>    | <b>198.116.044.333</b>    |
| 252   | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           |             | 243.183.144.333           | 198.116.044.333           |
| 260   | <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          | <b>04</b>   | <b>2.531.520.104.589</b>  | <b>2.554.544.075.813</b>  |
| 261   | 1. Đầu tư vào công ty con                    |             | 2.531.520.104.589         | 2.531.520.104.589         |
| 265   | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn   |             | -                         | 23.023.971.224            |
| 270   | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>               |             | <b>39.874.358.234</b>     | <b>39.709.097.777</b>     |
| 271   | 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn               | 13          | 815.455.287               | 650.194.830               |
| 272   | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại            | 32          | 39.058.902.947            | 39.058.902.947            |
| 280   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>11.974.558.784.653</b> | <b>11.836.022.904.466</b> |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026  
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN                                       | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>VND         | Số đầu năm<br>VND         |
|-------|-------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 300   | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                           |             | <b>4.340.655.746.963</b>  | <b>4.213.209.948.100</b>  |
| 310   | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           |             | <b>4.332.564.802.775</b>  | <b>4.186.252.433.013</b>  |
| 311   | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 15          | 90.355.135.841            | 79.791.861.867            |
| 312   | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 16          | 4.132.463.576.154         | 3.905.899.390.425         |
| 314   | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 17          | 2.010.389.272             | 2.687.040.618             |
| 315   | 4. Phải trả người lao động                      |             | 924.800.035               | 9.152.977                 |
| 316   | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 18          | 18.733.715.895            | 18.747.831.267            |
| 319   | 6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn               | 20          | 23.835.362.247            | 3.502.999.515             |
| 320   | 7. Phải trả ngắn hạn khác                       | 19          | 34.241.823.331            | 30.614.156.344            |
| 321   | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            | 14          | 30.000.000.000            | 145.000.000.000           |
| 330   | <b>II. Nợ dài hạn</b>                           |             | <b>8.090.944.188</b>      | <b>26.957.515.087</b>     |
| 337   | 1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn                | 20          | -                         | 18.869.697.588            |
| 338   | 2. Phải trả dài hạn khác                        | 19          | 8.090.944.188             | 8.087.817.499             |
| 400   | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        |             | <b>7.633.903.037.690</b>  | <b>7.622.812.956.366</b>  |
| 411   | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       |             | 6.873.998.750.000         | 6.873.998.750.000         |
| 411a  | Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết           |             | 6.873.998.750.000         | 6.873.998.750.000         |
| 412   | 2. Thặng dư vốn                                 |             | 238.037.786.182           | 238.037.786.182           |
| 420   | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            |             | 521.866.501.508           | 510.776.420.184           |
| 420a  | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước   |             | 510.776.420.184           | 64.036.981.784            |
| 420b  | LNST chưa phân phối kỳ này                      |             | 11.090.081.324            | 446.739.438.400           |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      |             | <b>11.974.558.784.653</b> | <b>11.836.022.904.466</b> |

Người lập

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026  
Người đại diện theo pháp luật



Phạm Thị Thu Huyền

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                  | Thuyết minh | Kỳ này<br>VND  | Kỳ trước<br>VND |
|-------|-----------------------------------------------------------|-------------|----------------|-----------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                 | 23          | 23.594.476.785 | 22.248.272.766  |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                           |             | -              | -               |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ        |             | 23.594.476.785 | 22.248.272.766  |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                       | 24          | 14.590.048.692 | 14.252.789.670  |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ          |             | 9.004.428.093  | 7.995.483.096   |
| 21    | 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 25          | 8.390.458.346  | -               |
| 22    | 7. Doanh thu hoạt động tài chính                          | 26          | 4.233.394.344  | 455.049.391.807 |
| 23    | 8. Chi phí tài chính                                      | 27          | 1.525.808.220  | 17.886.737.342  |
| 24    | Trong đó: Chi phí đi vay                                  |             | 1.525.808.220  | 17.886.737.342  |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                       | 28          | 1.782.076.550  | 11.145.035.054  |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                          | 29          | 6.960.497.703  | 5.100.959.797   |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh               |             | 11.359.898.310 | 428.912.142.710 |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                         | 30          | 27.244.241     | 9.201.375       |
| 32    | 13. Chi phí khác                                          |             | 297.061.227    | 68.689.884      |
| 40    | 14. Lợi nhuận khác                                        |             | (269.816.986)  | (59.488.509)    |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                     |             | 11.090.081.324 | 428.852.654.201 |
| 51    | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành          | 31          | -              | -               |
| 52    | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại           | 32          | -              | -               |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp              |             | 11.090.081.324 | 428.852.654.201 |

Người lập



Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Phạm Thị Thu Huyền

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số                                             | CHỈ TIÊU                                                                                         | Thuyết minh | Kỳ này<br>VND     | Kỳ trước<br>VND   |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> |                                                                                                  |             |                   |                   |
| 01                                                | 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                          |             | 11.090.081.324    | 428.852.654.201   |
|                                                   | 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                      |             | (5.447.123.152)   | (431.810.130.894) |
| 02                                                | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                                |             | 5.650.921.318     | 5.352.523.571     |
| 04                                                | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       |             | (4.152.232)       | -                 |
| 05                                                | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                         |             | (12.619.700.458)  | (455.049.391.807) |
| 06                                                | - Chi phí đi vay                                                                                 |             | 1.525.808.220     | 17.886.737.342    |
| 08                                                | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 |             | 5.642.958.172     | (2.957.476.693)   |
| 09                                                | - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  |             | (60.455.069.166)  | (145.100.257.187) |
| 10                                                | - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        |             | (588.863.349.849) | (204.390.211.765) |
| 11                                                | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | 244.083.319.411   | 40.712.845.371    |
| 12                                                | - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                                                 |             | (18.375.283.350)  | (11.871.033)      |
| 14                                                | - Chi phí đi vay đã trả                                                                          |             | (3.163.328.768)   | (34.435.819.935)  |
| 15                                                | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              |             | (2.018.661.333)   | -                 |
| 20                                                | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                    |             | (423.149.414.883) | (346.182.791.242) |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>    |                                                                                                  |             |                   |                   |
| 21                                                | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                     |             | (45.699.184.774)  | (2.326.563.542)   |
| 22                                                | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                  |             | 18.946.476.600    | -                 |
| 23                                                | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                          |             | (147.375.994.718) | -                 |
| 24                                                | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  |             | 660.656.400.464   | -                 |
| 27                                                | 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                           |             | 4.229.242.112     | 455.049.391.807   |
| 30                                                | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                        |             | 490.756.939.684   | 452.722.828.265   |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số                                              | CHỈ TIÊU                                                | Thuyết minh | Kỳ này<br>VND     | Kỳ trước<br>VND   |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |                                                         |             |                   |                   |
| 33 1                                               | Tiền thu từ đi vay                                      |             | 30.000.000.000    | 286.664.735.757   |
| 34 2                                               | Tiền trả nợ gốc vay                                     |             | (145.000.000.000) | (220.000.000.000) |
| 40                                                 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính            |             | (115.000.000.000) | 66.664.735.757    |
| 50                                                 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                          |             | (47.392.475.199)  | 173.204.772.780   |
| 60                                                 | Tiền và tương đương tiền đầu năm                        |             | 96.827.057.683    | 26.001.855.822    |
| 61                                                 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |             | 4.152.232         | -                 |
| 70                                                 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                        | 03          | 49.438.734.716    | 199.206.628.602   |

Người lập



Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Phê duyệt ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Phạm Thị Thu Huyền

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám ngày 27 tháng 01 năm 2026.

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 6.873.998.750.000 VND; tương đương 687.399.875 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 104 người (tại ngày 01 tháng 04 năm 2026 là: 125 người).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh bất động sản.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là:

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

**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

| Công ty có các đơn vị trực thuộc sau: | Địa chỉ                                               | Hoạt động kinh doanh chính |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------|
| Chi nhánh Hải Phòng                   | Tổ dân phố 6, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng | Kinh doanh bất động sản    |

Thông tin về các công ty con của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

## 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

#### *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. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 04 năm 2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 38 của Báo cáo tài chính riêng này.

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

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

Trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

## 2.5. Ước tính kế toán

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm:

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

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

## 2.6. Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài

#### Nợ phải trả tài chính

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## 2.7. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch (là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch).

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh lũy kế trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và phân bổ dần vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính khi doanh nghiệp đi vào hoạt động.

## **2.8. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

## **2.9. 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.

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

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

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

## **2.10. Các khoản nợ phải thu**

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

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

## 2.11. 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 xuất hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc       | 10 - 25 năm |
| - Phương tiện vận tải          | 06 năm      |
| - Thiết bị văn phòng           | 03 - 06 năm |
| - Tài sản cố định vô hình khác | 05 - 06 năm |
| - Phần mềm quản lý             | 05 năm      |

## 2.13. Bất động sản đầu tư

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

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

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

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

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

#### 2.14. 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.

#### 2.15. 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.

#### 2.16. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh của 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 chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.
- Chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 03 năm.

#### 2.17. Các khoản nợ phải trả

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

**2.18. Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận**

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

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: Sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

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

**2.19. 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, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

**2.20. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

**2.21. Chi phí phải trả**

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

**2.22. Doanh thu chờ phân bổ**

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chờ phân bổ 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.

**2.23. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

#### 2.24. 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 Báo cáo tình hình tài chính.

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

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

##### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

#### 2.25. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

#### 2.26. Chi phí tài chính

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

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

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

#### 2.27. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

Thu nhập từ bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua. Các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc bán thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa doanh thu với chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư và giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư. Số lãi hoặc lỗ này được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

**2.29. Thuế thu nhập doanh nghiệp****a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

**b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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 thu nhập doanh nghiệp.

Không bù trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

**c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành**

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

**2.30. Lãi 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.

Lãi suy giảm 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, Quỹ khen thưởng Ban điều hành và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

### 2.31. Các bên liên quan

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

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

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

### 2.32. Thông tin bộ phận

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

## 3. TIỀN

|                       | Cuối kỳ<br>VND        | Đầu năm<br>VND        |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt              | 925.812.372           | 564.301.629           |
| Tiền gửi không kỳ hạn | 48.512.922.344        | 96.262.756.054        |
|                       | <b>49.438.734.716</b> | <b>96.827.057.683</b> |

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

|                                                                      | Loại tiền | Kỳ hạn       | Lãi suất năm          | Giá trị<br>VND        |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Tiền gửi không kỳ hạn</b>                                         |           |              |                       |                       |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng | VND       | Không kỳ hạn | Lãi suất không kỳ hạn | 22.662.787.238        |
| - Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - PGD Hai Bà Trưng | VND       | Không kỳ hạn | Lãi suất không kỳ hạn | 5.322.980.844         |
| - Các ngân hàng khác                                                 | VND       | Không kỳ hạn | Lãi suất không kỳ hạn | 20.527.154.262        |
|                                                                      |           |              |                       | <b>48.512.922.344</b> |

**4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                                                           | Cuối kỳ |                        |                  | Đầu năm                |                        |                  |
|-----------------------------------------------------------|---------|------------------------|------------------|------------------------|------------------------|------------------|
|                                                           | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng |
|                                                           | VND     | VND                    | VND              | VND                    | VND                    | VND              |
| <b>a1) Ngắn hạn</b>                                       |         |                        |                  |                        |                        |                  |
| Tiền gửi có kỳ hạn (*)                                    | -       | -                      | -                | 459.058.527.672        | 459.058.527.672        | -                |
| + Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hải Phòng            | -       | -                      | -                | 244.556.501.918        | 244.556.501.918        | -                |
| + Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng | -       | -                      | -                | 149.430.183.288        | 149.430.183.288        | -                |
| + Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Phòng             | -       | -                      | -                | 65.071.842.466         | 65.071.842.466         | -                |
| + Ngân hàng khác                                          | -       | -                      | -                | 31.197.906.850         | 31.197.906.850         | -                |
|                                                           | -       | -                      | -                | <b>490.256.434.522</b> | <b>490.256.434.522</b> | -                |
| <b>a2) Dài hạn</b>                                        |         |                        |                  |                        |                        |                  |
| Chứng chỉ tiền gửi (**)                                   | -       | -                      | -                | 23.023.971.224         | 23.023.971.224         | -                |
|                                                           | -       | -                      | -                | <b>23.023.971.224</b>  | <b>23.023.971.224</b>  | -                |

b) Đầu tư vào Công ty con

|                                            | Cuối kỳ                  |                          |                  | Đầu năm                  |                          |                  |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
|                                            | Giá gốc                  | Giá trị có thể thu hồi   | Giá trị dự phòng | Giá gốc                  | Giá trị có thể thu hồi   | Giá trị dự phòng |
|                                            | VND                      | VND                      | VND              | VND                      | VND                      | VND              |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng | 189.515.795.529          | 189.515.795.529          | -                | 189.515.795.529          | 189.515.795.529          | -                |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc   | 2.342.004.309.060        | 2.342.004.309.060        | -                | 2.342.004.309.060        | 2.342.004.309.060        | -                |
|                                            | <b>2.531.520.104.589</b> | <b>2.531.520.104.589</b> | <b>-</b>         | <b>2.531.520.104.589</b> | <b>2.531.520.104.589</b> | <b>-</b>         |

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 30/06/2026:

| Tên công ty nhận đầu tư                    | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|--------------------------------------------|----------------------------|---------------|------------------------|----------------------------|
| <i>Công ty con</i>                         |                            |               |                        |                            |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng | TP. Hải Phòng              | 99,9981%      | 99,9981%               | Kinh doanh bất động sản    |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc   | TP. Hải Phòng              | 99,9890%      | 99,9890%               | Kinh doanh bất động sản    |

