



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ	04 - 40
Bảng cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	06
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	07 - 08
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	09 - 40

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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 Lựa	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

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

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

Chúng tôi cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 30/06/2026, 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 hợp nhất giữa niên độ.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

BẢNG CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		10.708.184.875.299	10.342.230.478.289
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	94.468.287.323	298.807.225.862
111	1. Tiền		74.452.670.885	139.302.052.948
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.015.616.438	159.505.172.914
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	313.556.284.275	1.422.019.455.881
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		313.556.284.275	1.422.019.455.881
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		372.578.305.653	655.057.827.260
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	121.671.899.679	155.111.387.132
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	220.562.362.058	213.974.736.547
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	30.344.043.916	285.971.703.581
140	IV. Hàng tồn kho	08	9.553.272.956.698	7.645.833.031.882
141	1. Hàng tồn kho		9.553.272.956.698	7.645.833.031.882
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		374.309.041.350	320.512.937.404
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	13	257.301.662.315	240.173.649.853
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		81.375.444.404	50.392.879.111
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	35.631.934.631	29.946.408.440
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.571.384.103.208	1.644.774.722.709
220	I. Tài sản cố định		303.733.171.016	305.990.222.418
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	301.014.887.681	303.264.955.750
222	- Nguyên giá		327.686.587.081	327.472.203.747
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(26.671.699.400)	(24.207.247.997)
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	II. Bất động sản đầu tư	12	895.919.760.215	912.519.215.781
241	- Nguyên giá		1.050.368.309.082	1.062.446.783.203
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(154.448.548.867)	(149.927.567.422)
250	III. Tài sản dở dang dài hạn	09	243.183.144.333	198.116.044.333
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		243.183.144.333	198.116.044.333
260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	-	96.546.244.706
265	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		-	96.546.244.706
270	V. Tài sản dài hạn khác		128.548.027.644	131.602.995.471
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	13	1.070.447.287	915.818.042
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32	39.984.290.725	39.639.114.561
279	3. Lợi thế thương mại	14	87.493.289.632	91.048.062.868
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.279.568.978.507	11.987.005.200.998

BẢNG CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.669.549.729.368	4.408.365.133.340
310	I. Nợ ngắn hạn		4.632.661.062.801	4.352.292.376.873
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	206.149.536.852	195.530.921.601
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	4.179.960.380.483	3.960.343.509.828
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	18	2.023.089.272	3.507.517.461
315	4. Phải trả người lao động		924.800.035	9.152.977
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	25.073.642.167	28.800.324.730
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	21	28.319.641.066	9.238.864.363
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	160.209.972.926	154.862.085.913
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	30.000.000.000	-
330	II. Nợ dài hạn		36.888.666.567	56.072.756.467
337	1. Doanh thu chưa thực hiện	21	-	18.869.697.588
338	2. Phải trả dài hạn khác	20	13.000.335.034	12.997.208.345
342	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32	23.888.331.533	24.205.850.534
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	22	7.610.019.249.139	7.578.640.067.658
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.873.998.750.000	6.873.998.750.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.873.998.750.000	6.873.998.750.000
412	2. Thặng dư vốn		238.037.786.182	238.037.786.182
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		497.742.563.427	466.365.831.325
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		466.365.831.325	390.150.380.707
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		31.376.732.102	76.215.450.618
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		240.149.530	237.700.151
430	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.279.568.978.507	11.987.005.200.998

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	56.971.265.947	163.243.667.803
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		56.971.265.947	163.243.667.803
11	4. Giá vốn hàng bán	25	32.532.894.261	98.554.753.820
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		24.438.371.686	64.688.913.983
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	26	8.390.458.346	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	27	20.869.521.243	11.341.441.340
23	8. Chi phí tài chính	28	57.534.247	5.255.082.191
24	<i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>		57.534.247	5.255.082.191
25	9. Chi phí bán hàng	29	4.542.435.424	22.583.191.481
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	11.509.758.525	10.855.273.148
27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
30	12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		37.588.623.079	37.336.808.503
31	13. Thu nhập khác		48.605.078	1.176.202.356
32	14. Chi phí khác		297.078.328	281.745.800
40	15. Lợi nhuận khác		(248.473.250)	894.456.556
50	16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		37.340.149.829	38.231.265.059
51	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	6.187.504.751	15.353.243.689
52	18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32	(226.536.403)	(1.771.409.841)
60	19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		31.379.181.481	24.649.431.211
61	20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		31.376.732.102	24.643.516.322
62	21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.449.379	5.914.889
70	22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	46	37

Người lập



Đỗ Thu Hường

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyền

Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		37.340.149.829	38.231.265.059
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(16.715.098.618)	6.075.490.368
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		12.487.346.724	12.161.849.517
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		(29.255.827.357)	(11.341.441.340)
06	- Chi phí đi vay		57.534.247	5.255.082.191
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		20.625.051.211	44.306.755.427
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		251.563.792.703	(141.571.767.220)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.907.439.924.816)	(119.575.885.596)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		232.257.657.625	(3.391.720.300)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(17.282.641.707)	(8.019.597.120)
14	- Chi phí đi vay đã trả		-	(8.916.798.484)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(13.189.102.936)	(64.642.869.860)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.433.465.167.920)	(301.811.883.153)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(45.699.184.774)	(11.881.288.358)
22	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		(186.017.383.575)	(156.169.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.375.532.305.829	745.461.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		36.359.863.069	22.528.927.097
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.199.122.077.149	599.939.638.739
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		30.000.000.000	286.664.735.757
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(50.000.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(50.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		30.000.000.000	236.614.735.757

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(204.343.090.771)	534.742.491.343
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		298.807.225.862	346.686.620.082
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		4.152.232	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	94.468.287.323	881.429.111.425

Người lập



Đỗ Thu Hằng

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 HỢP NHẤT 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 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 đồng; tương đương 687.399.875 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Chi tiết:

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

- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2026 bao gồm:

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

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

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

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

2.3. 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. Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC từ ngày 01/04/2026. 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 41 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

2.4. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026.

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.5. Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.6. 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 cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.7. 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.

2.8. Lợi thế thương mại

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

2.9. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm công cụ phái sinh.

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

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

2.10. 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 hợp nhất giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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

2.11. 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 hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Các tài sản cố định vô hình khác	05 - 06 năm
- Chương trình 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	44 - 50 năm
- Quyền sử dụng đất	44 - 50 năm

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

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.
- Chi phí môi giới, chi phí bán hàng khác của các dự án Bất động sản được ghi nhận theo chi phí thực tế tại thời điểm phát sinh. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh tương ứng với phần bất động sản đã bán trong năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 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 hợp nhất 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 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

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

2.22. 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.

2.23. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

2.24. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.25. Chi phí tài chính

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

- Chi phí lãi tiền vay
- 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.

2.26. 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.

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

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

2.28. 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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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

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

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

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.29. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

2.30. Các bên liên quan

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

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

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

2.31. Thông tin bộ phận

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	2.179.479.978	1.863.785.735
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	72.273.190.907	137.438.267.213
Các khoản tương đương tiền	20.015.616.438	159.505.172.914
	94.468.287.323	298.807.225.862

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

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
Tiền gửi không kỳ hạn				
- 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 Tiên Phong - CN Hải Phòng	VND	Không kỳ hạn	Lãi suất không kỳ hạn	6.095.007.336
- 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	38.192.415.489
				72.273.190.907
Các khoản tương đương tiền				
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Hải Phòng	VND	1 tháng	4,75%	20.015.616.438
				20.015.616.438

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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
Ngắn hạn						
- Tiền gửi có kỳ hạn	313.556.284.275	313.556.284.275	-	1.422.019.455.881	1.422.019.455.881	-
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hải Phòng	-	-	-	244.556.501.918	244.556.501.918	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thanh Xuân	110.360.000.000	110.360.000.000	-	107.190.000.000	107.190.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	48.079.267.704	48.079.267.704	-	162.334.536.200	162.334.536.200	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tô Hiệu	32.425.565.984	32.425.565.984	-	31.828.933.085	31.828.933.085	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng	83.094.526.888	83.094.526.888	-	79.362.247.569	79.362.247.569	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc - Chi nhánh Hải Phòng	39.596.923.699	39.596.923.699	-	38.877.363.014	38.877.363.014	-
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 TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hải Phòng	-	-	-	31.197.906.850	31.197.906.850	-
Ngân hàng TMCP An Bình	-	-	-	185.194.842.466	185.194.842.466	-
Ngân hàng TMCP Á Châu	-	-	-	136.881.242.740	136.881.242.740	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	-	-	89.809.315.068	89.809.315.068	-
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	-	-	-	64.275.286.422	64.275.286.422	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	-	-	-	36.009.254.795	36.009.254.795	-
	313.556.284.275	313.556.284.275	-	1.422.019.455.881	1.422.019.455.881	-

Dài hạn

- Chứng chỉ tiền gửi	-	-	-	96.546.244.706	96.546.244.706	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - phát hành	-	-	-	96.546.244.706	96.546.244.706	-
	-	-	-	96.546.244.706	96.546.244.706	-

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

Tiền gửi có kỳ hạn

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc - Chi nhánh Hải Phòng	VND	6 tháng	7,50%	39.596.923.699
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng	VND	6 tháng	7,80%	21.148.361.644
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng	VND	6 tháng	7,80%	18.039.220.983
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng	VND	6 tháng	8,40%	11.501.370.970
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng	VND	6 tháng	8,30%	10.231.945.206
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng	VND	6 tháng	8,50%	8.503.511.646
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng	VND	6 tháng	7,40%	8.521.773.973
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thanh Xuân	VND	6 tháng	8,70%	73.830.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thanh Xuân	VND	12 tháng	9,00%	23.730.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thanh Xuân	VND	6 tháng	8,50%	12.800.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	VND	6 tháng	7,50%	48.079.267.704
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong – CN Tô Hiệu	VND	6 tháng	7,60%	32.425.565.984
- Ngân hàng khác	VND	6 tháng	4,50%	5.148.342.466
				313.556.284.275

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	121.671.899.679	-	155.111.387.132	-
- Phải thu của khách hàng về bán bất động sản	119.742.398.114	-	147.053.736.324	-
- Phải thu của khách hàng về cho thuê bất động sản và các dịch vụ khác	1.929.501.565	-	8.057.650.808	-
	<u>121.671.899.679</u>	<u>-</u>	<u>155.111.387.132</u>	<u>-</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	220.562.362.058	-	213.974.736.547	-
- 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 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	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Kỹ thuật Hà Nội	29.615.062.800	-	8.190.444.000	-
- Các khoản trả trước người bán khác	35.261.524.220	-	40.386.624.500	-
	<u>220.562.362.058</u>	<u>-</u>	<u>213.974.736.547</u>	<u>-</u>

7. PHẢI THU KHÁC 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
- Các khoản chi hộ cho chủ căn hộ về các khoản phí phục vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	80.705.455	-	2.016.702.974	-
- Đặt cọc đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án (*)	-	-	256.475.941.000	-
- Đặt cọc (**)	22.600.000.000	-	22.600.000.000	-
- Phải thu kinh phí bảo trì	3.354.865.770	-	3.527.424.235	-
- Phải thu khác	4.308.472.691	-	1.351.635.372	-
	30.344.043.916	-	285.971.703.581	-

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

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

8. HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.165.322.132	-	1.165.322.132	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.145.579.705.365	-	7.230.421.554.606	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II ^(1.1)	7.817.598.828.085	-	7.230.421.554.606	-
+ Dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng và dịch vụ thương mại tại lô 1.14/CTHH-01	1.327.980.877.280	-	-	-
- Sản phẩm	404.331.960.831	-	413.736.263.144	-
+ Sản phẩm tòa N01 ^(2.1)	11.542.564.991	-	11.542.564.991	-
+ Sản phẩm tòa Gold Tower ^(2.2)	22.569.412.848	-	22.569.412.848	-
+ Sản phẩm Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H1 ^(2.3)	370.219.982.992	-	379.624.285.305	-
- Hàng hóa	2.195.968.370	-	509.892.000	-
	9.553.272.956.698	-	7.645.833.031.882	-

(1.1) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường 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.

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

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

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

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

(*) Chi phí liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 17B Bà Triệu nhằm mục đích xây dựng trụ sở văn phòng Công ty và cho thuê. Tính đến ngày 30/06/2026, 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, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	311.898.364.922	14.524.251.773	1.049.587.052	327.472.203.747
- Mua trong kỳ	-	-	214.383.334	214.383.334
Số dư cuối kỳ	311.898.364.922	14.524.251.773	1.263.970.386	327.686.587.081
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	21.166.720.608	2.493.832.275	546.695.114	24.207.247.997
- Khấu hao trong kỳ	1.468.777.874	605.605.491	71.818.631	2.146.201.996
- Tăng khác	318.249.407	-	-	318.249.407
Số dư cuối kỳ	22.953.747.889	3.099.437.766	618.513.745	26.671.699.400
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	290.731.644.314	12.030.419.498	502.891.938	303.264.955.750
Tại ngày cuối kỳ	288.944.617.033	11.424.814.007	645.456.641	301.014.887.681

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	1.062.446.783.203	1.062.446.783.203
- Mua trong kỳ	272.701.440	272.701.440
- Thanh lý, nhượng bán	(12.351.175.561)	(12.351.175.561)
Số dư cuối kỳ	1.050.368.309.082	1.050.368.309.082
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	149.927.567.422	149.927.567.422
- Khấu hao trong kỳ	6.221.542.071	6.221.542.071
- Tăng khác	94.596.681	94.596.681
- Thanh lý, nhượng bán	(1.795.157.307)	(1.795.157.307)
Số dư cuối kỳ	154.448.548.867	154.448.548.867
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	912.519.215.781	912.519.215.781
Tại ngày cuối kỳ	895.919.760.215	895.919.760.215

13. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	26.123.600	9.443.373
- Chi phí quảng cáo, môi giới, hỗ trợ lãi suất của căn hộ chưa bàn giao	257.130.150.003	239.763.963.993
- Chi phí thuê văn phòng	9.000.000	211.164.300
- Các khoản khác	136.388.712	189.078.187
	257.301.662.315	240.173.649.853
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	815.455.287	650.194.830
- Các khoản khác	254.992.000	265.623.212
	1.070.447.287	915.818.042

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc VND	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
- Số dư đầu năm	142.190.929.416	39.731.727.445	181.922.656.861
- Số dư cuối kỳ	142.190.929.416	39.731.727.445	181.922.656.861
Số phân bổ lũy kế			
- Số dư đầu năm	51.142.866.548	39.731.727.445	90.874.593.993
- Số phân bổ, tổn thất trong kỳ	3.554.773.236	-	3.554.773.236
- Số dư cuối kỳ	54.697.639.784	39.731.727.445	94.429.367.229
Giá trị còn lại			
- Số dư đầu năm	91.048.062.868	-	91.048.062.868
- Số dư cuối kỳ	87.493.289.632	-	87.493.289.632

15. VAY NGẮN HẠN

	Đầu năm	Trong kỳ		Cuối kỳ
		Tăng	Giảm	
	VND	VND	VND	VND
- Bên liên quan				
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000
	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000

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

	Hợp đồng	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ	Đầu năm
								VND	VND
Bên liên quan								30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Hợp đồng vay tiền số 23.06/HĐVV/TC H-CRV ngày 23/06/2026	VND	10%	12 tháng	500.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp	30.000.000.000	-
								30.000.000.000	-

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	206.149.536.852	195.530.921.601
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	114.773.249.724	114.773.249.724
- 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
- Phải trả các đối tượng khác	32.936.187.512	26.527.123.300
	<u>206.149.536.852</u>	<u>195.530.921.601</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	4.179.960.380.483	3.960.343.509.828
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề theo tiến độ	4.178.683.380.642	3.959.127.813.461
- Các khách hàng khác	1.276.999.841	1.215.696.367
	<u>4.179.960.380.483</u>	<u>3.960.343.509.828</u>

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	279.214.193	2.118.415.951	3.258.939.149	3.386.502.542	213.977.804	1.925.616.169
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.656.706.930	813.076.843	6.623.663.513	13.189.102.936	35.409.069.510	-
- Thuế thu nhập cá nhân	5.672.447	576.024.667	194.543.269	671.494.833	4.072.447	97.473.103
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	4.814.870	-	1.324.722.121.897	1.324.722.121.897	4.814.870	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	294.397.188	294.397.188	-	-
	29.946.408.440	3.507.517.461	1.335.093.665.016	1.342.263.619.396	35.631.934.631	2.023.089.272

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower	10.802.919.250	10.802.919.250
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01	7.865.996.645	7.865.996.645
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	725.393.200	725.393.200
- Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	612.619.873	510.485.208
- Trích trước chi phí hoa hồng phải trả	3.648.477.164	3.842.075.531
- Chi phí phải trả khác	1.418.236.035	5.053.454.896
	25.073.642.167	28.800.324.730