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                                               | Cuối kỳ               |                  | Đầu năm              |                  |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                                               | Giá trị ghi sổ        | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ       | Giá trị dự phòng |
|                                                               | VND                   | VND              | VND                  | VND              |
| <i>Bên liên quan</i>                                          | -                     | -                | -                    | -                |
| <i>Bên khác</i>                                               | <b>27.370.293.063</b> | -                | <b>6.221.294.065</b> | -                |
| - Phải thu của khách hàng mua căn hộ                          | 24.528.730.504        | -                | 3.482.231.506        | -                |
| - Phải thu của khách hàng mua văn phòng, gian hàng thương mại | 2.658.092.209         | -                | 2.701.562.559        | -                |
| - Các khách hàng khác                                         | 183.470.350           | -                | 37.500.000           | -                |
|                                                               | <b>27.370.293.063</b> | -                | <b>6.221.294.065</b> | -                |

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                            | Cuối kỳ                |                  | Đầu năm                |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|
|                                                            | Giá trị ghi sổ         | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ         | Giá trị dự phòng |
|                                                            | VND                    | VND              | VND                    | VND              |
| <i>Bên liên quan</i>                                       | -                      | -                | -                      | -                |
| <i>Bên khác</i>                                            | <b>220.175.169.752</b> | -                | <b>213.205.501.549</b> | -                |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội                     | 25.411.699.366         | -                | 54.465.345.664         | -                |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Bắc Giang                  | 35.625.847.326         | -                | 42.703.611.585         | -                |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Kỹ thuật Hà Nội           | 29.615.062.800         | -                | 8.190.444.000          | -                |
| - Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Phương Ngọc | 28.328.721.465         | -                | 27.934.131.028         | -                |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp     | 17.565.372.592         | -                | 17.526.139.183         | -                |
| - Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Havie                | 11.060.842.678         | -                | 12.477.208.248         | -                |
| - Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường           | 15.455.563.340         | -                | 7.356.548.241          | -                |
| - Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân            | 22.237.728.271         | -                | 2.934.684.098          | -                |
| - Trả trước cho người bán khác                             | 34.874.331.914         | -                | 39.617.389.502         | -                |
|                                                            | <b>220.175.169.752</b> | -                | <b>213.205.501.549</b> | -                |

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

|                                            | Cuối kỳ               |                  | Đầu năm               |                  |
|--------------------------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------|
|                                            | Giá trị ghi sổ        | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ        | Giá trị dự phòng |
|                                            | VND                   | VND              | VND                   | VND              |
| - Phải thu của người lao động              | 33.100.000            | -                | 54.736.849            | -                |
| - Đặt cọc                                  | 22.600.000.000        | -                | 22.600.000.000        | -                |
| - Phải thu kinh phí bảo trì toà Gold Tower | 3.021.196.729         | -                | 3.021.196.729         | -                |
| - Phải thu khác                            | 417.826.802           | -                | 474.170.505           | -                |
|                                            | <b>26.072.123.531</b> | <b>-</b>         | <b>26.150.104.083</b> | <b>-</b>         |

**8. HÀNG TỒN KHO**

|                                                  | Cuối kỳ                  |          | Đầu năm                  |          |
|--------------------------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                                                  | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                  | Dự phòng |
|                                                  | VND                      | VND      | VND                      | VND      |
| - Nguyên liệu, vật liệu                          | 1.165.322.132            | -        | 1.165.322.132            | -        |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang            | 7.817.598.828.085        | -        | 7.230.421.554.606        | -        |
| + Dự án Hoàng Huy New City - II <sup>(1.1)</sup> | 7.817.598.828.085        | -        | 7.230.421.554.606        | -        |
| - Sản phẩm                                       | 34.111.977.839           | -        | 34.111.977.839           | -        |
| + Sản phẩm tòa N01 <sup>(2.1)</sup>              | 11.542.564.991           | -        | 11.542.564.991           | -        |
| + Sản phẩm tòa Gold Tower <sup>(2.2)</sup>       | 22.569.412.848           | -        | 22.569.412.848           | -        |
| - Hàng hóa                                       | 2.195.968.370            | -        | 509.892.000              | -        |
|                                                  | <b>7.855.072.096.426</b> | <b>-</b> | <b>7.266.208.746.577</b> | <b>-</b> |

<sup>(1.1)</sup> Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II) gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 30/06/2026, phần thô của một số khu nhà ở thấp tầng đã được hoàn thành, các hạng mục và cấu phần khác đang được triển khai thi công.

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

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

**9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

|                          | Cuối kỳ                |                        | Đầu năm                |                        |
|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                          | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi |
|                          | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| - Dự án 17B Bà Triệu (*) | 243.183.144.333        | 243.183.144.333        | 198.116.044.333        | 198.116.044.333        |
|                          | <b>243.183.144.333</b> | <b>243.183.144.333</b> | <b>198.116.044.333</b> | <b>198.116.044.333</b> |

(\*) Chi phí liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 17B Bà Triệu nhằm mục đích xây dựng trụ sở văn phòng Công ty và cho thuê. Tính đến ngày 30/06/2026, Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc nhận chuyển nhượng khu đất này.

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | TSCĐ dùng<br>trong quản lý | Cộng                  |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
|                               | VND                       | VND                                | VND                        | VND                   |
| <b>Nguyên giá</b>             |                           |                                    |                            |                       |
| Số dư đầu năm                 | 5.825.033.280             | 14.524.251.773                     | 931.223.416                | 21.280.508.469        |
| - Mua trong kỳ                | -                         | -                                  | 214.383.334                | 214.383.334           |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>5.825.033.280</b>      | <b>14.524.251.773</b>              | <b>1.145.606.750</b>       | <b>21.494.891.803</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                           |                                    |                            |                       |
| Số dư đầu năm                 | 5.825.033.280             | 2.493.832.275                      | 508.211.562                | 8.827.077.117         |
| - Khấu hao trong kỳ           | -                         | 605.605.491                        | 52.594.670                 | 658.200.161           |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>5.825.033.280</b>      | <b>3.099.437.766</b>               | <b>560.806.232</b>         | <b>9.485.277.278</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                           |                                    |                            |                       |
| Tại ngày đầu năm              | -                         | 12.030.419.498                     | 423.011.854                | 12.453.431.352        |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>       | <b>-</b>                  | <b>11.424.814.007</b>              | <b>584.800.518</b>         | <b>12.009.614.525</b> |

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.075.355.097 VND

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                               | Chương trình<br>phần mềm | Tài sản cố định<br>vô hình khác | Cộng                 |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|
|                               | VND                      | VND                             | VND                  |
| <b>Nguyên giá</b>             |                          |                                 |                      |
| Số dư đầu năm                 | 260.000.000              | 2.788.000.000                   | 3.048.000.000        |
| - Mua trong kỳ                | 145.000.000              | -                               | 145.000.000          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>405.000.000</b>       | <b>2.788.000.000</b>            | <b>3.193.000.000</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                          |                                 |                      |
| Số dư đầu năm                 | 25.999.998               | 296.733.334                     | 322.733.332          |
| - Khấu hao trong kỳ           | 25.083.333               | 126.900.000                     | 151.983.333          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>51.083.331</b>        | <b>423.633.334</b>              | <b>474.716.665</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                          |                                 |                      |
| Tại ngày đầu năm              | 234.000.002              | 2.491.266.666                   | 2.725.266.668        |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>       | <b>353.916.669</b>       | <b>2.364.366.666</b>            | <b>2.718.283.335</b> |

## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### a) Bất động sản đầu tư cho thuê

|                               | Cơ sở hạ tầng và<br>quyền sử dụng<br>đất | Cộng                   |
|-------------------------------|------------------------------------------|------------------------|
|                               | VND                                      | VND                    |
| <b>Nguyên giá</b>             |                                          |                        |
| Số dư đầu năm                 | 768.928.847.975                          | 768.928.847.975        |
| - Tăng khác                   | 272.701.440                              | 272.701.440            |
| - Thanh lý, nhượng bán        | (12.351.175.561)                         | (12.351.175.561)       |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>756.850.373.854</b>                   | <b>756.850.373.854</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                          |                        |
| Số dư đầu năm                 | 134.780.882.020                          | 134.780.882.020        |
| - Khấu hao trong kỳ           | 4.840.737.824                            | 4.840.737.824          |
| - Thanh lý, nhượng bán        | (1.795.157.307)                          | (1.795.157.307)        |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>137.826.462.537</b>                   | <b>137.826.462.537</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                          |                        |
| Tại ngày đầu năm              | 634.147.965.955                          | 634.147.965.955        |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>       | <b>619.023.911.317</b>                   | <b>619.023.911.317</b> |

## 13. CHI PHÍ CHỜ PHẢN BỒ

|                                                                                            | Cuối kỳ                | Đầu năm                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                            | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                                         |                        |                        |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng                                                                | 26.123.600             | 9.443.373              |
| - Chi phí thuê văn phòng                                                                   | -                      | 175.164.300            |
| - Chi phí hoa hồng môi giới tại các căn hộ chưa bàn giao của Dự án Hoàng Huy New City - II | 206.814.442.570        | 200.470.349.824        |
| - Chi phí marketing                                                                        | 15.746.388.827         | 9.862.631.202          |
| - Chi phí hỗ trợ lãi suất                                                                  | 15.377.348.515         | 9.236.691.920          |
|                                                                                            | <b>237.964.303.512</b> | <b>219.754.280.619</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                                                                          |                        |                        |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng                                                                | 815.455.287            | 650.194.830            |
|                                                                                            | <b>815.455.287</b>     | <b>650.194.830</b>     |

**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV**

**14. VAY NGẮN HẠN**

|                                                      | Đầu năm                | Trong kỳ              |                        | Cuối kỳ               |
|------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                      | VND                    | Tăng                  | Giảm                   | VND                   |
| - <i>Bên liên quan</i>                               |                        |                       |                        |                       |
| + Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc             | 145.000.000.000        | -                     | 145.000.000.000        | -                     |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | -                      | 30.000.000.000        | -                      | 30.000.000.000        |
|                                                      | <b>145.000.000.000</b> | <b>30.000.000.000</b> | <b>145.000.000.000</b> | <b>30.000.000.000</b> |

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

| Hợp đồng vay                                                 | Loại tiền | Lãi suất | Thời hạn vay | Hạn mức tín dụng | Mục đích vay         | Hình thức bảo đảm | Cuối kỳ        | Đầu năm         |
|--------------------------------------------------------------|-----------|----------|--------------|------------------|----------------------|-------------------|----------------|-----------------|
|                                                              |           |          |              |                  |                      |                   | VND            | VND             |
| <b>Bên liên quan</b>                                         |           |          |              |                  |                      |                   |                |                 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc                       | VND       | 7,7%     | 12 tháng     | 300.000.000.000  | Vay vốn kinh doanh   | Tin chấp          | 30.000.000.000 | 145.000.000.000 |
| Hợp đồng vay tiền số 0502/2026/HĐV V/CRV-NDL ngày 05/02/2026 |           |          |              |                  |                      |                   | -              | 145.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy           | VND       | 10,0%    | 12 tháng     | 500.000.000.000  | Bổ sung vốn lưu động | Tin chấp          | 30.000.000.000 | -               |
| Hợp đồng vay tiền số 23.06/HĐVV/TC H-CRV ngày 23/06/2026     |           |          |              |                  |                      |                   |                |                 |

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                         | Cuối kỳ               | Đầu năm               |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                         | VND                   | VND                   |
| <i>Bên liên quan</i>                                    | -                     | -                     |
| <i>Bên khác</i>                                         | <b>90.355.135.841</b> | <b>79.791.861.867</b> |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội                  | -                     | 24.435.664.364        |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings           | 12.876.342.833        | 12.876.342.833        |
| - Công ty TNHH Song Hoàng                               | 6.574.830.000         | 7.559.738.600         |
| - Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến khoáng sản T.AM | -                     | 2.970.540.388         |
| - Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON                 | 25.548.018.456        | -                     |
| - Công ty Cổ phần Cảng Kim Tân                          | 13.440.908.327        | 6.388.262.392         |
| - Đối tượng khác                                        | 31.915.036.225        | 25.561.313.290        |
|                                                         | <b>90.355.135.841</b> | <b>79.791.861.867</b> |

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                                                      | Cuối kỳ                  | Đầu năm                  |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                      | VND                      | VND                      |
| <i>Bên liên quan</i>                                                 | -                        | -                        |
| <i>Bên khác</i>                                                      | <b>4.132.463.576.154</b> | <b>3.905.899.390.425</b> |
| - Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề theo tiến độ | 4.132.229.254.030        | 3.905.890.294.623        |
| - Các khách hàng khác                                                | 234.322.124              | 9.095.802                |
|                                                                      | <b>4.132.463.576.154</b> | <b>3.905.899.390.425</b> |

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

|                               | Số phải thu<br>đầu năm | Số phải nộp<br>đầu năm | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã thực nộp<br>trong kỳ | Số phải thu<br>cuối kỳ | Số phải nộp<br>cuối kỳ |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|
|                               | VND                    | VND                    | VND                     | VND                        | VND                    | VND                    |
| - Thuế giá trị gia tăng       | -                      | 2.118.415.951          | 3.193.702.760           | 3.386.502.542              | -                      | 1.925.616.169          |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp  | 28.355.130.964         | -                      | -                       | 2.018.661.333              | 30.373.792.297         | -                      |
| - Thuế thu nhập cá nhân       | -                      | 568.624.667            | 171.995.994             | 655.847.558                | -                      | 84.773.103             |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 4.814.870              | -                      | 2.374.965.242           | 2.374.965.242              | 4.814.870              | -                      |
|                               | <b>28.359.945.834</b>  | <b>2.687.040.618</b>   | <b>5.740.663.996</b>    | <b>8.435.976.675</b>       | <b>30.378.607.167</b>  | <b>2.010.389.272</b>   |

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

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                                                                                     | Cuối kỳ               | Đầu năm               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                     | VND                   | VND                   |
| - Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower | 10.802.919.250        | 10.802.919.250        |
| - Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01                                                         | 7.865.996.645         | 7.865.996.645         |
| - Chi phí phải trả khác                                                                             | 64.800.000            | 78.915.372            |
|                                                                                                     | <b>18.733.715.895</b> | <b>18.747.831.267</b> |