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	437.237.833	377.987.083
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	17.017.347.626	17.956.525.199
+ 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	15.668.834.572	16.608.012.145
- Các khoản phải trả phải nộp khác	142.755.387.467	136.527.573.631
Kinh phí bảo trì căn hộ	124.139.865.719	120.615.174.797
Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	2.657.554.666	2.470.000.000
Phải trả tiền lãi vay	57.534.247	-
Phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	4.090.553.930	7.067.220.467
Hợp tác kinh doanh về triển khai công trình thương mại dịch vụ và công trình cơ sở y tế	2.727.938.998	2.727.938.998
Phải trả khác	9.081.939.907	3.647.239.369
	160.209.972.926	154.862.085.913
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	13.000.335.034	12.997.208.345
+ Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nam Phong Việt Nam	1.066.079.150	1.066.079.150
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Nagakawa	868.190.820	868.190.820
+ Các đối tượng khác	11.066.065.064	11.062.938.375
	13.000.335.034	12.997.208.345
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Tiền lãi vay	57.534.247	-
	57.534.247	-

21. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	28.319.641.066	9.238.864.363
	<u>28.319.641.066</u>	<u>9.238.864.363</u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	-	18.869.697.588
	<u>-</u>	<u>18.869.697.588</u>

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	793.600.364.707	277.179.456	7.516.686.144.163
Tăng vốn trong kỳ trước	-	-	24.643.516.322	5.914.889	24.649.431.211
Phân phối lợi nhuận tại CTCP Phát triển Nhà Đại Lộc	-	-	-	(50.000.000)	(50.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	<u>6.724.166.400.000</u>	<u>(1.357.800.000)</u>	<u>818.243.881.029</u>	<u>233.094.345</u>	<u>7.541.285.575.374</u>
Số dư đầu năm nay	6.873.998.750.000	238.037.786.182	466.365.831.325	237.700.151	7.578.640.067.658
Lãi trong kỳ này	-	-	31.376.732.102	2.449.379	31.379.181.481
Số dư cuối kỳ này	<u>6.873.998.750.000</u>	<u>238.037.786.182</u>	<u>497.742.563.427</u>	<u>240.149.530</u>	<u>7.610.019.249.139</u>

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
	<u>6.873.998.750.000</u>	<u>100</u>	<u>6.873.998.750.000</u>	<u>100</u>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước 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 đang ký phát hành	687.399.875	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	687.399.875	672.416.640
- Cổ phiếu phổ thông	687.399.875	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	687.399.875	672.416.640
- Cổ phiếu phổ thông	687.399.875	672.416.640
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2026, 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 sau:

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Từ 1 năm trở xuống	74.909.533.243	83.661.443.181
- Trên 1 năm đến 5 năm	183.315.402.972	186.651.226.123
- Trên 5 năm	54.396.390.032	58.321.325.306

b) Tài sản thuê ngoài

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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

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

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	Cuối kỳ	Đầu năm
Đô la Mỹ	USD	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
	6.543.289.003	6.543.289.003

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán bất động sản	17.094.743.199	126.643.137.314
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan	39.876.522.748	35.704.217.485
Doanh thu khác	-	896.313.004
	56.971.265.947	163.243.667.803

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	9.404.302.313	75.256.435.800
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	23.128.591.948	22.792.327.778
Giá vốn hoạt động khác	-	505.990.242
	32.532.894.261	98.554.753.820

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư	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	8.390.458.346	-

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.865.369.011	11.341.441.340
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ kế toán	4.152.232	-
	20.869.521.243	11.341.441.340

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	57.534.247	5.255.082.191
	57.534.247	5.255.082.191
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	57.534.247	5.255.082.191

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	1.542.134.641	1.290.414.275
Chi phí hoa hồng bán căn hộ	1.002.308.483	8.230.050.054
Chi phí hỗ trợ lãi suất khách hàng mua căn hộ	152.336.122	1.025.564.960
Chi phí khấu hao tài sản cố định	126.900.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.712.156.178	12.037.162.192
Chi phí khác bằng tiền	6.600.000	-
	4.542.435.424	22.583.191.481

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	4.812.370.967	4.199.495.304
Chi phí khấu hao tài sản cố định	729.528.977	1.286.320.251
Lợi thế thương mại phân bổ	3.554.773.236	3.554.773.236
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.074.395.828	1.582.511.426
Chi phí khác bằng tiền	338.689.517	232.172.931
	11.509.758.525	10.855.273.148

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	6.187.504.751	15.353.243.689
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vương	487.249.344	282.865.879
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	5.700.255.407	15.070.377.810
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	6.187.504.751	15.353.243.689

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1%	1%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	39.984.290.725	39.639.114.561
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	39.984.290.725	39.639.114.561

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	23.888.331.533	24.205.850.534
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	23.888.331.533	24.205.850.534

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(317.519.001)	(1.771.409.841)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	90.982.598	-
	(226.536.403)	(1.771.409.841)

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	31.376.732.102	24.643.516.322
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	31.376.732.102	24.643.516.322
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	687.399.875	672.416.640
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	46	37

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	92.288.807.345	-	-	92.288.807.345
Phải thu khách hàng, phải thu khác	152.015.943.595	-	-	152.015.943.595
Các khoản cho vay	313.556.284.275	-	-	313.556.284.275
	557.861.035.215	-	-	557.861.035.215
Tại ngày 01/04/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	296.943.440.127	-	-	296.943.440.127
Phải thu khách hàng, phải thu khác	441.083.090.713	-	-	441.083.090.713
Các khoản cho vay	1.422.019.455.881	96.546.244.706	-	1.518.565.700.587
	2.160.045.986.721	96.546.244.706	-	2.256.592.231.427

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Vay và nợ	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	366.359.509.778	13.000.335.034	-	379.359.844.812
Chi phí phải trả	25.073.642.167	-	-	25.073.642.167
	421.433.151.945	13.000.335.034	-	434.433.486.979
Tại ngày 01/04/2026				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	350.393.007.514	12.997.208.345	-	363.390.215.859
Chi phí phải trả	28.800.324.730	-	-	28.800.324.730
	379.193.332.244	12.997.208.345	-	392.190.540.589

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

35. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	30.000.000.000	286.664.735.757
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	-	(50.000.000.000)

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

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

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

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

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

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí tài chính	Công ty thực hiện	57.534.247	5.255.082.191
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	57.534.247	5.255.082.191
Các khoản đi vay	Công ty thực hiện	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	30.000.000.000	-
Trả nợ khoản vay	Công ty thực hiện	-	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	-	50.000.000.000
Chuyển nhượng hợp đồng tiền gửi	Công ty thực hiện	852.012.862.388	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	215.462.282.191	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	636.550.580.197	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	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
		90.000.000	90.000.000
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Phạm Anh Tú	Trưởng ban	12.000.000	12.000.000
- Vũ Văn Hoàng	Thành viên	9.000.000	9.000.000
- Chu Thị Lụa	Thành viên	9.000.000	9.000.000
		30.000.000	30.000.000
Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- 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
		612.300.000	551.222.222

38. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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



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

PHỤ LỤC 1 - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	
a/ Bảng Cân đối kế toán			a/ Báo cáo tình hình tài chính			
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	10.342.810.851.119	100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	10.342.230.478.289	
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	298.475.756.756	110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	298.807.225.862	
112	1. Các khoản tương đương tiền	159.173.703.808	112	2. Các khoản tương đương tiền	159.505.172.914	Trình bày lại, đổi giá trị
120	III. Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.401.793.059.694	120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.422.019.455.881	
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.401.793.059.694	123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	1.422.019.455.881	Đổi tên, đổi giá trị
130	V. Các khoản phải thu ngắn hạn	676.196.065.383	130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	655.057.827.260	
136	1. Phải thu ngắn hạn khác	307.109.941.704	135	3. Phải thu ngắn hạn khác	285.971.703.581	Trình bày lại, đổi mã số/đổi giá trị
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	1.644.194.349.879	200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	1.644.774.722.709	
250	I. Đầu tư tài chính dài hạn	95.965.871.876	260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	96.546.244.706	
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	95.965.871.876	265	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	96.546.244.706	Đổi tên, đổi giá trị
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	<u>11.987.005.200.998</u>	280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	<u>11.987.005.200.998</u>	

INTERIM CONSOLIDATED 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 Consolidated Financial Statements	04 - 40
Interim Consolidated Statement of Financial Position	04 - 05
Interim Consolidated Statement of Income	06
Interim Consolidated Statement of Cash flows	07 - 08
Notes to the Interim Consolidated Financial Statements	09 - 40

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of CRV Real Estate Group Joint Stock Company ("the Company") presents its report and the Company's Interim Consolidated Financial Statements for the period from 01 April 2026 to 30 June 2026.

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, the Board of Management and the Board of Supervision during the accounting 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 year and until the preparation of Consolidated Financial Statements is Ms. Pham Thi Thu Huyen - General Director.

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

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

- Establish and maintain an internal control system which is determined necessary by Board of Directors and Board of Management to ensure the preparation and presentation of Interim Consolidated 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 Consolidated Financial Statements;
- Prepare and present the Interim Consolidated Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the Interim Consolidated Financial Statements;
- Prepare the Interim Consolidated Financial Statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

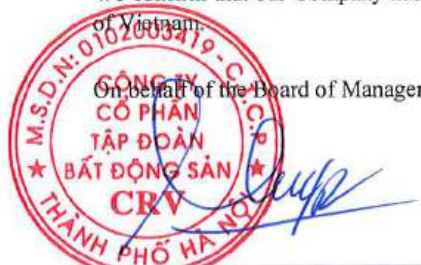
The Board of Management is responsible for ensuring that accounting records are kept to reflect the financial position of the Company, with reasonable accuracy at any time and to ensure that the Interim Consolidated Financial Statements comply with the registered accounting system. It is responsible 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 confirms that Interim Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position as at 30 June 2026, its operation results and cash flows from 01/04/2026 to 30/06/2026 of the Company in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Interim Consolidated Financial Statements.

Other commitments

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 CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION*As at 30 June 2026*

Code	ASSETS	Note	Ending balance	Beginning balance
			VND	VND
100	A. CURRENT ASSETS		10,708,184,875,299	10,342,230,478,289
110	I. Cash and cash equivalents	03	94,468,287,323	298,807,225,862
111	1. Cash		74,452,670,885	139,302,052,948
112	2. Cash equivalents		20,015,616,438	159,505,172,914
120	II. Short-term investments	04	313,556,284,275	1,422,019,455,881
123	1. Short-term held-to-maturity investments		313,556,284,275	1,422,019,455,881
130	III. Short-term receivables		372,578,305,653	655,057,827,260
131	1. Short-term trade receivables	05	121,671,899,679	155,111,387,132
132	2. Short-term prepayments to suppliers	06	220,562,362,058	213,974,736,547
135	3. Other short-term receivables	07	30,344,043,916	285,971,703,581
140	IV. Inventories	08	9,553,272,956,698	7,645,833,031,882
141	1. Inventories		9,553,272,956,698	7,645,833,031,882
160	V. Other short-term assets		374,309,041,350	320,512,937,404
161	1. Short-term deferred expenses	13	257,301,662,315	240,173,649,853
162	2. Deductible VAT		81,375,444,404	50,392,879,111
163	3. Short-term taxes and other receivables from State t	18	35,631,934,631	29,946,408,440
200	B. NON-CURRENT ASSETS		1,571,384,103,208	1,644,774,722,709
220	I. Fixed assets		303,733,171,016	305,990,222,418
221	1. Tangible fixed assets	10	301,014,887,681	303,264,955,750
222	- Historical cost		327,686,587,081	327,472,203,747
223	- Accumulated depreciation		(26,671,699,400)	(24,207,247,997)
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	II. Investment properties	12	895,919,760,215	912,519,215,781
241	- Historical cost		1,050,368,309,082	1,062,446,783,203
242	- Accumulated depreciation (*)		(154,448,548,867)	(149,927,567,422)
250	III. Long-term assets in progress	09	243,183,144,333	198,116,044,333
252	1. Construction in progress		243,183,144,333	198,116,044,333
260	IV. Long-term investments	04	-	96,546,244,706
265	1. Long-term held-to-maturity investments		-	96,546,244,706
270	V. Other long-term assets		128,548,027,644	131,602,995,471
271	1. Long-term deferred expenses	13	1,070,447,287	915,818,042
272	2. Deferred income tax assets	32	39,984,290,725	39,639,114,561
279	3. Goodwill	14	87,493,289,632	91,048,062,868
280	TOTAL ASSETS		12,279,568,978,507	11,987,005,200,998

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2026

(continued)

Code	CAPITAL	Note	Ending balance	Beginning balance
			VND	VND
300	C. LIABILITIES		4,669,549,729,368	4,408,365,133,340
310	I. Current Liabilities		4,632,661,062,801	4,352,292,376,873
311	1. Short-term trade payables	16	206,149,536,852	195,530,921,601
312	2. Short-term prepayments from customers	17	4,179,960,380,483	3,960,343,509,828
314	3. Short-term taxes and other payables to State budge	18	2,023,089,272	3,507,517,461
315	4. Payables to employees		924,800,035	9,152,977
316	5. Short-term accrued expenses	19	25,073,642,167	28,800,324,730
319	6. Short-term unearned revenue	21	28,319,641,066	9,238,864,363
320	7. Other short-term payables	20	160,209,972,926	154,862,085,913
321	8. Short-term borrowings and finance lease liabilities	15	30,000,000,000	-
330	II. Non-current liabilities		36,888,666,567	56,072,756,467
337	1. Long-term unearned revenue	21	-	18,869,697,588
338	2. Other long-term payables	20	13,000,335,034	12,997,208,345
342	3. Deferred income tax liabilities	32	23,888,331,533	24,205,850,534
400	D. OWNER'S EQUITY	22	7,610,019,249,139	7,578,640,067,658
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		497,742,563,427	466,365,831,325
420a	Retained earnings accumulated to previous period		466,365,831,325	390,150,380,707
420b	Retained earnings of the current period		31,376,732,102	76,215,450,618
429	4. Non – Controlling Interests		240,149,530	237,700,151
430	TOTAL CAPITAL		12,279,568,978,507	11,987,005,200,998

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyen

Approved, 29 July 2026

Legal Representative



Phạm Thị Thu Huyen

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

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

Code	ITEMS	Note	This period VND	Previous period VND
01	1. Revenue from sales of goods and provision of services	24	56,971,265,947	163,243,667,803
02	2. Revenue deductions		-	-
10	3. Net revenue from sales of goods and provision of services		56,971,265,947	163,243,667,803
11	4. Cost of goods sold and provision of services	25	32,532,894,261	98,554,753,820
20	5. Gross profit from sales of goods and provision of services		24,438,371,686	64,688,913,983
21	6. Gain/(loss) on liquidation or disposal of investment	26	8,390,458,346	-
22	7. Financial income	27	20,869,521,243	11,341,441,340
23	8. Financial expenses	28	57,534,247	5,255,082,191
24	<i>In which: Interest expenses</i>		57,534,247	5,255,082,191
25	9. Selling expense	29	4,542,435,424	22,583,191,481
26	10. General and administrative expenses	30	11,509,758,525	10,855,273,148
27	11. Share of joint ventures and associates' profit or loss		-	-
30	12. Net profit from operating activities		37,588,623,079 -	37,336,808,503
31	13. Other income		48,605,078	1,176,202,356
32	14. Other expenses		297,078,328	281,745,800
40	15. Other profit		(248,473,250)	894,456,556
50	16. Total net profit before tax		37,340,149,829	38,231,265,059
51	17. Current corporate income tax expense	31	6,187,504,751	15,353,243,689
52	18. Deferred corporate income tax expense	32	(226,536,403)	(1,771,409,841)
60	19. Profit after corporate income tax		31,379,181,481	24,649,431,211
61	20. Profit after tax attributable to owners of the parent		31,376,732,102	24,643,516,322
62	21. Profit after tax attributable to non-controlling interest		2,449,379	5,914,889
70	22. Basic earnings per share	33	46	37

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyên

Approved, 29 July 2026

Legal Representative



Pham Thi Thu Huyen

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

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

(Indirect method)

Code ITEMS	Note	This period VND	Previous period VND
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01 1. Profit before tax		37,340,149,829	38,231,265,059
2. Adjustment for		(16,715,098,618)	6,075,490,368
02 - Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		12,487,346,724	12,161,849,517
04 - Exchange gains / losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency		(4,152,232)	-
05 - Gains / losses from investment and financial activities		(29,255,827,357)	(11,341,441,340)
06 - Interest expense		57,534,247	5,255,082,191
08 3. Operating profit before changes in working capital		20,625,051,211	44,306,755,427
09 - Increase/ decrease in receivables		251,563,792,703	(141,571,767,220)
10 - Increase/ decrease in inventories		(1,907,439,924,816)	(119,575,885,596)
11 - Increase/ decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		232,257,657,625	(3,391,720,300)
12 - Increase /decrease in deferred expenses		(17,282,641,707)	(8,019,597,120)
14 - Interest paid		-	(8,916,798,484)
15 - Corporate income tax paid		(13,189,102,936)	(64,642,869,860)
20 Net cash flow from operating activities		(1,433,465,167,920)	(301,811,883,153)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21 1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(45,699,184,774)	(11,881,288,358)
22 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		(186,017,383,575)	(156,169,000,000)
24 4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		1,375,532,305,829	745,461,000,000
27 5. Interest and dividend received		36,359,863,069	22,528,927,097
30 Net cash flow from investing activities		1,199,122,077,149	599,939,638,739
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33 1. Proceeds from borrowings		30,000,000,000	286,664,735,757
34 2. Repayment of principal		-	(50,000,000,000)
36 3. Dividends or profits paid to owners		-	(50,000,000)
40 Net cash flow from financing activities		30,000,000,000	236,614,735,757

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

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

(Indirect method)

Code ITEMS	Note	This period	Previous period
		VND	VND
50 Net cash flows in the period		(204,343,090,771)	534,742,491,343
60 Cash and cash equivalents at the beginning of the period		298,807,225,862	346,686,620,082
61 Effect of exchange rate fluctuations		4,152,232	-
70 Cash and cash equivalents at the end of the period	03	<u>94,468,287,323</u>	<u>881,429,111,425</u>

Preparer



Do Thu Huong

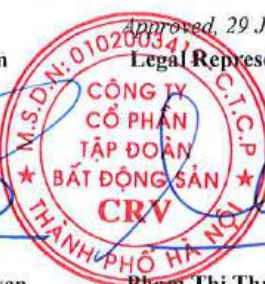
Chief Accountant



Nguyen Kim Quyen

Approved, 29 July 2026

Legal Representative



Pham Thi Thu Huyen

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED 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.