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                                                           | Cuối kỳ               | Đầu năm               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                           | VND                   | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                                        |                       |                       |
| - Kinh phí công đoàn                                                                      | 284.854.983           | 234.468.483           |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                                           | 14.964.688.738        | 15.800.866.311        |
| + Ngân hàng TMCP Quân Đội                                                                 | 910.211.482           | 910.211.482           |
| + Công ty Cổ phần Tập đoàn Phát triển Bất động sản SSM Group                              | 438.301.572           | 438.301.572           |
| + Các đối tượng khác                                                                      | 13.616.175.684        | 14.452.353.257        |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                                                       | 18.992.279.610        | 14.578.821.550        |
| + Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building                                         | 8.337.548.131         | 8.462.297.420         |
| + Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng                                  | 427.554.666           | 240.000.000           |
| + Phải trả tiền lãi vay                                                                   | 57.534.247            | 1.695.054.795         |
| + Hợp tác kinh doanh về triển khai công trình thương mại dịch vụ và công trình cơ sở y tế | 2.727.938.998         | 2.727.938.998         |
| + Phải trả phí bảo trì Dự án Hoàng Huy New City - II                                      | 385.513.397           | 99.195.756            |
| + Phải trả khác                                                                           | 7.056.190.171         | 1.354.334.581         |
|                                                                                           | <b>34.241.823.331</b> | <b>30.614.156.344</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                                                                         |                       |                       |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                                            | 8.090.944.188         | 8.087.817.499         |
| + Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nam Phong Việt Nam                                | 1.066.079.820         | 1.066.079.820         |
| + Công ty Cổ phần Tập đoàn Nagakawa                                                       | 868.190.820           | 868.190.820           |
| + Các đối tượng khác                                                                      | 6.156.673.548         | 6.153.546.859         |
|                                                                                           | <b>8.090.944.188</b>  | <b>8.087.817.499</b>  |
| <b>c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>                                    |                       |                       |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Tiền lãi vay                       | 57.534.247            | -                     |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Tiền lãi vay                                   | -                     | 1.695.054.795         |
|                                                                                           | <b>57.534.247</b>     | <b>1.695.054.795</b>  |

**20. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ**

|                                            | Cuối kỳ               | Đầu năm               |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                            | VND                   | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                         |                       |                       |
| - Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản | 23.835.362.247        | 3.502.999.515         |
|                                            | <b>23.835.362.247</b> | <b>3.502.999.515</b>  |
| <b>b) Dài hạn</b>                          |                       |                       |
| - Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản | -                     | 18.869.697.588        |
|                                            | <b>-</b>              | <b>18.869.697.588</b> |

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

|                            | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ<br>phần | Lợi nhuận<br>chưa phân phối | Cộng                     |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|
|                            | VND                          | VND                     | VND                         | VND                      |
| Số dư đầu năm trước        | 6.724.166.400.000            | (1.357.800.000)         | 467.486.965.784             | 7.190.295.565.784        |
| Lãi trong kỳ trước         | -                            | -                       | 428.852.654.201             | 428.852.654.201          |
| <b>Số dư cuối kỳ trước</b> | <b>6.724.166.400.000</b>     | <b>(1.357.800.000)</b>  | <b>896.339.619.985</b>      | <b>7.619.148.219.985</b> |
| Số dư đầu năm nay          | 6.873.998.750.000            | 238.037.786.182         | 510.776.420.184             | 7.622.812.956.366        |
| Lãi trong kỳ này           | -                            | -                       | 11.090.081.324              | 11.090.081.324           |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>   | <b>6.873.998.750.000</b>     | <b>238.037.786.182</b>  | <b>521.866.501.508</b>      | <b>7.633.903.037.690</b> |

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                                                    | Cuối kỳ                  | Tỷ lệ         | Đầu năm                  | Tỷ lệ         |
|----------------------------------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
|                                                    | VND                      | %             | VND                      | %             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | 2.625.079.030.000        | 38,19         | 2.625.079.030.000        | 38,19         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy           | 2.423.824.470.000        | 35,26         | 2.423.824.470.000        | 35,26         |
| Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang     | 579.844.750.000          | 8,44          | 579.844.750.000          | 8,44          |
| Công ty Cổ phần HHS Capital                        | 513.525.000.000          | 7,47          | 513.525.000.000          | 7,47          |
| Cổ đông khác                                       | 731.725.500.000          | 10,64         | 731.725.500.000          | 10,64         |
|                                                    | <b>6.873.998.750.000</b> | <b>100,00</b> | <b>6.873.998.750.000</b> | <b>100,00</b> |

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

|                           | Kỳ này            | Kỳ trước          |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
|                           | VND               | VND               |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                   |                   |
| - Vốn góp đầu năm         | 6.873.998.750.000 | 6.724.166.400.000 |
| - Vốn góp cuối kỳ         | 6.873.998.750.000 | 6.724.166.400.000 |

**d) Cổ phiếu**

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

**22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**a) Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như

|                        | Cuối kỳ         | Đầu năm         |
|------------------------|-----------------|-----------------|
|                        | VND             | VND             |
| - Từ 1 năm trở xuống   | 51.229.085.560  | 64.647.687.578  |
| - Trên 1 năm đến 5 năm | 102.771.191.323 | 121.168.350.723 |
| - Trên 5 năm           | 13.365.866.082  | 22.430.771.630  |

**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 6.579m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> với kỳ hạn thuê từ 25/07/2023 đến 25/07/2024, tự động gia hạn nếu không có thỏa thuận nào khác và trả tiền thuê một lần cho cả kỳ hạn thuê.

**c) Ngoại tệ các loại**

|            | Đơn vị tính | Cuối kỳ   | Đầu năm   |
|------------|-------------|-----------|-----------|
| - Đô la Mỹ | USD         | 27.867,33 | 27.867,33 |

**d) Nợ khó đòi đã xử lý**

|                                                      | Cuối kỳ              | Đầu năm              |
|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                      | VND                  | VND                  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nội thất Thủ đô | 2.038.005.705        | 2.038.005.705        |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V.I.P Land           | 3.132.000.000        | 3.132.000.000        |
| - Các đối tượng khác                                 | 1.373.283.298        | 1.373.283.298        |
|                                                      | <b>6.543.289.003</b> | <b>6.543.289.003</b> |

**23. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                                            | Kỳ này                | Kỳ trước              |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                            | VND                   | VND                   |
| Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ | 23.594.476.785        | 22.248.272.766        |
|                                                            | <b>23.594.476.785</b> | <b>22.248.272.766</b> |

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                                          | Kỳ này                | Kỳ trước              |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                          | VND                   | VND                   |
| Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ | 14.590.048.692        | 14.252.789.670        |
|                                                          | <b>14.590.048.692</b> | <b>14.252.789.670</b> |

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

|                                                         | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND |
|---------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Doanh thu bán bất động sản đầu tư                       | 18.946.476.600       | -               |
| Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư                 | (10.556.018.254)     | -               |
| Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | <b>8.390.458.346</b> | -               |

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                                                                                    | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                                                                         | 4.229.242.112        | 24.391.807             |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền                                                              | -                    | 455.025.000.000        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ                                                | 4.152.232            | -                      |
|                                                                                                    | <b>4.233.394.344</b> | <b>455.049.391.807</b> |
| Trong đó: Doanh thu tài chính của các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36) | -                    | 455.025.000.000        |

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                                                                  | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Chi phí đi vay                                                                                   | 1.525.808.220        | 17.886.737.342        |
|                                                                                                  | <b>1.525.808.220</b> | <b>17.886.737.342</b> |
| Trong đó: Chi phí tài chính của các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36) | 1.525.808.220        | 17.886.737.342        |

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                                  | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND       |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân công                | 1.267.748.141        | 1.024.080.788         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 126.900.000          | -                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 387.428.409          | 10.120.954.266        |
|                                  | <b>1.782.076.550</b> | <b>11.145.035.054</b> |

**29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                  | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân công                | 4.019.092.517        | 3.291.411.165        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 697.344.128          | 466.758.668          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 2.021.029.542        | 1.261.603.762        |
| Chi phí khác bằng tiền           | 223.031.516          | 81.186.202           |
|                                  | <b>6.960.497.703</b> | <b>5.100.959.797</b> |

**30. THU NHẬP KHÁC**

|                    | Kỳ này<br>VND     | Kỳ trước<br>VND  |
|--------------------|-------------------|------------------|
| Tiền phạt thu được | 23.244.241        | -                |
| Thu nhập khác      | 4.000.000         | 9.201.375        |
|                    | <b>27.244.241</b> | <b>9.201.375</b> |

**31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|                                                                                                          | Kỳ này<br>VND           | Kỳ trước<br>VND         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN                                                                   | 11.090.081.324          | 428.852.654.201         |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                                                                | 3.539.032.069           | 464.611.862             |
| - Chi phí không hợp lệ                                                                                   | 613.793.832             | 464.611.862             |
| - Điều chỉnh tăng chi phí bán hàng tại dự án Hoàng Huy New City - II chưa ghi nhận doanh thu             | 1.667.454.579           | -                       |
| - Điều chỉnh tăng chi phí quản lý doanh nghiệp tại dự án Hoàng Huy New City - II chưa ghi nhận doanh thu | 1.257.783.658           | -                       |
| Các khoản điều chỉnh giảm                                                                                | (14.629.113.393)        | (455.025.000.000)       |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia                                                                            | -                       | (455.025.000.000)       |
| - Chuyển lỗ các năm trước                                                                                | (14.629.113.393)        | -                       |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                                                                                  | -                       | (25.707.733.937)        |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>                                                       | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm                                                                               | (28.355.130.964)        | (30.551.195.478)        |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ                                                                                | (2.018.661.333)         | -                       |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>                                                                        | <b>(30.373.792.297)</b> | <b>(30.551.195.478)</b> |

### 32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

#### Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

|                                                                                        | Cuối kỳ<br>VND        | Đầu năm<br>VND        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại       | 1%                    | 1%                    |
| - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 39.058.902.947        | 39.058.902.947        |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>                                                  | <b>39.058.902.947</b> | <b>39.058.902.947</b> |

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính. Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

| Năm phát sinh lỗ | Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế | Số lỗ tính thuế phát sinh<br>VND | Số lỗ tính thuế đã được sử dụng đến cuối kỳ<br>VND | Số lỗ còn được chuyển sang các năm tính thuế sau<br>VND |
|------------------|------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 2024             | Chưa thanh tra                           | 83.576.944.945                   | (17.543.743.586)                                   | 66.033.201.359                                          |
| 2025             | Chưa thanh tra                           | -                                | -                                                  | -                                                       |
| 2026             | Chưa thanh tra                           | -                                | -                                                  | -                                                       |

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khả năng Công ty được kết chuyển các khoản chi phí lãi vay không được trừ này sang các năm tiếp theo là chưa chắc chắn. Do đó, không có tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào liên quan đến các khoản này được ghi nhận vào Báo cáo tình hình tài chính kỳ này.

### 33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

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

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

#### Rủi ro thị trường

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

**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<br>xuống  | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                   |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------|------------------------|
| Tại ngày 30/06/2026                | VND                    | VND                     | VND        | VND                    |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 48.512.922.344         | -                       | -          | 48.512.922.344         |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 53.442.416.594         | -                       | -          | 53.442.416.594         |
|                                    | <b>101.955.338.938</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>   | <b>101.955.338.938</b> |
| Tại ngày 01/04/2026                |                        |                         |            |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 96.262.756.054         | -                       | -          | 96.262.756.054         |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 32.371.398.148         | -                       | -          | 32.371.398.148         |
|                                    | <b>128.634.154.202</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>   | <b>128.634.154.202</b> |

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

|                                   | Từ 1 năm trở<br>xuống  | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                   |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------------|------------|------------------------|
| Tại ngày 30/06/2026               | VND                    | VND                     | VND        | VND                    |
| Vay và nợ                         | 30.000.000.000         | -                       | -          | 30.000.000.000         |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 124.596.959.172        | 8.090.944.188           | -          | 132.687.903.360        |
| Chi phí phải trả                  | 18.733.715.895         | -                       | -          | 18.733.715.895         |
|                                   | <b>173.330.675.067</b> | <b>8.090.944.188</b>    | <b>-</b>   | <b>181.421.619.255</b> |
| Tại ngày 01/04/2026               |                        |                         |            |                        |
| Vay và nợ                         | 145.000.000.000        | -                       | -          | 145.000.000.000        |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 110.406.018.211        | 8.087.817.499           | -          | 118.493.835.710        |
| Chi phí phải trả                  | 18.747.831.267         | -                       | -          | 18.747.831.267         |
|                                   | <b>274.153.849.478</b> | <b>8.087.817.499</b>    | <b>-</b>   | <b>282.241.666.977</b> |

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

#### 34. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ RIÊNG

|                                                | Kỳ này<br>VND     | Kỳ trước<br>VND   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>     |                   |                   |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;   | 30.000.000.000    | 286.664.735.757   |
| <b>b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b> |                   |                   |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;  | (145.000.000.000) | (220.000.000.000) |

#### 35. 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 riêng giữa niên độ này.

#### 36. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV**

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

|                                                    | Kỳ này<br>VND     | Kỳ trước<br>VND |
|----------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Doanh thu tài chính</b>                         | - 455.025.000.000 |                 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc             | - 455.025.000.000 |                 |
| <b>Chi phí tài chính</b>                           | 1.525.808.220     | 17.886.737.342  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | 57.534.247        | 5.255.082.191   |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc             | 1.468.273.973     | 12.631.655.151  |
| <b>Các khoản đi vay</b>                            | 30.000.000.000    | -               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | 30.000.000.000    | -               |

|                                                    |                 |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Trả nợ khoản vay</b>                            | 145.000.000.000 | 220.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | -               | 50.000.000.000  |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc             | 145.000.000.000 | 170.000.000.000 |
| <b>Chuyển nhượng hợp đồng tiền gửi</b>             | 215.462.282.191 | -               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy | 215.462.282.191 | -               |

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

|                                                                   | Chức vụ                 | Kỳ này<br>VND      | Kỳ trước<br>VND    |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt (Đã bao gồm thuế TNCN)</b> |                         |                    |                    |
| <b>Thù lao thành viên Hội đồng quản trị</b>                       |                         |                    |                    |
| - Đỗ Hữu Hạ                                                       | Chủ tịch HĐQT           | 30.000.000         | 30.000.000         |
| - Đỗ Hữu Hậu                                                      | Thành viên HĐQT         | 15.000.000         | 15.000.000         |
| - Nguyễn Văn Thu                                                  | Thành viên độc lập HĐQT | 15.000.000         | 15.000.000         |
| - Đặng Tuấn Vũ                                                    | Thành viên độc lập HĐQT | 15.000.000         | 15.000.000         |
| - Lê Duy Phi                                                      | Thành viên độc lập HĐQT | 15.000.000         | 15.000.000         |
|                                                                   |                         | <b>90.000.000</b>  | <b>90.000.000</b>  |
| <b>Thù lao thành viên Ban kiểm soát</b>                           |                         |                    |                    |
| - Phạm Anh Tú                                                     | Trưởng ban              | 12.000.000         | 12.000.000         |
| - Vũ Văn Hoàng                                                    | Thành viên              | 9.000.000          | 9.000.000          |
| - Chu Thị Lựa                                                     | Thành viên              | 9.000.000          | 9.000.000          |
|                                                                   |                         | <b>30.000.000</b>  | <b>30.000.000</b>  |
| <b>Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b> |                         |                    |                    |
| - Phạm Thị Thu Huyền                                              | Tổng Giám đốc           | 234.500.000        | 221.000.000        |
| - Trần Ngọc Bình                                                  | Phó Tổng Giám đốc       | 177.000.000        | 143.000.000        |
| - Nguyễn Thị Thuý Dương                                           | Phó Tổng Giám đốc       | 93.000.000         | 93.000.000         |
| - Nguyễn Kim Quyên                                                | Kế toán trưởng          | 107.800.000        | 94.222.222         |
|                                                                   |                         | <b>612.300.000</b> | <b>551.222.222</b> |

### 37. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025 do Công ty tự lập.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 04 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 04 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99. Chi tiết xem tại Phụ lục số 01.