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. Group structure

- The Group's subsidiaries consolidated in Interim Consolidated Financial Statements as at 30 June 2026 include:

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

2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1. Accounting period and accounting currency

Annual accounting period commences from 01 April and ends as at 31 March of the following year.
The Company maintains its accounting records in Vietnam Dong (VND).

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

The Company applies the Enterprise Accounting Regime issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 by the Ministry of Finance, Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance, and Circular No. 43/2026/TT-BTC dated 20 April 2026 amending and supplementing certain provisions of Circular No. 202/2014/TT-BTC providing guidance on the methods for preparation and presentation of consolidated financial statements.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplementary documents issued by the State. 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. On 20 April 2026, the Ministry of Finance issued Circular No. 43/2026/TT-BTC amending and supplementing some articles of the Circular No. 202/2014/TT-BTC guiding the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements, effective from January 01, 2026.

The company has adopted the applicable requirements of Circular No. 99/2025/TT-BTC and Circular No. 43/2026/TT-BTC effective from 1 January 2026 on a prospective basis. The Circular introduced changes in the presentation of items in the Financial Statements. The comparative information is reclassified to conform to the current period's presentation. Details on the reclassification of comparative information are disclosed in Note 41 of the Interim Consolidated Financial Statements.

2.4. Basis for the preparation of the Interim Consolidated Financial Statements

The Company's interim consolidated financial statements are prepared by consolidating the Company's separate financial statements and the financial statements of its subsidiaries controlled by the Company (the subsidiaries), which are prepared for the accounting period from 1 April 2026 to 30 June 2026.

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

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

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

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

Non - controlling interests

Non - controlling interests represents the portion of profit or loss and net assets of subsidiaries not held by owners.

2.5. Accounting estimates

The preparation of the Consolidated 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 Consolidated Financial Statements and the reported amounts of revenues and expenses during the accounting period.

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

- Allowance for bad debts;
- Allowance for devaluation of inventory;
- Allowance for bad debts;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and allowance of financial investments;
- Estimated income tax.

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

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. Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposit.

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.

2.8. Business combination and goodwill

The goodwill or gain from a bargain purchase is defined as the difference between the cost of the business combination and acquirer's interest in the net fair value of the subsidiary's identifiable net assets at the acquisition date held by Parent. Gain from a bargain purchase (if any) will be recognized in the Consolidated income statement. Goodwill is amortized on a straight-line basis over an estimated useful life of 10 years. Periodically, the Company will assess goodwill for impairment the subsidiary, if there is evidence that the impairment of loss of goodwill exceeds the annual amortization amount, impairment loss shall be recognized in the period in which it arises.

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.

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

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

The 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 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 unrecognised, corresponding to the amount of work in progress at the end of the period.

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

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 are extended to their initial standards conditions, these costs are capitalized as an incremental in their historical cost.

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

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

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

2.13. Investment properties

Investment properties are initially recognised 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 they are not depreciated.

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

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

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

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

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

2.16. 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 accounting periods.

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

Types of deferred expenses of the Company include:

- Tools and supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than 30 million dong and and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis within 3 years.
- Brokerage costs and other selling expenses of real estate projects are recognized based on actual costs incurred at the time they arise. These costs are recognized in the income statement in proportion to the portion of real estate properties sold during the year.
- Other prepaid expenses are recorded at their historical costs and allocated on the straight-line basis within 3 years.

2.17. Payables

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

2.18. 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 according with the Law on Enterprises and the Company's Charter.

2.19. Borrowings and finance lease liabilities

Borrowings shall be recorded in detail in terms of lending entities, loan agreement and terms of borrowings and finance lease liabilities. In case of borrowings in foreign currency, they shall be recorded in detail in terms of types of currency.

2.20. Borrowing costs

Borrowing costs are recognized as operating expenses in Company, 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 expenses to estimate the cost of real estate, etc. which are recorded as operating expenses of the period.

2.22. Owner's equity

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

2.23. Revenue

Revenue is recognized when the Company is able to receive economic benefits that can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, after deducting trade discounts, sales rebates, and sales returns. The following specific recognition criteria 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 provision of services:

- The percentage of completion of the transaction at the Statement of Financial Position 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.

2.24. Cost of goods sold and provision of services

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.

2.25. Financial expenses

Items recorded into 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.

2.26. 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.

2.27. Liquidation or disposal of fixed assets and investment properties

Liquidation or disposal of fixed assets and investment properties is recognized in the Interim Consolidated 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.

2.28. Corporate income tax*a) Deferred income tax asset and Deferred income tax liability*

Deferred income tax asset is recognized for deductible temporary differences and the carrying forward of unused tax losses and unused tax credits. Deferred income tax liability is recognized for taxable temporary differences.

Deferred income tax liabilities are determined based on prevailing corporate income tax rate, tax rates and tax laws enacted at the end of accounting year.

Deferred tax assets are recognized only to the extent that it is probable that taxable profit in future will be available against which the deductible temporary difference can be utilized. Deferred tax assets are recorded a 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 Statement of Financial position.

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.

d) Current corporate income tax rate

The Company subject to the corporate income tax rate of 20% for the for the period from 01 April 2026 to 30 June 2026.

2.29. Earnings per share

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

2.30. 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:

- Organizations, directly or indirectly having control the Company, are controlled by the Company or being under the control of the Company, or being under common control with the Company, including the Company's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Company that have a significant influence on the Company, key management personnel including directors and employees of the Company, the close family members of these individuals;
- 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 the Interim Consolidated Financial Statements, the Company should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

2.31. 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 AND CASH EQUIVALENTS

	Ending balance VND	Beginning balance VND
Cash on hand	2,179,479,978	1,863,785,735
Demand deposits	72,273,190,907	137,438,267,213
Cash equivalents	20,015,616,438	159,505,172,914
	94,468,287,323	298,807,225,862

Detailed information on demand deposits and cash equivalents as at 30 June 2026 as follows: .

	Currency	Term	Interest Rate	Value VND
<i>Demand deposits</i>				
- 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
- Tien Phong Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch	VND	Non-term	Non-term deposit interest rate	6,095,007,336
- 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 rate	38,192,415,489
				72,273,190,907
<i>Cash equivalents</i>				
- Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Dong Hai Phong Branch	VND	1 month	4.75%	20,015,616,438
				20,015,616,438

4. FINANCIAL INVESTMENTS

Held to maturity investments

	Ending balance			Beginning balance		
	Value	Recoverable value	Allowance	Value	Recoverable value	Allowance
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Short-term						
- Term deposits	313,556,284,275	313,556,284,275	-	1,422,019,455,881	1,422,019,455,881	-
<i>An Binh Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch</i>	-	-	-	244,556,501,918	244,556,501,918	-
<i>Military Commercial Joint Stock Bank - Thanh Xuan Branch</i>	110,360,000,000	110,360,000,000	-	107,190,000,000	107,190,000,000	-
<i>Sai Gon Tai Loc Joint Stock Commercial Bank</i>	48,079,267,704	48,079,267,704	-	162,334,536,200	162,334,536,200	-
<i>Tien Phong Commercial Joint Stock Bank – To Hieu Branch</i>	32,425,565,984	32,425,565,984	-	31,828,933,085	31,828,933,085	-
<i>Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Hai Phong Branch</i>	83,094,526,888	83,094,526,888	-	79,362,247,569	79,362,247,569	-
<i>Saigon Tai Loc Joint Stock Commercial Bank – Hai Phong Branch</i>	39,596,923,699	39,596,923,699	-	38,877,363,014	38,877,363,014	-
<i>Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch</i>	-	-	-	149,430,183,288	149,430,183,288	-
<i>Asia Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch</i>	-	-	-	65,071,842,466	65,071,842,466	-
<i>Tien Phong Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch</i>	-	-	-	31,197,906,850	31,197,906,850	-
<i>An Binh Commercial Joint Stock Bank</i>	-	-	-	185,194,842,466	185,194,842,466	-
<i>Asia Commercial Joint Stock Bank</i>	-	-	-	136,881,242,740	136,881,242,740	-
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade</i>	-	-	-	89,809,315,068	89,809,315,068	-
<i>Viet Nam Prosperity Joint Stock Commercial Bank</i>	-	-	-	64,275,286,422	64,275,286,422	-
<i>Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank</i>	-	-	-	36,009,254,795	36,009,254,795	-
	313,556,284,275	313,556,284,275	-	1,422,019,455,881	1,422,019,455,881	-

CRV Real Estate Group Joint Stock Company

Interim Consolidated Financial Statements
for the period from 01 April 2026 to 30 June 2026

Long-term

- Certificates of deposit	-	-	-	96,546,244,706	96,546,244,706	-
<i>Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank</i>	-	-	-	96,546,244,706	96,546,244,706	-
	-	-	-	96,546,244,706	96,546,244,706	-

Detailed information on held-to-maturity investments as at 30/06/2026 is as follows:

Term deposits:

	Currency	Term	Interest Rate	Value VND
- Saigon Tai Loc Joint Stock Commercial Bank – Hai Phong Branch	VND	6 months	7.50%	39,596,923,699
- Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Hai Phong Branch	VND	6 months	7.80%	21,148,361,644
- Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Hai Phong Branch	VND	6 months	7.80%	18,039,220,983
- Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Hai Phong Branch	VND	6 months	8.40%	11,501,370,970
- Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Hai Phong Branch	VND	6 months	8.30%	10,231,945,206
- Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Hai Phong Branch	VND	6 months	8.50%	8,503,511,646
- Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Hai Phong Branch	VND	6 months	7.40%	8,521,773,973
- Military Commercial Joint Stock Bank - Thanh Xuan Branch	VND	6 months	8.70%	73,830,000,000
- Sai Gon Tai Loc Joint Stock Commercial Bank	VND	12 months	9.00%	23,730,000,000
- Tien Phong Commercial Joint Stock Bank – To Hieu Branch	VND	6 months	8.50%	12,800,000,000
- Sai Gon Tai Loc Joint Stock Commercial Bank	VND	6 months	7.50%	48,079,267,704
- Tien Phong Commercial Joint Stock Bank – To Hieu Branch	VND	6 months	7.60%	32,425,565,984
- Others	VND	6 months	4.50%	5,148,342,466
				313,556,284,275

5. TRADE RECEIVABLES

	Ending balance		Beginning balance	
	Book value	Allowance	Book value	Allowance
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	-	-
<i>Others</i>	121,671,899,679	-	155,111,387,132	-
- Receivables of customers purchasing apartments	119,742,398,114	-	147,053,736,324	-
- Receivables of customers purchasing offices, commercial booths	1,929,501,565	-	8,057,650,808	-
	<u>121,671,899,679</u>	<u>-</u>	<u>155,111,387,132</u>	<u>-</u>

6. PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	Ending balance		Beginning balance	
	Book value	Allowance	Book value	Allowance
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	-	-
<i>Others</i>	220,562,362,058	-	213,974,736,547	-
- 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	-
- 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	-
- Hanoi Technical Construction and Installation Investment Joint Stock	29,615,062,800	-	8,190,444,000	-
- Other customers	35,261,524,220	-	40,386,624,500	-
	<u>220,562,362,058</u>	<u>-</u>	<u>213,974,736,547</u>	<u>-</u>

7. OTHER RECEIVABLES

	Ending balance		Beginning balance	
	Book value	Allowance	Book value	Allowance
	VND	VND	VND	VND
- Payments for apartment owners on fees for issuance of land use right certificates	80,705,455	-	2,016,702,974	-
- Deposit for auction of land use rights for project implementation (*)	-	-	256,475,941,000	-
- Deposit (**)	22,600,000,000	-	22,600,000,000	-
- Receivables from maintenance fund	3,354,865,770	-	3,527,424,235	-
- Other receivables	4,308,472,691	-	1,351,635,372	-
	30,344,043,916	-	285,971,703,581	-

(*) The deposit for the land use rights auction for the project was made according to auction regulations No. 113.3/2026/QC - VNA dated February 27, 2026. On May 7, 2026, the People's Committee of Hai Phong City issued Decision No. 1738/QĐ-UBND recognizing the winning bid for land use rights for the investment project in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City. Accordingly, the winning bidder was Dai Loc House Development Joint Stock Company.

(**) Deposit paid for the acquisition of land use rights and assets attached to land at No. 17B Ba Trieu under individual transfer agreements as presented in Note 9.

8. INVENTORIES

	Ending balance		Beginning balance	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Raw materials and supplies	1,165,322,132	-	1,165,322,132	-
- Work in progress expenses	9,145,579,705,365	-	7,230,421,554,606	-
+ Hoang Huy New City - II Project ^(1.1)	7,817,598,828,085	-	7,230,421,554,606	-
+ Investment project for the construction of a high-rise mixed-use building and commercial services at Lot 1.14/CTHH-01	1,327,980,877,280	-	-	-
- Finished goods	404,331,960,831	-	413,736,263,144	-
+ N01 Building ^(2.1)	11,542,564,991	-	11,542,564,991	-
+ Gold Tower Building ^(2.2)	22,569,412,848	-	22,569,412,848	-
+ Hoang Huy Commerce Project - H1 Building ^(2.3)	370,219,982,992	-	379,624,285,305	-
- Goods	2,195,968,370	-	509,892,000	-
	9,553,272,956,698	-	7,645,833,031,882	-

(1.1) 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.

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

(2.2) Finished goods comprise unsold commercial center units of Gold Tower – a component of the Golden Land Building Project, which has been completed.

(2.3) Finished goods include unsold apartments and commercial floors in Building H1 of the Hoang Huy Commerce Project. Building H1 has been fully completed.

9. LONG-TERM ASSET IN PROGRESS

	Ending balance		Beginning balance	
	Original cost recoverable value		Original cost recoverable value	
	VND	VND	VND	VND
- 17B Ba Trieu Project (*)	243,183,144,333	243,183,144,333	198,116,044,333	198,116,044,333
	<u>243,183,144,333</u>	<u>243,183,144,333</u>	<u>198,116,044,333</u>	<u>198,116,044,333</u>

(*) 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, structures	Vehicles, transportation	Fixed assets used in management	Total
	VND	VND	VND	VND
Historical cost				
Beginning balance	311,898,364,922	14,524,251,773	1,049,587,052	327,472,203,747
- Purchase in the period	-	-	214,383,334	214,383,334
Ending balance	<u>311,898,364,922</u>	<u>14,524,251,773</u>	<u>1,263,970,386</u>	<u>327,686,587,081</u>
Accumulated depreciation				
Beginning balance	21,166,720,608	2,493,832,275	546,695,114	24,207,247,997
- Depreciation in the period	1,468,777,874	605,605,491	71,818,631	2,146,201,996
- Other increase	318,249,407	-	-	318,249,407
Ending balance	<u>22,953,747,889</u>	<u>3,099,437,766</u>	<u>618,513,745</u>	<u>26,671,699,400</u>
Net carrying amount				
Beginning balance	290,731,644,314	12,030,419,498	502,891,938	303,264,955,750
Ending balance	<u>288,944,617,033</u>	<u>11,424,814,007</u>	<u>645,456,641</u>	<u>301,014,887,681</u>

11. INTANGIBLE FIXED ASSETS

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

12. INVESTMENT PROPERTIES

Investment properties held for lease

	Buildings and land-use rights VND	Total VND
Historical cost		
Beginning balance	1,062,446,783,203	1,062,446,783,203
- Purchase in the period	272,701,440	272,701,440
- Liquidation, disposal	(12,351,175,561)	(12,351,175,561)
Ending balance	1,050,368,309,082	1,050,368,309,082
Accumulated depreciation		
Beginning balance	149,927,567,422	149,927,567,422
- Depreciation in the	6,221,542,071	6,221,542,071
- Other increase	94,596,681	94,596,681
- Liquidation, disposal	(1,795,157,307)	(1,795,157,307)
Ending balance	154,448,548,867	154,448,548,867
Net carrying amount		
Beginning balance	912,519,215,781	912,519,215,781
Ending balance	895,919,760,215	895,919,760,215