Người lập

Kế toán trưởng

Phê duyệt ngày 29 tháng 07 năm 2026  
Người đại diện theo pháp luật

Đỗ Thu Hường

Nguyễn Kim Quyên



Phạm Thị Thu Huyền

PHỤ LỤC 1 - THÔNG TIN SO SÁNH

| Số liệu theo Báo cáo tài chính<br>cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026 |                                    |                           | Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC |                                             |                           | Thay đổi                             |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Mã số                                                                        | Khoản mục                          | Số tiền<br>VND            | Mã số                                              | Khoản mục                                   | Số tiền<br>VND            |                                      |
| a/ Bảng Cân đối kế toán                                                      |                                    |                           | a/ Báo cáo tình hình tài chính                     |                                             |                           |                                      |
| 100                                                                          | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN                | 8.394.385.121.916         | 100                                                | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN                         | 8.394.327.022.568         |                                      |
| 120                                                                          | I. Đầu tư tài chính ngắn hạn       | 479.600.000.000           | 120                                                | I. Đầu tư tài chính ngắn hạn                | 490.256.434.522           |                                      |
| 123                                                                          | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 479.600.000.000           | 123                                                | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 490.256.434.522           | Đổi tên, đổi giá trị                 |
| 130                                                                          | II. Các khoản phải thu ngắn hạn    | 256.291.433.567           | 130                                                | II. Các khoản phải thu ngắn hạn             | 245.576.899.697           |                                      |
| 136                                                                          | 1. Phải thu ngắn hạn khác          | 36.864.637.953            | 135                                                | 1. Phải thu ngắn hạn khác                   | 26.150.104.083            | Trình bày lại, đổi mã số/đổi giá trị |
| 200                                                                          | B. TÀI SẢN DÀI HẠN                 | 3.441.637.782.550         | 200                                                | TÀI SẢN DÀI HẠN                             | 3.441.695.881.898         |                                      |
| 250                                                                          | I. Đầu tư tài chính dài hạn        | 2.554.485.976.465         | 260                                                | I. Đầu tư tài chính dài hạn                 | 2.554.544.075.813         |                                      |
| 255                                                                          | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 22.965.871.876            | 265                                                | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn  | 23.023.971.224            | Đổi tên, đổi giá trị                 |
| 280                                                                          | TỔNG CỘNG TÀI SẢN                  | <u>11.836.022.904.466</u> | 280                                                | TỔNG CỘNG TÀI SẢN                           | <u>11.836.022.904.466</u> |                                      |



## **INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS**

**CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY**  
For the accounting period of the first quarter of the fiscal year 2026  
Accumulated from April 1, 2026 to June 30, 2026

**CONTENTS**

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

## REPORTS OF THE BOARD OF MANAGEMENT

Board of Management of CRV Real Estate Group Joint Stock Company ("the Company") presents its report and the Company's Separate Financial Statements for the accounting period from April 1, 2026 to June 30, 2026.

### THE COMPANY

CRV Real Estate Group Joint Stock Company was established and operates under the Enterprise Registration Certificate for a Joint Stock Company No. 0102003419, initially issued by the Hanoi Department of Planning and Investment (now the Hanoi Department of Finance) on 21 July 2006, and most recently amended for the eighteenth time on 27 January 2026.

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

### THE BOARD OF DIRECTORS, THE BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

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

#### Board of Directors:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| 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 |

#### Board of Management:

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

#### Board of Supervision:

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

### LEGAL REPRESENTATIVE

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

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

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

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

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

The Board of Management commits that Separate Financial Statements honestly and fairly reflect The Company's financial position as of 30 June 2026, 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 Separate Financial Statements.

**OTHER COMMITMENTS**

We confirm that our Company has fully complied with all disclosure obligations in accordance with the current laws of Vietnam.

On behalf of the Board of Management



Phạm Thị Thu Huyền  
Legal Representative

Approved, 29 July 2026

**INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION***As at 30 June 2026*

| Code | ASSETS                                                          | Note      | Ending balance            | Beginning balance         |
|------|-----------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|
|      |                                                                 |           | VND                       | VND                       |
| 100  | <b>A. CURRENT ASSETS</b>                                        |           | <b>8,526,229,368,320</b>  | <b>8,394,327,022,568</b>  |
| 110  | <b>I. Cash and cash equivalents</b>                             | <b>03</b> | <b>49,438,734,716</b>     | <b>96,827,057,683</b>     |
| 111  | 1. Cash                                                         |           | 49,438,734,716            | 96,827,057,683            |
| 120  | <b>II. Short-term investments</b>                               | <b>04</b> | <b>-</b>                  | <b>490,256,434,522</b>    |
| 123  | 1. Short-term held-to-maturity investments                      |           | -                         | 490,256,434,522           |
| 130  | <b>III. Short-term receivables</b>                              |           | <b>273,617,586,346</b>    | <b>245,576,899,697</b>    |
| 131  | 1. Short-term trade receivables                                 | 05        | 27,370,293,063            | 6,221,294,065             |
| 132  | 2. Short-term prepayments to suppliers                          | 06        | 220,175,169,752           | 213,205,501,549           |
| 135  | 3. Other short-term receivables                                 | 07        | 26,072,123,531            | 26,150,104,083            |
| 140  | <b>IV. Inventories</b>                                          | <b>08</b> | <b>7,855,072,096,426</b>  | <b>7,266,208,746,577</b>  |
| 141  | 1. Inventories                                                  |           | 7,855,072,096,426         | 7,266,208,746,577         |
| 160  | <b>V. Other short-term assets</b>                               |           | <b>348,100,950,832</b>    | <b>295,457,884,089</b>    |
| 161  | 1. Short-term prepaid expenses                                  | 13        | 237,964,303,512           | 219,754,280,619           |
| 162  | 2. Deductible VAT                                               |           | 79,758,040,153            | 47,343,657,636            |
| 163  | 3. Short-term taxes and other receivables from the State budget | 17        | 30,378,607,167            | 28,359,945,834            |
| 200  | <b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>                                    |           | <b>3,448,329,416,333</b>  | <b>3,441,695,881,898</b>  |
| 220  | <b>I. Fixed assets</b>                                          |           | <b>14,727,897,860</b>     | <b>15,178,698,020</b>     |
| 221  | 1. Tangible fixed assets                                        | 10        | 12,009,614,525            | 12,453,431,352            |
| 222  | - Historical cost                                               |           | 21,494,891,803            | 21,280,508,469            |
| 223  | - Accumulated depreciation                                      |           | (9,485,277,278)           | (8,827,077,117)           |
| 227  | 2. Intangible fixed assets                                      | 11        | 2,718,283,335             | 2,725,266,668             |
| 228  | - Historical cost                                               |           | 3,193,000,000             | 3,048,000,000             |
| 229  | - Accumulated amortization                                      |           | (474,716,665)             | (322,733,332)             |
| 240  | <b>II. Investment properties</b>                                | <b>12</b> | <b>619,023,911,317</b>    | <b>634,147,965,955</b>    |
| 241  | - Historical cost                                               |           | 756,850,373,854           | 768,928,847,975           |
| 242  | - Accumulated depreciation                                      |           | (137,826,462,537)         | (134,780,882,020)         |
| 250  | <b>III. Long-term assets in progress</b>                        | <b>09</b> | <b>243,183,144,333</b>    | <b>198,116,044,333</b>    |
| 252  | 1. Construction in progress                                     |           | 243,183,144,333           | 198,116,044,333           |
| 260  | <b>IV. Long-term investments</b>                                | <b>04</b> | <b>2,531,520,104,589</b>  | <b>2,554,544,075,813</b>  |
| 261  | 1. Investments in subsidiaries                                  |           | 2,531,520,104,589         | 2,531,520,104,589         |
| 265  | 2. Long-term held-to-maturity investments                       |           | -                         | 23,023,971,224            |
| 270  | <b>V. Other long-term assets</b>                                |           | <b>39,874,358,234</b>     | <b>39,709,097,777</b>     |
| 271  | 1. Long-term prepaid expenses                                   | 13        | 815,455,287               | 650,194,830               |
| 272  | 2. Deferred income tax assets                                   | 32        | 39,058,902,947            | 39,058,902,947            |
| 280  | <b>TOTAL ASSETS</b>                                             |           | <b>11,974,558,784,653</b> | <b>11,836,022,904,466</b> |

## INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2026

(Continued)

| Code | CAPITAL                                                | Note | Ending balance<br>VND | Beginning balance<br>VND |
|------|--------------------------------------------------------|------|-----------------------|--------------------------|
| 300  | C. LIABILITIES                                         |      | 4,340,655,746,963     | 4,213,209,948,100        |
| 310  | I. Current Liabilities                                 |      | 4,332,564,802,775     | 4,186,252,433,013        |
| 311  | 1. Short-term trade payables                           | 15   | 90,355,135,841        | 79,791,861,867           |
| 312  | 2. Short-term prepayments from customers               | 16   | 4,132,463,576,154     | 3,905,899,390,425        |
| 314  | 3. Short-term taxes and other payables to State budget | 17   | 2,010,389,272         | 2,687,040,618            |
| 315  | 4. Payables to employees                               |      | 924,800,035           | 9,152,977                |
| 316  | 5. Short-term accrued expenses                         | 18   | 18,733,715,895        | 18,747,831,267           |
| 319  | 6. Short-term deferred revenue                         | 20   | 23,835,362,247        | 3,502,999,515            |
| 320  | 7. Other short-term payables                           | 19   | 34,241,823,331        | 30,614,156,344           |
| 321  | 8. Short-term borrowings and finance lease liabilities | 14   | 30,000,000,000        | 145,000,000,000          |
| 330  | II. Non-current liabilities                            |      | 8,090,944,188         | 26,957,515,087           |
| 337  | 1. Long-term deferred revenue                          | 20   | -                     | 18,869,697,588           |
| 338  | 2. Other long-term payables                            | 19   | 8,090,944,188         | 8,087,817,499            |
| 400  | D. OWNER'S EQUITY                                      |      | 7,633,903,037,690     | 7,622,812,956,366        |
| 411  | 1. Contributed capital                                 |      | 6,873,998,750,000     | 6,873,998,750,000        |
| 411a | Ordinary shares with voting rights                     |      | 6,873,998,750,000     | 6,873,998,750,000        |
| 412  | 2. Share Premium                                       |      | 238,037,786,182       | 238,037,786,182          |
| 420  | 3. Retained earnings                                   |      | 521,866,501,508       | 510,776,420,184          |
| 420a | Retained earnings accumulated to the previous period   |      | 510,776,420,184       | 64,036,981,784           |
| 420b | Retained earnings of the current period                |      | 11,090,081,324        | 446,739,438,400          |
| 440  | TOTAL CAPITAL                                          |      | 11,974,558,784,653    | 11,836,022,904,466       |

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyen

Approved, 29 July 2026

Legal Representative



Phạm Thị Thu Huyền

## INTERIM SEPARATE STATEMENT OF INCOME

From 01/04/2026 to 30/06/2026

| Code | ITEMS                                                         | Note | This period<br>VND | Previous period<br>VND |
|------|---------------------------------------------------------------|------|--------------------|------------------------|
| 01   | 1. Revenue from sales of goods and provision of services      | 23   | 23,594,476,785     | 22,248,272,766         |
| 02   | 2. Revenue deductions                                         |      | -                  | -                      |
| 10   | 3. Net revenue from sales of goods and provision of services  |      | 23,594,476,785     | 22,248,272,766         |
| 11   | 4. Cost of goods sold and provision of services               | 24   | 14,590,048,692     | 14,252,789,670         |
| 20   | 5. Gross profit from sales of goods and provision of services |      | 9,004,428,093      | 7,995,483,096          |
| 21   | 6. Gain/(loss) on liquidation or disposal of investment       | 25   | 8,390,458,346      | -                      |
| 22   | 7. Financial income                                           | 26   | 4,233,394,344      | 455,049,391,807        |
| 23   | 8. Financial expense                                          | 27   | 1,525,808,220      | 17,886,737,342         |
| 24   | <i>In which: Interest expense</i>                             |      | 1,525,808,220      | 17,886,737,342         |
| 25   | 9. Selling expense                                            | 28   | 1,782,076,550      | 11,145,035,054         |
| 26   | 10. General and administrative expenses                       | 29   | 6,960,497,703      | 5,100,959,797          |
| 30   | 11. Net profit from operating activities                      |      | 11,359,898,310     | 428,912,142,710        |
| 31   | 12. Other income                                              | 30   | 27,244,241         | 9,201,375              |
| 32   | 13. Other expenses                                            |      | 297,061,227        | 68,689,884             |
| 40   | 14. Other profit                                              |      | (269,816,986)      | (59,488,509)           |
| 50   | 15. Total net profit before tax                               |      | 11,090,081,324     | 428,852,654,201        |
| 51   | 16. Current corporate income tax expense                      | 31   | -                  | -                      |
| 52   | 17. Deferred corporate income tax expense                     | 32   | -                  | -                      |
| 60   | 18 Profit after corporate income tax                          |      | 11,090,081,324     | 428,852,654,201        |