13. DEFERRED EXPENSES

	Ending balance VND	Beginning balance VND
a) Short-term		
- Dispatched tools and supplies	26,123,600	9,443,373
- Advertising costs, brokerage fees, and interest rate subsidies for customers buying apartments.	257,130,150,003	239,763,963,993
- Office rental expenses	9,000,000	211,164,300
- Others	136,388,712	189,078,187
	<u>257,301,662,315</u>	<u>240,173,649,853</u>
b) Long-term		
- Dispatched tools and supplies	815,455,287	650,194,830
- Others	254,992,000	265,623,212
	<u>1,070,447,287</u>	<u>915,818,042</u>

14. GOODWILL

	Dai Loc House Development JSC	Dai Thinh Vuong Construction JSC	Total
	VND	VND	VND
Cost			
- Beginning balance	142,190,929,416	39,731,727,445	181,922,656,861
- Ending balance	<u>142,190,929,416</u>	<u>39,731,727,445</u>	<u>181,922,656,861</u>
Accumulated allocation			
- Beginning balance	51,142,866,548	39,731,727,445	90,874,593,993
- Allocation in the period	3,554,773,236	-	3,554,773,236
- Ending balance	<u>54,697,639,784</u>	<u>39,731,727,445</u>	<u>94,429,367,229</u>
Net carrying amount			
- Beginning balance	91,048,062,868	-	91,048,062,868
- Ending balance	<u>87,493,289,632</u>	<u>-</u>	<u>87,493,289,632</u>

15. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

	Beginning balance	During the period		Ending balance
		Increase	Decrease	
	VND	VND	VND	VND
- <i>Related parties</i>				
+ Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	-	30,000,000,000	-	30,000,000,000
	-	30,000,000,000	-	30,000,000,000

Detailed information on Short-term borrowings:

	Contract No.	Currency	rate per annum	Maturity	Credit limit	Loan purpose	Guarantee	Ending balance	Beginning balance
								VND	VND
Related parties								30,000,000,000	-
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Loan Agreement No. 23.06/HĐVV/TC H-CRV dated 23 June 2026	VND	10%	12 tháng	500,000,000,000	Additional working capital funding	Unsecured	30,000,000,000	-
								30,000,000,000	-

16. TRADE PAYABLES

	Ending balance VND	Beginning balance VND
<i>Related parties</i>	-	-
<i>Others</i>	206,149,536,852	195,530,921,601
- Ecoba Vietnam Joint Stock Company	114,773,249,724	114,773,249,724
- 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	32,936,187,512	26,527,123,300
	<u>206,149,536,852</u>	<u>195,530,921,601</u>

17. PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	Ending balance VND	Beginning balance VND
<i>Related parties</i>	-	-
<i>Others</i>	4,179,960,380,483	3,960,343,509,828
- Advances from customers for the purchase of apartments and townhouses under the payment schedule	4,178,683,380,642	3,959,127,813,461
- Other	1,276,999,841	1,215,696,367
	<u>4,179,960,380,483</u>	<u>3,960,343,509,828</u>

18. TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Opening receivable	Opening payables	Payables in the period	Actual payment in the period	Closing receivables	Closing payables
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value-added tax	279,214,193	2,118,415,951	3,258,939,149	3,386,502,542	213,977,804	1,925,616,169
- Corporate income tax	29,656,706,930	813,076,843	6,623,663,513	13,189,102,936	35,409,069,510	-
- Personal income tax	5,672,447	576,024,667	194,543,269	671,494,833	4,072,447	97,473,103
- Land tax and land rental	4,814,870	-	1,324,722,121,897	1,324,722,121,897	4,814,870	-
- Fees, charges and other payables	-	-	294,397,188	294,397,188	-	-
	<u>29,946,408,440</u>	<u>3,507,517,461</u>	<u>1,335,093,665,016</u>	<u>1,342,263,619,396</u>	<u>35,631,934,631</u>	<u>2,023,089,272</u>

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

19. 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
- Advance deduction for construction costs, equipment supply and installation, and completion of the Hoang Huy - So Dau project	725,393,200	725,393,200
- Advance deduction for expenses supporting interest on loans for customers purchasing apartments	612,619,873	510,485,208
- Advance deduction for commission expenses payable	3,648,477,164	3,842,075,531
- Other accrued expenses	1,418,236,035	5,053,454,896
	25,073,642,167	28,800,324,730

20. OTHER PAYABLES

	Ending balance	Beginning balance
	VND	VND
a) Short-term payables		
- Trade union fee	437,237,833	377,987,083
- Short-term deposits, collateral received	17,017,347,626	17,956,525,199
+ <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>	15,668,834,572	16,608,012,145
- Other payables	142,755,387,467	136,527,573,631
<i>Payable for maintenance fee</i>	124,139,865,719	120,615,174,797
<i>Deposit to complete the customer's apartment</i>	2,657,554,666	2,470,000,000
<i>Interest payable</i>	57,534,247	-
<i>Land Use Right Certificate issuance fee</i>	4,090,553,930	7,067,220,467
<i>Business cooperation in the development of commercial service facilities and healthcare facilities.</i>	2,727,938,998	2,727,938,998
<i>Other payables</i>	9,081,939,907	3,647,239,369
	160,209,972,926	154,862,085,913
b) Long-term payables		
- Long-term deposits, collateral received	13,000,335,034	12,997,208,345
+ <i>Nam Phong Vietnam Trading and Services Joint Stock Company</i>	1,066,079,150	1,066,079,150
+ <i>Nagakawa Group Joint Stock Company</i>	868,190,820	868,190,820
+ <i>Others payable</i>	11,066,065,064	11,062,938,375
	13,000,335,034	12,997,208,345
c) In which: Other payables to related parties		
- Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company – Loan interest payable	57,534,247	-
	57,534,247	-

21. DEFERRED REVENUE

	Ending balance	Beginning balance
	VND	VND
a) Short-term		
- Revenue received in advance from asset leasing	28,319,641,066	9,238,864,363
	<u>28,319,641,066</u>	<u>9,238,864,363</u>
b) Long-term		
- Revenue received in advance from asset leasing	-	18,869,697,588
	<u>-</u>	<u>18,869,697,588</u>

22. OWNER'S EQUITY**a) Changes in owner's equity**

	Contributed capital	Share premium	Other capital	Retained earnings	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
Beginning balance of the previous period	6,724,166,400,000	(1,357,800,000)	793,600,364,707	277,179,456	7,516,686,144,163
Increase in capital in previous period	-	-	24,643,516,322	5,914,889	24,649,431,211
Profit Distribution at Dai Loc House Development Joint Stock Company	-	-	-	(50,000,000)	(50,000,000)
Ending balance of previous period	<u>6,724,166,400,000</u>	<u>(1,357,800,000)</u>	<u>818,243,881,029</u>	<u>233,094,345</u>	<u>7,541,285,575,374</u>
Beginning balance of the current period	6,873,998,750,000	238,037,786,182	466,365,831,325	237,700,151	7,578,640,067,658
Profit for this period	-	-	31,376,732,102	2,449,379	31,379,181,481
Ending balance of this period	<u>6,873,998,750,000</u>	<u>238,037,786,182</u>	<u>497,742,563,427</u>	<u>240,149,530</u>	<u>7,610,019,249,139</u>

b) Details of Contributed capital

	Ending balance	Rate	Beginning balance	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
	<u>6,873,998,750,000</u>	<u>100</u>	<u>6,873,998,750,000</u>	<u>100</u>

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 period	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	672,416,640
Quantity of issued shares	687,399,875	672,416,640
- Common shares	687,399,875	672,416,640
Quantity of outstanding shares in circulation	687,399,875	672,416,640
- Common shares	687,399,875	672,416,640
Par value per share: (VND):	10,000	10,000

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

a) Operating asset for leasing

The Company is the lessor under operating lease contracts. As at 30 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	74,909,533,243	83,661,443,181
- From 1 year to 5 years	183,315,402,972	186,651,226,123
- Over 5 years	54,396,390,032	58,321,325,306

b) Operating leased assets

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, with an area of 202 m². The lease term is from 25 July 2023 to 25 July 2024 with a lump-sum rent payment.