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyên

Approved 29 July 2026

Legal Representative



Pham Thi Thu Huynh

**INTERIM SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS***From 01/04/2026 to 30/06/2026**(Indirect method)*

| Code                                     | ITEMS                                                                                          | Note | This period       | Previous period   |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
|                                          |                                                                                                |      | VND               | VND               |
| I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES  |                                                                                                |      |                   |                   |
| 01                                       | 1. Profit before tax                                                                           |      | 11,090,081,324    | 428,852,654,201   |
|                                          | 2. Adjustment for                                                                              |      | (5,447,123,152)   | (431,810,130,894) |
| 02                                       | - Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties                      |      | 5,650,921,318     | 5,352,523,571     |
| 04                                       | - Exchange gains / losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency |      | (4,152,232)       | -                 |
| 05                                       | - Gains / losses from investment activities                                                    |      | (12,619,700,458)  | (455,049,391,807) |
| 06                                       | - Interest expense                                                                             |      | 1,525,808,220     | 17,886,737,342    |
| 08                                       | 3. Operating profit before changes in working capital                                          |      | 5,642,958,172     | (2,957,476,693)   |
| 09                                       | - Increase/ decrease in receivables                                                            |      | (60,455,069,166)  | (145,100,257,187) |
| 10                                       | - Increase/ decrease in inventories                                                            |      | (588,863,349,849) | (204,390,211,765) |
| 11                                       | - Increase/ decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)    |      | 244,083,319,411   | 40,712,845,371    |
| 12                                       | - Increase or decrease in deferred expenses                                                    |      | (18,375,283,350)  | (11,871,033)      |
| 14                                       | - Interest paid                                                                                |      | (3,163,328,768)   | (34,435,819,935)  |
| 15                                       | - Corporate income tax paid                                                                    |      | (2,018,661,333)   | -                 |
| 20                                       | Net cash flow from operating activities                                                        |      | (423,149,414,883) | (346,182,791,242) |
| II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES |                                                                                                |      |                   |                   |
| 21                                       | 1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets                         |      | (45,699,184,774)  | (2,326,563,542)   |
| 22                                       | 2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets                          |      | 18,946,476,600    | -                 |
| 23                                       | 3. Loans and purchase of debt instruments from other entities                                  |      | (147,375,994,718) | -                 |
| 24                                       | 4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities                         |      | 660,656,400,464   | -                 |
| 27                                       | 5. Interest and dividend received                                                              |      | 4,229,242,112     | 455,049,391,807   |
| 30                                       | Net cash flow from investing activities                                                        |      | 490,756,939,684   | 452,722,828,265   |

**INTERIM SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS**

From 01/04/2026 to 30/06/2026

(Indirect method)

| Code                                      | ITEMS                                                    | Note                     | This period       | Previous period   |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|                                           |                                                          |                          | VND               | VND               |
| III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES |                                                          |                          |                   |                   |
| 33                                        | 1                                                        | Proceeds from borrowings | 30,000,000,000    | 286,664,735,757   |
| 34                                        | 2                                                        | Repayment of principal   | (145,000,000,000) | (220,000,000,000) |
| 40                                        | Net cash flow from financing activities                  |                          | (115,000,000,000) | 66,664,735,757    |
| 50                                        | Net cash flows in the period                             |                          | (47,392,475,199)  | 173,204,772,780   |
| 60                                        | Cash and cash equivalents at the beginning of the period |                          | 96,827,057,683    | 26,001,855,822    |
| 61                                        | Effect of exchange rate fluctuations                     |                          | 4,152,232         | -                 |
| 70                                        | Cash and cash equivalents at the end of the period       |                          | 49,438,734,716    | 199,206,628,602   |

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyen

Approved, 29 July 2026

Legal Representative



Pham Thi Thu Huyen

**NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS***From 01/04/2026 to 30/06/2026***1. GENERAL INFORMATION****1.1. Form of ownership**

CRV Real Estate Group Joint Stock Company was established and operates under the Enterprise Registration Certificate for a Joint Stock Company No. 0102003419, initially issued by the Hanoi Department of Planning and Investment (now the Hanoi Department of Finance) on 21 July 2006, and most recently amended for the eighteenth time on 27 January 2026.

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

Charter capital of the Company is: VND 6,873,998,750,000; equivalent 687,399,875 shares, par value of one share is VND 10,000.

The number of employees of the Company as at 30 June 2026 is: 104 people (as at 01 April 2026 is: 125 people).

**1.2. Business field**

Real estate business.

**1.3. Business activities**

Main business activities of the Company include:

- Real estate business, land use rights owned, used, or leased;
- Real estate consultancy, brokerage, and auction services; auction of land use rights.
- Details:
  - Real estate brokerage services;
  - Real estate consultancy services;
  - Real estate management services.
- Construction of houses to live in;
- Construction of non-residential houses;
- Finish construction.

**1.4. Normal business and production cycle**

- The normal operating cycle of the Company's real estate transfer activities begins upon the Company's appointment as the project investor and continues through site clearance, construction, and ultimately the completion and handover of the properties to customers. Accordingly, the normal operating cycle of the Company's real estate transfer activities may extend beyond twelve (12) months.
- The production and business cycle for other activities of the Company is typically within 12 months.

**1.5. Corporate structure**

The Company's member entities are as follows:

|                  | Address                                              | Main business activities |
|------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|
| Hai Phong Branch | Residential area 6, Thuy Nguyen ward, Hai Phong city | Real estate business.    |

Information about subsidiaries, joint ventures and associates of the Company: see details in note 04.

**2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY****2.1. Accounting period and accounting currency**

Annual accounting period commences from 1 April and ends as at 31 March.

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. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 by the Ministry of Finance.

*Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System*

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplementary documents issued by the State. The 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. Changes in accounting policies and notes**

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No.99/2025/TT-BTC providing guidance on the Vietnamese Accounting System for Enterprises, replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC. The Circular is effective for annual accounting periods beginning on or after 1 January 2026.

The Company adopted the provisions of Circular No. 99/2025/TT-BTC prospectively, effective from 1 April 2026. The Circular also introduces changes to the presentation of certain line items in the financial statements. Accordingly, comparative figures have been reclassified to conform to the presentation adopted in the current period. Details of the reclassification of the comparative figures are presented in Note 38 to these separate financial statements.

**2.4. Basis for the preparation of Interim Separate Financial Statements**

The Financial Statements are presented based on historical cost principle.

In the Separate Financial Statement of the Company, the intra-group balances and transactions related to assets, equity, receivables and payables...

The Users of this Interim Separate Financial Statements should study the Separate Financial Statements combined with the Consolidated Financial Statements of the Company and its subsidiaries for the period from 01 April 2026 to 30 June 2026 in order to gain enough information regarding the financial position, operating results and cash flows of the Company.

## 2.5. Accounting estimates

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

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

- Allowance for bad debts;
- Allowance for devaluation of inventory;
- Estimated allocation of prepaid expenses;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and allowance 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 Interim Separate Financial Statements of the Company and that are assessed by the Board of Management on the Company to be reasonable under the circumstance.

## 2.6. Financial Instruments

### *Initial recognition*

#### Financial assets

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

#### Financial liabilities

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

### *Subsequent measurement after initial recognition*

Financial assets and financial liabilities are not revalued according to fair value at the end of the accounting period because the 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.

## 2.7. Foreign currency transactions

Foreign currency transactions during the accounting period are translated into Vietnam Dong (VND) at the actual exchange rates prevailing on the transaction dates, being the average of the bank transfer buying and selling rates quoted by the commercial bank with which the Company regularly transacts.

Actual exchange rate when revaluing monetary items denominated in foreign currencies at the reporting date of Interim Separate Financial Statements is determined under the following principles:

- For monetary items denominated, applying the TTM of the commercial bank where the Company regularly conducts transactions;

All exchange differences arising as a result of transactions or revaluation at the balance sheet date will be recorded into the financial income or expense in the the accounting period.

Exchange differences arising from foreign currency transactions in the period, and from revaluation of remaining foreign currency monetary items at the end of the period are accumulated in the Consolidate Statement of Financial Position and will be gradually allocated into financial expense or financial income when the Company comes into operation.

## 2.8. Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposits.

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

## 2.9. Financial investments

*Investments held to maturity* comprise term deposits, negotiable instruments (including treasury bills and promissory notes, certificate of deposit), bonds, preference shares classified as liabilities and loans, etc. held to maturity to earn profits periodically and other held to maturity investments or of a similar nature and excluding derivative instruments.

*Investments in subsidiaries* are initially recognized at original cost. After initial recognition, value of these investments is measured at original cost less allowance for devaluation of the investments.

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

- Investments in subsidiaries, joint ventures, or associates: allowance shall be made based on the Interim Separate Financial Statements (nếu đơn vị nhận đầu tư là Công ty mẹ) of the subsidiary, joint venture, or associates at the
- Investments held to maturity: allowance for impairment of held to maturity investments shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

## 2.10. Receivables

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

The allowance 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 allowances for overdue debts shall be based on the due date stipulated in the initial sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the case where the debts are not due but the debtor is in bankruptcy, in dissolution, or missing and making fleeing or estimating the possible losses.

**2.11. 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, if the net realizable value of inventories is lower than the original price, inventories must be valued according to the net realizable value at the reporting date of Financial Statements.

Net realizable value is estimated based on the selling price of the inventory less 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.

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

**2.12. 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/ amortization and carrying amount.

*Subsequent measurement after initial recognition*

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

Other costs incurred after tangible fixed assets have been put into operation such as repair, maintenance and overhaul costs are recognized in the Separate Statements of Income in the accounting period in which the costs are

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

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| - Buildings, structures              | 10 - 25 years |
| - Vehicles, Transportation equipment | 06 years      |
| - Office equipment and furniture     | 03 - 06 years |
| - Other fixed assets                 | 05 - 06 years |
| - Management software                | 05 years      |

**2.13. Investment properties**

Investment properties are initially recognized at historical cost.

Investment properties held for capital appreciation prior to 01 January 2015 are depreciated on a straight-line basis similar to other fixed assets, but from 01 January 2015 are not depreciated.

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

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

An item of owner-occupied property or inventories only becomes an investment property when it 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.

#### 2.14. Construction in progress

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

#### 2.15. Operating lease

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

#### 2.16. Deferred expenses

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

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

Types of deferred expenses include: [Nêu các loại chi phí trả trước chủ yếu của đơn vị]

- Tools and supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than 30 million dongs and and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis within 3 years.
- Other prepaid expenses are recorded at cost and allocated using the straight-line method over their estimated useful lives, not exceeding three (03) years.

#### 2.17. Payables

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

**2.18. Dividend and profit payables**

Dividend and profit payables (in cash or non-monetary assets) are recognized when the Company has no unconditional right to avoid the obligation to pay dividends and profits to shareholders and capital-contributing members of the company according to relevant laws.

The recognition time is when the entity has no unconditional right to avoid the distribution of dividends: after the announcement of dividend payment from the Board of Directors and the announcement of the record date for dividend payment of Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

The timing of recognition is when the entity has no unconditional right to avoid the payment of dividends, in accordance with the Law on Enterprises and the Company's Charter.

**2.19. 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.

**2.20. 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".

**2.21. Accrued expenses**

Accrued expenses include payables to goods or services received from the suppliers or provided for the customers during the reporting period, but the payments for such goods or services have not been made and other payables such as annual leave salary, expenses arising from seasonal cessation of production, interest expenses, accrued

**2.22. Deferred revenues**

Deferred revenues include prepayments from customers for one or many accounting periods relating to asset leasing; revenues corresponding to the discounts offered to clients in the traditional customer loyalty, etc.

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

**2.23. Owner's equity**

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

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

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

**2.24. Revenue**

Revenue is recognized to extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company, and the revenue can be reliably measured regard less of when payment is being made.

Revenue is measured at the fair value of the consideration received excluding discounts, rebates, 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 .

*Revenue from sale investment properties are condotels, office tel or similar products:*

- For the project are condotels, office tel or similar products as defined by current real estate business laws: based on the substance of the contractual terms regarding duration, rights and obligations of the parties in the sale contracts of condotels, office-tel or similar products, the Company identifies each component of the contract - sales component, lease component, and financing component (if any) as the basis for recognizing revenue corresponding to each component

*Financial income*

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

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

**2.25. Cost of goods sold and services rendered**

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

**2.26. Financial expenses**

Items recorded as financial expenses comprise:

- Borrowing costs;
- Losses from sale of foreign currency.

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

**2.27. Selling expenses, General and administration expenses**

Selling expenses comprise actual costs incurred in connection with the supply of goods and services.

General and administrative expenses comprise actual costs incurred for the general administration of the Company.

**2.28. Liquidation or disposal of fixed assets and investment properties**

Liquidation or disposal of fixed assets and investment properties is recognized in the [Separate] Statement of Income when the majority of the risks and benefits associated with ownership are transferred to the buyer. The gain or loss from the liquidation or disposal of fixed assets and investment properties are determined as the difference between revenue and expenses directly related to the sale of the fixed assets, investment properties and carrying amount of fixed assets and investment properties. The gain or loss from the liquidation or disposal of investment properties presented on a net basis in the Statement of Income.

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

Deferred income tax asset and Deferred income tax liability shall be offset against each other when preparing the

***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 01/04/2026 to 30/06/2026, The Company is subject to a corporate income tax rate of 20% for production and business activities with income subject to corporate income tax.

**2.30. 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 Management) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

Diluted earnings per share are calculated by dividing the net profit or loss after tax attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund, allowance for Board of Management and interest on the convertible preference shares) by the weighted average number of ordinary shares that would be issued by conversion of all dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

**2.31. 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
- Organizations that the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting power or have significant influence on these enterprises.
- Other organizations and individuals identified as related parties in accordance with current legal regulations.

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

**2.32. Segment information**

Operates mainly in the field of real estate business and takes place mainly in the territory of Vietnam, so it does not make segment reports by business field and by geographical area.

**3. CASH**

|                 | Ending balance        | Beginning balance     |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
|                 | VND                   | VND                   |
| Cash on hand    | 925,812,372           | 564,301,629           |
| Demand deposits | 48,512,922,344        | 96,262,756,054        |
|                 | <b>49,438,734,716</b> | <b>96,827,057,683</b> |

Detailed information on demand deposits as at 30/06/2026 as follows:

|                                                                                              | Currency | Term     | Interest Rate                  | Value                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|--------------------------------|-----------------------|
|                                                                                              |          |          |                                | VND                   |
| <b><i>Demand deposits</i></b>                                                                |          |          |                                |                       |
| - Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Hai Phong Branch   | VND      | Non-term | Non-term deposit interest rate | 22,662,787,238        |
| - Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Hai Ba Trung Transaction Office | VND      | Non-term | Non-term deposit interest rate | 5,322,980,844         |
| - Other                                                                                      | VND      | Non-term | Non-term deposit interest      | 20,527,154,262        |
|                                                                                              |          |          |                                | <b>48,512,922,344</b> |

## 4. FINANCIAL INVESTMENTS

## a) Held to maturity investments

|                                                                            | Ending balance |                   |           | Beginning balance      |                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|-----------|------------------------|------------------------|-----------|
|                                                                            | Value          | Recoverable value | Allowance | Value                  | Recoverable value      | Allowance |
|                                                                            | VND            | VND               | VND       | VND                    | VND                    | VND       |
| <b>a1) Short-term investments</b>                                          |                |                   |           |                        |                        |           |
| Term deposits (*)                                                          | -              | -                 | -         | 459,058,527,672        | 459,058,527,672        | -         |
| + An Binh Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch                   | -              | -                 | -         | 244,556,501,918        | 244,556,501,918        | -         |
| + Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch | -              | -                 | -         | 149,430,183,288        | 149,430,183,288        | -         |
| + Asia Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch                      | -              | -                 | -         | 65,071,842,466         | 65,071,842,466         | -         |
| + Others                                                                   |                |                   |           | 31,197,906,850         | 31,197,906,850         | -         |
|                                                                            | -              | -                 | -         | <b>490,256,434,522</b> | <b>490,256,434,522</b> | -         |
| <b>a2) Long-term investments</b>                                           |                |                   |           |                        |                        |           |
| Certificates of deposit (**)                                               | -              | -                 | -         | 23,023,971,224         | 23,023,971,224         | -         |
|                                                                            | -              | -                 | -         | <b>23,023,971,224</b>  | <b>23,023,971,224</b>  | -         |

## b) Investments in subsidiaries

|                                                    | Ending balance           |                          |           | Beginning balance        |                          |           |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|-----------|
|                                                    | Value                    | Recoverable value        | Allowance | Value                    | Recoverable value        | Allowance |
|                                                    | VND                      | VND                      | VND       | VND                      | VND                      | VND       |
| - Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company | 189,515,795,529          | 189,515,795,529          | -         | 189,515,795,529          | 189,515,795,529          | -         |
| - Dai Loc House Development Joint Stock Company    | 2,342,004,309,060        | 2,342,004,309,060        | -         | 2,342,004,309,060        | 2,342,004,309,060        | -         |
|                                                    | <u>2,531,520,104,589</u> | <u>2,531,520,104,589</u> | <u>-</u>  | <u>2,531,520,104,589</u> | <u>2,531,520,104,589</u> | <u>-</u>  |

## Detailed information about financial investment as at 30 June 2026:

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

#### 5. SHORT - TERM TRADE RECEIVABLES

|                                                                  | Ending balance        |           | Beginning balance    |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|----------------------|-----------|
|                                                                  | Book Value            | Provision | Book Value           | Provision |
|                                                                  | VND                   | VND       | VND                  | VND       |
| <i>Related parties</i>                                           | -                     | -         | -                    | -         |
| <i>Others</i>                                                    | 27,370,293,063        | -         | 6,221,294,065        | -         |
| - Receivables of customers purchasing apartments                 | 24,528,730,504        | -         | 3,482,231,506        | -         |
| - Receivables of customers purchasing offices, commercial booths | 2,658,092,209         | -         | 2,701,562,559        | -         |
| - Other customers                                                | 183,470,350           | -         | 37,500,000           | -         |
|                                                                  | <b>27,370,293,063</b> | <b>-</b>  | <b>6,221,294,065</b> | <b>-</b>  |

#### 6. SHORT - TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

|                                                                                | Ending balance         |           | Beginning balance      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------|------------------------|-----------|
|                                                                                | Book Value             | Provision | Book Value             | Provision |
|                                                                                | VND                    | VND       | VND                    | VND       |
| <i>Related parties</i>                                                         | -                      | -         | -                      | -         |
| <i>Others</i>                                                                  | 220,175,169,752        | -         | 213,205,501,549        | -         |
| - Hanoi Construction Joint Stock Company No 1                                  | 25,411,699,366         | -         | 54,465,345,664         | -         |
| - Bac Giang Construction Joint Stock Company No.1                              | 35,625,847,326         | -         | 42,703,611,585         | -         |
| - Hanoi Technical Construction and Installation Investment Joint Stock Company | 29,615,062,800         | -         | 8,190,444,000          | -         |
| - Phuong Ngoc Construction - Trade - Service Company Limitd                    | 28,328,721,465         | -         | 27,934,131,028         | -         |
| - Hong Diep Investment Construction and Trading Joint Stock Company            | 17,565,372,592         | -         | 17,526,139,183         | -         |
| - Havie Construction and Trading Company Limited                               | 11,060,842,678         | -         | 12,477,208,248         | -         |
| - Minh Truong Mechanical and Construction Joint Stock Company                  | 15,455,563,340         | -         | 7,356,548,241          | -         |
| - Thuy Ngan Trading and Construction Company Limited                           | 22,237,728,271         | -         | 2,934,684,098          | -         |
| - Other customers                                                              | 34,874,331,914         | -         | 39,617,389,502         | -         |
|                                                                                | <b>220,175,169,752</b> | <b>-</b>  | <b>213,205,501,549</b> | <b>-</b>  |

**7. OTHER SHOTT-TERM RECEIVABLES**

|                                          | Ending balance        |           | Beginning balance     |           |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                          | Book Value            | Provision | Book Value            | Provision |
|                                          | VND                   | VND       | VND                   | VND       |
| - Receivables from employees             | 33,100,000            | -         | 54,736,849            | -         |
| - Deposit                                | 22,600,000,000        | -         | 22,600,000,000        | -         |
| - Gold Tower maintenance fund receivable | 3,021,196,729         | -         | 3,021,196,729         | -         |
| - Other receivables                      | 417,826,802           | -         | 474,170,505           | -         |
|                                          | <b>26,072,123,531</b> | <b>-</b>  | <b>26,150,104,083</b> | <b>-</b>  |

**8. INVENTORIES**

|                                                           | Ending balance           |           | Beginning balance        |           |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
|                                                           | Original cost            | Allowance | Original cost            | Allowance |
|                                                           | VND                      | VND       | VND                      | VND       |
| - Raw materials and supplies                              | 1,165,322,132            | -         | 1,165,322,132            | -         |
| - Work in progress expenses                               | 7,817,598,828,085        | -         | 7,230,421,554,606        | -         |
| + <i>Hoang Huy New City - II Project</i> <sup>(1.1)</sup> | 7,817,598,828,085        | -         | 7,230,421,554,606        | -         |
| - Finished goods                                          | 34,111,977,839           | -         | 34,111,977,839           | -         |
| + <i>N01 Building</i> <sup>(2.1)</sup>                    | 11,542,564,991           | -         | 11,542,564,991           | -         |
| + <i>Gold Tower Building</i> <sup>(2.2)</sup>             | 22,569,412,848           | -         | 22,569,412,848           | -         |
| - Goods                                                   | 2,195,968,370            | -         | 509,892,000              | -         |
|                                                           | <b>7,855,072,096,426</b> | <b>-</b>  | <b>7,266,208,746,577</b> | <b>-</b>  |

<sup>(1.1)</sup> This is an investment project for building a new urban area along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (the "Hoang Huy New City - II Project"). The project includes low-rise housing area, social housing apartment buildings and apartment complex combined with commercial services. As at 30 June 2026, the structural works of certain low-rise residential units had been completed, while the remaining project components and works were under construction.

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

<sup>(2.2)</sup> Finished goods comprise unsold commercial center units of Gold Tower – a component of the Golden Land Building Project, which has been completed. Gold Tower is currently undergoing final settlement procedures.

**9. CONSTRUCTION IN PROGRESS**

|                            | Ending balance         |                        | Beginning balance      |                        |
|----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                            | Original cost          | Recoverable amount     | Original cost          | Recoverable amount     |
|                            | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| - 17B Ba Trieu Project (*) | 243,183,144,333        | 243,183,144,333        | 198,116,044,333        | 198,116,044,333        |
|                            | <b>243,183,144,333</b> | <b>243,183,144,333</b> | <b>198,116,044,333</b> | <b>198,116,044,333</b> |

(\*) The balance represents costs incurred in connection with the acquisition of the land use rights and assets attached to the land at 17B Ba Trieu for the purpose of constructing the Company's head office building and leasing. As at 30 June 2026, the Company was still in the process of completing the legal procedures relating to the acquisition of this land plot.

# 10. TANGIBLE FIXED ASSETS

|                                                                                              | Buildings,<br>structures | Vehicles,<br>transportation<br>equipment | Fixed assets<br>used in<br>management | Total                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
|                                                                                              | VND                      | VND                                      | VND                                   | VND                   |
| <b>Historical cost</b>                                                                       |                          |                                          |                                       |                       |
| Beginning balance of the year                                                                | 5,825,033,280            | 14,524,251,773                           | 931,223,416                           | 21,280,508,469        |
| - Purchase in the period                                                                     | -                        | -                                        | 214,383,334                           | 214,383,334           |
| <b>Ending balance of the period</b>                                                          | <b>5,825,033,280</b>     | <b>14,524,251,773</b>                    | <b>1,145,606,750</b>                  | <b>21,494,891,803</b> |
| <b>Accumulated depreciation</b>                                                              |                          |                                          |                                       |                       |
| Beginning balance of the year                                                                | 5,825,033,280            | 2,493,832,275                            | 508,211,562                           | 8,827,077,117         |
| - Depreciation in the                                                                        | -                        | 605,605,491                              | 52,594,670                            | 658,200,161           |
| <b>Ending balance of the period</b>                                                          | <b>5,825,033,280</b>     | <b>3,099,437,766</b>                     | <b>560,806,232</b>                    | <b>9,485,277,278</b>  |
| <b>Net carrying amount</b>                                                                   |                          |                                          |                                       |                       |
| Beginning balance                                                                            | -                        | 12,030,419,498                           | 423,011,854                           | 12,453,431,352        |
| <b>Ending balance</b>                                                                        | <b>-</b>                 | <b>11,424,814,007</b>                    | <b>584,800,518</b>                    | <b>12,009,614,525</b> |
| - Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the period: |                          |                                          | 6,075,355,097 VND                     |                       |

# 11. INTANGIBLE FIXED ASSETS

|                                     | Computer<br>software | Other intangible<br>assets | Total                |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|
|                                     | VND                  | VND                        | VND                  |
| <b>Historical cost</b>              |                      |                            |                      |
| Beginning balance of the year       | 260,000,000          | 2,788,000,000              | 3,048,000,000        |
| - Purchase in the period            | 145,000,000          | -                          | 145,000,000          |
| <b>Ending balance of the period</b> | <b>405,000,000</b>   | <b>2,788,000,000</b>       | <b>3,193,000,000</b> |
| <b>Accumulated amortization</b>     |                      |                            |                      |
| Beginning balance of the period     | 25,999,998           | 296,733,334                | 322,733,332          |
| - Amortization in the period        | 25,083,333           | 126,900,000                | 151,983,333          |
| <b>Ending balance of the period</b> | <b>51,083,331</b>    | <b>423,633,334</b>         | <b>474,716,665</b>   |
| <b>Net carrying amount</b>          |                      |                            |                      |
| Beginning balance                   | 234,000,002          | 2,491,266,666              | 2,725,266,668        |
| <b>Ending balance</b>               | <b>353,916,669</b>   | <b>2,364,366,666</b>       | <b>2,718,283,335</b> |

**12. INVESTMENT PROPERTIES****Investment properties held for lease**

|                                     | Buildings and<br>land-use rights | Total                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
|                                     | VND                              | VND                    |
| <b>Historical cost</b>              |                                  |                        |
| Beginning balance of the period     | 768,928,847,975                  | 768,928,847,975        |
| - Other increase                    | 272,701,440                      | 272,701,440            |
| - Liquidation, disposal             | (12,351,175,561)                 | (12,351,175,561)       |
| <b>Ending balance of the period</b> | <b>756,850,373,854</b>           | <b>756,850,373,854</b> |
| <b>Accumulated depreciation</b>     |                                  |                        |
| Beginning balance of the period     | 134,780,882,020                  | 134,780,882,020        |
| - Depreciation in the period        | 4,840,737,824                    | 4,840,737,824          |
| - Liquidation, disposal             | (1,795,157,307)                  | (1,795,157,307)        |
| <b>Ending balance of the period</b> | <b>137,826,462,537</b>           | <b>137,826,462,537</b> |
| <b>Net carrying amount</b>          |                                  |                        |
| Beginning balance                   | 634,147,965,955                  | 634,147,965,955        |
| <b>Ending balance</b>               | <b>619,023,911,317</b>           | <b>619,023,911,317</b> |

**13. DEFERRED EXPENSES**

|                                                                                                    | Ending balance         | Beginning balance      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                    | VND                    | VND                    |
| <b>a) Short-term</b>                                                                               |                        |                        |
| - Dispatched tools and supplies                                                                    | 26,123,600             | 9,443,373              |
| - Insurance premiums                                                                               | -                      | 175,164,300            |
| - Sales commission costs relating to undelivered apartments of the Hoang Huy New City - II Project | 206,814,442,570        | 200,470,349,824        |
| - Property repair costs                                                                            | 15,746,388,827         | 9,862,631,202          |
| - Borrowing costs                                                                                  | 15,377,348,515         | 9,236,691,920          |
|                                                                                                    | <b>237,964,303,512</b> | <b>219,754,280,619</b> |
| <b>b) Long-term</b>                                                                                |                        |                        |
| - Dispatched tools and supplies                                                                    | 815,455,287            | 650,194,830            |
|                                                                                                    | <b>815,455,287</b>     | <b>650,194,830</b>     |

## 14. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

| Beginning balance      | During the period     |                        | Ending balance        |
|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|                        | Increase              | Decrease               |                       |
| VND                    | VND                   | VND                    | VND                   |
| 145,000,000,000        | -                     | 145,000,000,000        | -                     |
| -                      | 30,000,000,000        | -                      | 30,000,000,000        |
| <b>145,000,000,000</b> | <b>30,000,000,000</b> | <b>145,000,000,000</b> | <b>30,000,000,000</b> |

*- Related parties*

- + Dai Loc House Development Joint Stock Company
- + Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company

## Detailed information on Short-term borrowings:

|                                                             | Contract No.                                                     | Currency | rate per annum | Maturity  | Credit limit    | Loan purpose                       | Guarantee | Ending balance        | Beginning balance      |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------|----------------|-----------|-----------------|------------------------------------|-----------|-----------------------|------------------------|
|                                                             |                                                                  |          |                |           |                 |                                    |           | VND                   | VND                    |
| <b>Related parties</b>                                      |                                                                  |          |                |           |                 |                                    |           | <b>30,000,000,000</b> | <b>145,000,000,000</b> |
| Dai Loc House Development Joint Stock Company               | Loan Agreement No. 0502/2026/HĐV V/CRV-NĐL dated 5 February 2026 | VND      | 7.7%           | 12 months | 300,000,000,000 | Additional working capital         | Unsecured | -                     | 145,000,000,000        |
| Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company | Loan Agreement No. 23.06/HĐVV/TC H-CRV dated 23 June 2026        | VND      | 10.0%          | 12 months | 500,000,000,000 | Additional working capital funding | Unsecured | 30,000,000,000        | -                      |

## 15. TRADE PAYABLES

|                                                          | Ending balance        | Beginning balance     |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                          | VND                   | VND                   |
| <i>Related parties</i>                                   | -                     | -                     |
| <i>Others</i>                                            | <b>90,355,135,841</b> | <b>79,791,861,867</b> |
| - Hanoi Construction Joint Stock Company No 1            | -                     | 24,435,664,364        |
| - Phuc Hung Holdings Construction Joint Stock Company    | 12,876,342,833        | 12,876,342,833        |
| - Song Hoang Company Limited                             | 6,574,830,000         | 7,559,738,600         |
| - T.AM Mining and Mineral Processing Joint Stock Company | -                     | 2,970,540,388         |
| - FECON Piling and Construction Joint Stock Company      | 25,548,018,456        | -                     |
| - Kim Tan Port Joint Stock Company                       | 13,440,908,327        | 6,388,262,392         |
| - Other                                                  | 31,915,036,225        | 25,561,313,290        |
|                                                          | <b>90,355,135,841</b> | <b>79,791,861,867</b> |

## 16. PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

|                                                                                                    | Ending balance           | Beginning                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                                    | VND                      | VND                      |
| <i>Related parties</i>                                                                             | -                        | -                        |
| <i>Others</i>                                                                                      | <b>4,132,463,576,154</b> | <b>3,905,899,390,425</b> |
| - Advances from customers for the purchase of apartments and townhouses under the payment schedule | 4,132,229,254,030        | 3,905,890,294,623        |
| - Other                                                                                            | 234,322,124              | 9,095,802                |
|                                                                                                    | <b>4,132,463,576,154</b> | <b>3,905,899,390,425</b> |

## 17. TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

|                            | Opening<br>receivable | Opening payables     | Payables in the<br>period | Actual payment<br>in the period | Closing<br>receivables | Closing payables     |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------------|------------------------|----------------------|
|                            | VND                   | VND                  | VND                       | VND                             | VND                    | VND                  |
| - Value-added tax          | -                     | 2,118,415,951        | 3,193,702,760             | 3,386,502,542                   | -                      | 1,925,616,169        |
| - Corporate income tax     | 28,355,130,964        | -                    | -                         | 2,018,661,333                   | 30,373,792,297         | -                    |
| - Personal income tax      | -                     | 568,624,667          | 171,995,994               | 655,847,558                     | -                      | 84,773,103           |
| - Land tax and land rental | 4,814,870             | -                    | 2,374,965,242             | 2,374,965,242                   | 4,814,870              | -                    |
|                            | <b>28,359,945,834</b> | <b>2,687,040,618</b> | <b>5,740,663,996</b>      | <b>8,435,976,675</b>            | <b>30,378,607,167</b>  | <b>2,010,389,272</b> |

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

# 18. ACCRUED EXPENSES

|                                                                                                                      | Ending balance        | Beginning balance     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                                      | VND                   | VND                   |
| - Advance deduction for construction costs, equipment supply and installation, and completion of Gold Tower building | 10,802,919,250        | 10,802,919,250        |
| - Accrued land use fee for Building N01                                                                              | 7,865,996,645         | 7,865,996,645         |
| - Other accrued expenses                                                                                             | 64,800,000            | 78,915,372            |
|                                                                                                                      | <b>18,733,715,895</b> | <b>18,747,831,267</b> |

# 19. OTHER PAYABLES

|                                                                                                              | Ending balance        | Beginning balance     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                              | VND                   | VND                   |
| <b>a) Short-term payables</b>                                                                                |                       |                       |
| - Trade union fee                                                                                            | 284,854,983           | 234,468,483           |
| - Short-term deposits, collateral received                                                                   | 14,964,688,738        | 15,800,866,311        |
| + <i>Military Commercial Joint Stock Bank</i>                                                                | 910,211,482           | 910,211,482           |
| + <i>SSM Group Real Estate Development Joint Stock Company</i>                                               | 438,301,572           | 438,301,572           |
| + <i>Others</i>                                                                                              | 13,616,175,684        | 14,452,353,257        |
| - Other payables                                                                                             | 18,992,279,610        | 14,578,821,550        |
| + <i>Payable for maintenance fee of Golden Land Building Project</i>                                         | 8,337,548,131         | 8,462,297,420         |
| + <i>Deposit to complete the customer's apartment</i>                                                        | 427,554,666           | 240,000,000           |
| + <i>Interest payable</i>                                                                                    | 57,534,247            | 1,695,054,795         |
| + <i>Business cooperation in the development of commercial service facilities and healthcare facilities.</i> | 2,727,938,998         | 2,727,938,998         |
| + <i>Payable for maintenance fee of Hoang Huy New City - II Project</i>                                      | 385,513,397           | 99,195,756            |
| + <i>Others payable</i>                                                                                      | 7,056,190,171         | 1,354,334,581         |
|                                                                                                              | <b>34,241,823,331</b> | <b>30,614,156,344</b> |
| <b>b) Long-term payables</b>                                                                                 |                       |                       |
| - Long-term deposits, collateral received                                                                    | 8,090,944,188         | 8,087,817,499         |
| + <i>Nam Phong Vietnam Trading and Services Joint Stock Company</i>                                          | 1,066,079,820         | 1,066,079,820         |
| + <i>Nagakawa Group Joint Stock Company</i>                                                                  | 868,190,820           | 868,190,820           |
| + <i>Others payable</i>                                                                                      | 6,156,673,548         | 6,153,546,859         |
|                                                                                                              | <b>8,090,944,188</b>  | <b>8,087,817,499</b>  |
| <b>c) In which: Other payables to related parties</b>                                                        |                       |                       |
| Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company – Loan interest payable                          | 57,534,247            | -                     |
| - Dai Loc House Development Joint Stock Company – Loan interest payable                                      | -                     | 1,695,054,795         |
|                                                                                                              | <b>57,534,247</b>     | <b>1,695,054,795</b>  |

## 20. DEFERRED REVENUES

|                                                  | Ending balance        | Beginning balance     |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                  | VND                   | VND                   |
| <b>a) Short-term</b>                             |                       |                       |
| - Revenue received in advance from asset leasing | 23,835,362,247        | 3,502,999,515         |
|                                                  | <u>23,835,362,247</u> | <u>3,502,999,515</u>  |
| <b>b) Long-term</b>                              |                       |                       |
| - Revenue received in advance from asset leasing | -                     | 18,869,697,588        |
|                                                  | <u>-</u>              | <u>18,869,697,588</u> |

## 21. OWNER'S EQUITY

## a) Changes in owner's equity

|                                          | Contributed capital      | Share premium          | Retained earnings      | Total                    |
|------------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                          | VND                      | VND                    | VND                    | VND                      |
| Beginning balance of the previous period | 6,724,166,400,000        | (1,357,800,000)        | 467,486,965,784        | 7,190,295,565,784        |
| Profit for previous period               | -                        | -                      | 428,852,654,201        | 428,852,654,201          |
| Ending balance of previous period        | <u>6,724,166,400,000</u> | <u>(1,357,800,000)</u> | <u>896,339,619,985</u> | <u>7,619,148,219,985</u> |
| Beginning balance of the current period  | 6,873,998,750,000        | 238,037,786,182        | 510,776,420,184        | 7,622,812,956,366        |
| Profit for current period                | -                        | -                      | 11,090,081,324         | 11,090,081,324           |
| Ending balance of this period            | <u>6,873,998,750,000</u> | <u>238,037,786,182</u> | <u>521,866,501,508</u> | <u>7,633,903,037,690</u> |

**b) Details of Contributed capital**

|                                                             | Ending the period        | Rate          | Beginning the period     | Rate          |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
|                                                             | VND                      | %             | VND                      | %             |
| Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company | 2,625,079,030,000        | 38.19         | 2,625,079,030,000        | 38.19         |
| Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company           | 2,423,824,470,000        | 35.26         | 2,423,824,470,000        | 35.26         |
| Hoang Giang Service Development Joint Stock Company         | 579,844,750,000          | 8.44          | 579,844,750,000          | 8.44          |
| HHS Capital Joint Stock Company                             | 513,525,000,000          | 7.47          | 513,525,000,000          | 7.47          |
| Others                                                      | 731,725,500,000          | 10.64         | 731,725,500,000          | 10.64         |
|                                                             | <b>6,873,998,750,000</b> | <b>100.00</b> | <b>6,873,998,750,000</b> | <b>100.00</b> |

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

|                                | This period       | Previous period   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                | VND               | VND               |
| Owner's contributed capital    |                   |                   |
| - At the beginning of the year | 6,873,998,750,000 | 6,724,166,400,000 |
| - At the end of the period     | 6,873,998,750,000 | 6,724,166,400,000 |

**d) Share**

|                                               | Ending balance | Beginning balance |
|-----------------------------------------------|----------------|-------------------|
|                                               | VND            | VND               |
| Quantity of Authorized issuing shares         | 687,399,875    | 687,399,875       |
| Quantity of issued shares                     | 687,399,875    | 687,399,875       |
| - Common shares                               | 687,399,875    | 687,399,875       |
| Quantity of outstanding shares in circulation | 687,399,875    | 687,399,875       |
| - Common shares                               | 687,399,875    | 687,399,875       |
| Par value per share (VND):                    | 10,000         | 10,000            |

**22. OFF STATEMENT OF FINANCIAL POSITION ITEMS AND OPERATING LEASE COMMITMENT**
**a) Operating asset for leasing**

The Company is the lessor under operating lease contracts. As at 30 June 2026, total future minimum lease income under irrevocable operating lease contracts are presented as follows:

|                          | Ending balance  | Beginning balance |
|--------------------------|-----------------|-------------------|
|                          | VND             | VND               |
| - Under 1 year           | 51,229,085,560  | 64,647,687,578    |
| - From 1 year to 5 years | 102,771,191,323 | 121,168,350,723   |
| - Over 5 years           | 13,365,866,082  | 22,430,771,630    |

**b) Operating leased assets**

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

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

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

**c) Foreign currencies**

|                   | Unit | Ending balance | Beginning balance |
|-------------------|------|----------------|-------------------|
| - US Dollars (\$) | USD  | 27,867.33      | 27,867.33         |

**d) Doubtful debts written-off**

|                                                                    | Ending balance       | Beginning balance    |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                    | 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        |
|                                                                    | <b>6,543,289,003</b> | <b>6,543,289,003</b> |

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

|                                                                            | This period           | Previous period       |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                            | VND                   | VND                   |
| Revenue from leasing investment properties lease and rendering of services | 23,594,476,785        | 22,248,272,766        |
|                                                                            | <b>23,594,476,785</b> | <b>22,248,272,766</b> |

**24. COST OF GOODS SOLD AND PROVISION OF SERVICES**

|                                                            | This period           | Previous period       |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                            | VND                   | VND                   |
| Cost of leasing investment property and rendering services | 14,590,048,692        | 14,252,789,670        |
|                                                            | <b>14,590,048,692</b> | <b>14,252,789,670</b> |

**25. GAIN/ LOSS FROM LIQUIDATION OR DISPOSAL OF INVESTMENT PROPERTIES**

|                                                                  | This period          | Previous period |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|
|                                                                  | VND                  | VND             |
| Revenue from liquidation or disposal of investment properties    | 18,946,476,600       | -               |
| Carrying amount of investment properties                         | (10,556,018,254)     | -               |
| Gain/ loss from liquidation or disposal of investment properties | <b>8,390,458,346</b> | -               |

**26. FINANCIAL INCOME**

|                                                                                   | This period          | Previous period        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|
|                                                                                   | VND                  | VND                    |
| Interest income                                                                   | 4,229,242,112        | 24,391,807             |
| Dividends or profits received in cash or non-cash assets                          | -                    | 455,025,000,000        |
| Gain on exchange difference at the period-end                                     | 4,152,232            | -                      |
|                                                                                   | <b>4,233,394,344</b> | <b>455,049,391,807</b> |
| In which: Financial income received from related parties<br>(Detailed in Note 36) | -                    | 455,025,000,000        |

**27. FINANCIAL EXPENSES**

|                                                                               | This period          | Previous period       |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                                               | VND                  | VND                   |
| Interest expenses                                                             | 1,525,808,220        | 17,886,737,342        |
|                                                                               | <b>1,525,808,220</b> | <b>17,886,737,342</b> |
| In which: Financial expenses paid to related parties<br>(Detailed in Note 36) | 1,525,808,220        | 17,886,737,342        |

**28. SELLING EXPENSES**

|                                  | This period          | Previous period       |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                  | VND                  | VND                   |
| Labour expenses                  | 1,267,748,141        | 1,024,080,788         |
| Depreciation expenses            | 126,900,000          | -                     |
| Expenses of outsourcing services | 387,428,409          | 10,120,954,266        |
|                                  | <b>1,782,076,550</b> | <b>11,145,035,054</b> |

## 29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

|                                  | This period<br>VND   | Previous period<br>VND |
|----------------------------------|----------------------|------------------------|
| Labour expenses                  | 4,019,092,517        | 3,291,411,165          |
| Depreciation expenses            | 697,344,128          | 466,758,668            |
| Expenses of outsourcing services | 2,021,029,542        | 1,261,603,762          |
| Other expenses in cash           | 223,031,516          | 81,186,202             |
|                                  | <b>6,960,497,703</b> | <b>5,100,959,797</b>   |

## 30. OTHER INCOME

|                 | This period<br>VND | Previous period<br>VND |
|-----------------|--------------------|------------------------|
| Collected fines | 23,244,241         | -                      |
| Others          | 4,000,000          | 9,201,375              |
|                 | <b>27,244,241</b>  | <b>9,201,375</b>       |

## 31. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

|                                                                                                                                             | This period<br>VND      | Previous period<br>VND  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Total profit before tax                                                                                                                     | 11,090,081,324          | 428,852,654,201         |
| Increase                                                                                                                                    | 3,539,032,069           | 464,611,862             |
| - Ineligible expenses                                                                                                                       | 613,793,832             | 464,611,862             |
| - Increase in selling expenses related to the Hoang Huy New City - II project, where revenue has not yet been recognized                    | 1,667,454,579           | -                       |
| - Increase in general and administrative expenses related to the Hoang Huy New City - II project, where revenue has not yet been recognized | 1,257,783,658           | -                       |
| Decrease                                                                                                                                    | (14,629,113,393)        | (455,025,000,000)       |
| - Dividend payment                                                                                                                          | -                       | (455,025,000,000)       |
| - Loss from previous year Loss from previous years                                                                                          | (14,629,113,393)        | -                       |
| Taxable income                                                                                                                              | -                       | (25,707,733,937)        |
| <b>Current corporate income tax expense (tax rate 20%)</b>                                                                                  | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| Tax payable at the beginning of the period                                                                                                  | (28,355,130,964)        | (30,551,195,478)        |
| Tax paid in the period                                                                                                                      | (2,018,661,333)         | -                       |
| <b>Corporate income tax payable at the the period -end</b>                                                                                  | <b>(30,373,792,297)</b> | <b>(30,551,195,478)</b> |

**32. DEFERRED INCOME TAX****Deferred income tax assets**

|                                                                          | Ending balance        | Beginning             |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                          | VND                   | VND                   |
| - Corporate income tax rate used to determine deferred income tax assets | 1%                    | 1%                    |
| - Deferred income tax assets related to deductible temporary differences | 39,058,902,947        | 39,058,902,947        |
| <b>Deferred income tax assets</b>                                        | <b>39,058,902,947</b> | <b>39,058,902,947</b> |

Tax losses can be carried forward to offset against taxable income in the future within 5 consecutive years from the year immediately following the year in which the losses occurred. The actual losses carried forward to subsequent years for tax purposes will be depended on the examination and approval by the tax authorities and may differ from the figures presented in the financial statements. Estimated losses can be offset against future taxable income of the Company as follows:

| The year in which the loss arised | The tax inspection status | Amount of tax loss incurred | Amount of tax loss utilized | Amount of tax loss carried forward to the subsequent tax period |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                   |                           | VND                         | VND                         | VND                                                             |
| 2024                              | Not yet inspected         | 83,576,944,945              | (17,543,743,586)            | 66,033,201,359                                                  |
| 2025                              | Not yet inspected         | -                           | -                           | -                                                               |
| 2026                              | Not yet inspected         | -                           | -                           | -                                                               |

The Board of Management of the Company assesses that the Company's ability to carry forward these non-deductible loan interest costs to subsequent years is uncertain. Therefore, no deferred tax assets related to these amounts have been recognized in the Statement of Financial Position of this year.

**33. FINANCIAL INSTRUMENTS****Financial risk management**

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

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

**Market risk**

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

**Interest rate risk:**

The Company bears the risk of interest rates due to the fluctuation in fair value of future cash flow of a financial instrument in line with changes in market interest rates if the Company has time or demand deposits, borrowings and debts subject to floating interest rates. The Company manages interest rate risk by analyzing the market competition situation to obtain interest beneficial for its operation purpose.

**Credit Risk**

Credit risk is the risk of financial loss to the Company if a counterparty fails to perform its contractual obligations. The Company has credit risk from operating activities (mainly to trade receivables) and financial activities (including deposits, loans and other financial instruments), detailed as follows:

|                             | Under 1 year           | From 1 to 5 years | Over 5 years | Total                  |
|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------|------------------------|
|                             | VND                    | VND               | VND          | VND                    |
| <b>As at 30/06/2026</b>     |                        |                   |              |                        |
| Cash and cash equivalents   | 48,512,922,344         | -                 | -            | 48,512,922,344         |
| Trade and other receivables | 53,442,416,594         | -                 | -            | 53,442,416,594         |
|                             | <b>101,955,338,938</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>     | <b>101,955,338,938</b> |
| <b>As at 01/04/2026</b>     |                        |                   |              |                        |
| Cash and cash equivalents   | 96,262,756,054         | -                 | -            | 96,262,756,054         |
| Trade and other receivables | 32,371,398,148         | -                 | -            | 32,371,398,148         |
|                             | <b>128,634,154,202</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>     | <b>128,634,154,202</b> |

**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 arises from different maturity of its financial assets and liabilities.

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

|                          | Under 1 year           | From 1 to 5 years    | Over 5 years | Total                  |
|--------------------------|------------------------|----------------------|--------------|------------------------|
|                          | VND                    | VND                  | VND          | VND                    |
| <b>As at 30/06/2026</b>  |                        |                      |              |                        |
| Borrowings and debts     | 30,000,000,000         | -                    | -            | 30,000,000,000         |
| Trade and other payables | 124,596,959,172        | 8,090,944,188        | -            | 132,687,903,360        |
| Accrued expenses         | 18,733,715,895         | -                    | -            | 18,733,715,895         |
|                          | <b>173,330,675,067</b> | <b>8,090,944,188</b> | <b>-</b>     | <b>181,421,619,255</b> |
| <b>As at 01/04/2026</b>  |                        |                      |              |                        |
| Borrowings and debts     | 145,000,000,000        | -                    | -            | 145,000,000,000        |
| Trade and other payables | 110,406,018,211        | 8,087,817,499        | -            | 118,493,835,710        |
| Accrued expenses         | 18,747,831,267         | -                    | -            | 18,747,831,267         |
|                          | <b>274,153,849,478</b> | <b>8,087,817,499</b> | <b>-</b>     | <b>282,241,666,977</b> |

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

### 34. ADDITIONAL INFORMATION FOR THE ITEMS OF THE SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

|                                                            | This period<br>VND | Previous period<br>VND |
|------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|
| <b>a) Proceeds from borrowings during the period</b>       |                    |                        |
| Proceeds from ordinary contracts;                          | 30,000,000,000     | 286,664,735,757        |
| <b>b) Actual repayments on principal during the period</b> |                    |                        |
| Repayment on principal from ordinary contracts;            | (145,000,000,000)  | (220,000,000,000)      |

### 35. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

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

### 36. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

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

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

|                                                             | This period     | Previous period |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                             | VND             | VND             |
| <b>Financial revenue</b>                                    | -               | 455,025,000,000 |
| Dai Loc House Development Joint Stock Company               | -               | 455,025,000,000 |
| <b>Financial expenses</b>                                   | 1,525,808,220   | 17,886,737,342  |
| Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company | 57,534,247      | 5,255,082,191   |
| Dai Loc House Development Joint Stock Company               | 1,468,273,973   | 12,631,655,151  |
| <b>Borrowings</b>                                           | 30,000,000,000  | -               |
| Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company | 30,000,000,000  | -               |
| <b>Proceeds from borrowings</b>                             | 145,000,000,000 | 220,000,000,000 |
| Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company | -               | 50,000,000,000  |
| Dai Loc House Development Joint Stock Company               | 145,000,000,000 | 170,000,000,000 |
| <b>Transfer of deposit agreement</b>                        | 215,462,282,191 | -               |
| Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company | 215,462,282,191 | -               |

Transactions with the other related parties as follows:

|                                                                                    | Position                | This period        | Previous period    |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                                    |                         | VND                | VND                |
| <b>The remuneration of key management personnel (inclusive of personal income)</b> |                         |                    |                    |
| <b>Remuneration of the Board of Directors</b>                                      |                         |                    |                    |
| - Do Huu Ha                                                                        | Chairman                | 30,000,000         | 30,000,000         |
| - Do Huu Hau                                                                       | Member                  | 15,000,000         | 15,000,000         |
| - Nguyen Van Thu                                                                   | Independent Member      | 15,000,000         | 15,000,000         |
| - Dang Tuan Vu                                                                     | Independent Member      | 15,000,000         | 15,000,000         |
| - Le Duy Phi                                                                       | Independent Member      | 15,000,000         | 15,000,000         |
|                                                                                    |                         | <b>90,000,000</b>  | <b>90,000,000</b>  |
| <b>Remuneration of Supervisory Board</b>                                           |                         |                    |                    |
| - Pham Anh Tu                                                                      | Head of Board           | 12,000,000         | 12,000,000         |
| - Vu Van Hoang                                                                     | Member                  | 9,000,000          | 9,000,000          |
| - Chu Thi Lua                                                                      | Member                  | 9,000,000          | 9,000,000          |
|                                                                                    |                         | <b>30,000,000</b>  | <b>30,000,000</b>  |
| <b>Salary, reward of the Board of Management and the other managers</b>            |                         |                    |                    |
| - Pham Thi Thu Huyen                                                               | General Director        | 234,500,000        | 221,000,000        |
| - Tran Ngoc Binh                                                                   | Deputy General Director | 177,000,000        | 143,000,000        |
| - Nguyen Thi Thuy Duong                                                            | Deputy General Director | 93,000,000         | 93,000,000         |
| - Nguyen Kim Quyen                                                                 | Chief Accountant        | 107,800,000        | 94,222,222         |
|                                                                                    |                         | <b>612,300,000</b> | <b>551,222,222</b> |

**37. COMPARATIVE FIGURES**

Comparative figures on the Interim Separate Statement of Financial position and the respective notes are figures in the Separate Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 March 2026, which was audited by AASC Auditing Firm Company Limited. Comparative figures on the Interim Separate Statement of Income and cash flows and the respective notes are figures in the Separate Financial Statements for the accounting period from 01/04/2025 to 30/06/2025, prepared by the Company

As presented in Note 2.3, the Company applies to retrospectively adjustment in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC from 01 January 2026, resulting in changes to certain items in the Financial Statements. Certain figures as of 01 January 2026 and for the accounting period from 01 April 2025 to 30 June 2025 have been reclassified to comply with the Financial statements presentation requirements under Circular No. 99/2025. Details are presented in Appendix No.01.

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyên

Legal Representative



Pham Thi Thu Huyen

## APPENDIX I: COMPARATIVE FIGURES

| Figures according to the Financial Statements for the financial year ended 31 March 2026 |                                 |                           | Figures adjusted in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC |                                            |                           | Change                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------|
| Code                                                                                     | Items                           | Value<br>VND              | Code                                                            | Items                                      | Value<br>VND              |                                                   |
| a) Statement of Financial Position                                                       |                                 |                           | a) Statement of Financial Position                              |                                            |                           |                                                   |
| 100                                                                                      | A. CURRENT ASSETS               | 8,394,385,121,916         | 100                                                             | A. CURRENT ASSETS                          | 8,394,327,022,568         |                                                   |
| 120                                                                                      | I. Short-term investments       | 479,600,000,000           | 120                                                             | I. Short-term investments                  | 490,256,434,522           |                                                   |
| 123                                                                                      | 1. Held-to-maturity investments | 479,600,000,000           | 123                                                             | 1. Short-term held-to-maturity investments | 490,256,434,522           | Change the name,<br>change the value              |
| 130                                                                                      | II. Short-term receivables      | 256,291,433,567           | 130                                                             | II. Short-term receivables                 | 245,576,899,697           |                                                   |
| 136                                                                                      | 1. Other short-term receivables | 36,864,637,953            | 135                                                             | 1. Other short-term receivables            | 26,150,104,083            | Reformat, change<br>the code<br>number/change the |
| 200                                                                                      | B. NON-CURRENT ASSETS           | 3,441,637,782,550         | 200                                                             | NON-CURRENT ASSETS                         | 3,441,695,881,898         |                                                   |
| 250                                                                                      | I. Long-term investments        | 2,554,485,976,465         | 260                                                             | I. Long-term investments                   | 2,554,544,075,813         |                                                   |
| 255                                                                                      | 1. Held-to-maturity investments | 22,965,871,876            | 265                                                             | 1. Long-term held-to-maturity investments  | 23,023,971,224            | Change the name,<br>change the value              |
| 280                                                                                      | TOTAL ASSETS                    | <u>11,836,022,904,466</u> | 280                                                             | TOTAL ASSETS                               | <u>11,836,022,904,466</u> |                                                   |