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

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

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

CRV Real Estate Group Joint Stock Company
Interim Consolidated Financial Statements
for the period from 01 April 2026 to 30 June 2026

Land's name/ location	Rented area	Rental period	Rental purpose	Note	Company
The land plot at No. 275 Nguyen Trai Street, Thanh Xuan Ward, Hanoi City, as per Contract No. 326/HDTD dated October 24, 2010.	6,579 m2	50 years	Construction of a portion of the Golden Land Building project.	Land lease with annual payments.	Parent Company – CRV Real Estate Group Joint Stock Company
The land plot is located in Duong Quan ward, Thuy Nguyen city, Hai Phong province, according to Contract No. 06/HD-TD dated January 31, 2024.	26,664.2 m2	By November 29, 2073	Leasing commercial and service land within the scope of the new urban area project along the extended Do Muoi road.	Pay the land lease fee in one lump sum.	Parent Company – CRV Real Estate Group Joint Stock Company

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
	6,543,289,003	6,543,289,003

24. REVENUE FROM SALES OF GOODS AND PROVISION OF SERVICES

	This period	Previous period
	VND	VND
Revenue from sale of real estate	17,094,743,199	126,643,137,314
Revenue from leasing investment properties lease and rendering of services	39,876,522,748	35,704,217,485
Other revenue	-	896,313,004
	56,971,265,947	163,243,667,803

25. COST OF GOODS SOLD AND PROVISION OF SERVICES

	This period	Previous period
	VND	VND
Cost of goods sold	9,404,302,313	75,256,435,800
Cost of investment properties for leasing and rendering of services	23,128,591,948	22,792,327,778
Other cost of goods sold	-	505,990,242
	32,532,894,261	98,554,753,820

26. GAIN/ LOSS FROM LIQUIDATION OR DISPOSAL OF INVESTMENT PROPERTIES

	This period VND	Previous period 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	8,390,458,346	-

27. FINANCIAL INCOME

	This period VND	Previous period VND
Interest income	20,865,369,011	11,341,441,340
Gain on exchange difference at the period - end	4,152,232	-
	20,869,521,243	11,341,441,340

28. FINANCIAL EXPENSES

	This period VND	Previous period VND
Interest expenses	57,534,247	5,255,082,191
	57,534,247	5,255,082,191
In which: Financial expenses paid to related parties (Detailed in Note 37)	57,534,247	5,255,082,191

29. SELLING EXPENSES

	This period VND	Previous period VND
Labour expenses	1,542,134,641	1,290,414,275
Partment sales commission expense	1,002,308,483	8,230,050,054
Interest subsidy expense for customers purchasing apartments	152,336,122	1,025,564,960
Depreciation expenses	126,900,000	-
Expenses of outsourcing services	1,712,156,178	12,037,162,192
Other expenses in cash	6,600,000	-
	4,542,435,424	22,583,191,481

30. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	This period	Previous period
	VND	VND
Labour expenses	4,812,370,967	4,199,495,304
Depreciation expenses	729,528,977	1,286,320,251
Amortization of goodwill	3,554,773,236	3,554,773,236
Expenses of outsourcing services	2,074,395,828	1,582,511,426
Other expenses in cash	338,689,517	232,172,931
	11,509,758,525	10,855,273,148

31. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	This period	Previous period
	VND	VND
Current corporate income tax expense in parent company	-	-
Current corporate income tax expense in subsidiaries	6,187,504,751	15,353,243,689
- <i>Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company</i>	487,249,344	282,865,879
- <i>Dai Loc House Development Joint Stock Company</i>	5,700,255,407	15,070,377,810
Total current corporate income tax expense	6,187,504,751	15,353,243,689

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

	Ending balance VND	Beginning balance VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax assets	1%	1%
- Deferred income tax assets related to deductible temporary differences	39,984,290,725	39,639,114,561
Deferred income tax assets	39,984,290,725	39,639,114,561

b) Deferred income tax liabilities

	Ending balance VND	Beginning balance VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax liabilities	20%	20%
- Deferred income tax liabilities arising from deductible temporary difference	23,888,331,533	24,205,850,534
Deferred income tax liabilities	23,888,331,533	24,205,850,534

c) Deferred corporate income tax expense

	This period VND	Previous period VND
- Deferred CIT expense relating to taxable temporary difference	(317,519,001)	(1,771,409,841)
- Deferred CIT income arising from deductible temporary difference (*)	90,982,598	-
	(226,536,403)	(1,771,409,841)

33. BASIC EARNINGS PER SHARE

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

	This period VND	Previous period VND
Net profit after tax	31,376,732,102	24,643,516,322
Profit distributed to common shares	31,376,732,102	24,643,516,322
Average number of outstanding common shares in circulation in the period	687,399,875	672,416,640
Basic earnings per share	46	37

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

As at 30 June 2026, the Company does not have shares with dilutive potential for earnings per share.

34. FINANCIAL INSTRUMENTS**Financial risk management**

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

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

Market risk

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

Exchange rate risk:

The Company bears exchange rate risk when transactions are made in currencies other than Vietnam Dong such as: loans, revenues, expenses, imports of supplies, goods, machinery and equipment...

Interest rate risk:

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

Credit Risk

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

	Under 1 year	From 1 to 5	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 30/06/2026				
Cash and cash equivalents	92,288,807,345	-	-	92,288,807,345
Trade and other receivables	152,015,943,595	-	-	152,015,943,595
Loans	313,556,284,275	-	-	313,556,284,275
	557,861,035,215	-	-	557,861,035,215
As at 01/04/2026				
Cash and cash equivalents	296,943,440,127	-	-	296,943,440,127
Trade and other receivables	441,083,090,713	-	-	441,083,090,713
Loans	1,422,019,455,881	96,546,244,706	-	1,518,565,700,587
	2,160,045,986,721	96,546,244,706	-	2,256,592,231,427

Liquidity Risk:

Liquidity risk is the risk that the Company has trouble in settlement of its financial obligations due to the lack of funds. Liquidity risk of Company mainly arises from different maturity of its financial assets and liabilities.

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

	Under 1 year	From 1 to 5	Over 5 years	Total
As at 30/06/2026	VND	VND	VND	VND
Borrowings and debts	30,000,000,000	-	-	30,000,000,000
Trade and other payables	366,359,509,778	13,000,335,034	-	379,359,844,812
Accrued expenses	25,073,642,167	-	-	25,073,642,167
	421,433,151,945	13,000,335,034	-	434,433,486,979
As at 01/04/2026				
Borrowings and debts	-	-	-	-
Trade and other payables	350,393,007,514	12,997,208,345	-	363,390,215,859
Accrued expenses	28,800,324,730	-	-	28,800,324,730
	379,193,332,244	12,997,208,345	-	392,190,540,589

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.

35. ADDITIONAL INFORMATION FOR THE ITEMS OF THE INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

	This period	Previous period
	VND	VND
a) Proceeds from borrowings during the period		
Proceeds from ordinary contracts;	30,000,000,000	286,664,735,757
b) Actual repayments on principal during the period		
Repayment on principal from ordinary contracts;	-	(50,000,000,000)

36. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

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

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

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

Related parties	Relationship
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Ultimate parent company
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	Parent company from 12/06/2025
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Fellow subsidiary
HHS Capital Joint Stock Company	Fellow subsidiary
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
Pruksa Vietnam Limited Liability Company	Fellow 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 VND	Previous period VND
Financial expenses	Related Party	57,534,247	5,255,082,191
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	57,534,247	5,255,082,191
Borrowings	Related Party	30,000,000,000	-
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	30,000,000,000	-
Proceeds from borrowings	Related Party	-	50,000,000,000
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	-	50,000,000,000
Transfer of deposit agreement	Related Party	852,012,862,388	-
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	215,462,282,191	-
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Dai Loc House Development Joint Stock Company - Dividend	636,550,580,197	-

Transactions with the other related parties as follows:

	Position	This period VND	Previous period VND
The remuneration of key management personnel:			
Remuneration of the Board of Directors			
- 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
		90,000,000	90,000,000

Remuneration of Supervisory Board

- 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
		30,000,000	30,000,000

Salary, reward of the Board of Management and the other managers

- 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
		612,300,000	551,222,222

38. COMPARATIVE FIGURES

Comparative figures on the Interim Consolidated Statement of Financial position and the respective notes are figures in the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 March 2026, which was audited by AASC Auditing Firm Company Limited. Comparative figures on the Interim Consolidated Statement of Income and cash flows and the respective notes are figures in the Consolidated 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 Quyen

Approved, 29 July 2026
Legal Representative



Pham Thi Thu Huyen

APPENDIX I: COMPARATIVE FIGURES

Figures according to the Financial Statements for the fiscal year ended 31 March 2026			Figures adjusted in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 and Circular No. 43/2026/TT-BTC dated 20 April 2026			Change
Code	Items	Value	Code	Items	Value	
		VND			VND	
a) Statement of Financial Position			a) Statement of Financial Position			
100	A. CURRENT ASSETS	10,342,810,851,119	100	A. CURRENT ASSETS	10,342,230,478,289	
110	I. Cash and cash equivalents	298,475,756,756	110	I. Cash and cash equivalents	298,807,225,862	
112	1. Cash equivalents	159,173,703,808	112	2. Cash equivalents	159,505,172,914	Reformat, change the value
120	III. Short-term investments	1,401,793,059,694	120	II. Short-term investments	1,422,019,455,881	
123	1. Held-to-maturity investments	1,401,793,059,694	123	1. Short-term held-to-maturity investments	1,422,019,455,881	Change the name, change the value
130	V. Short-term receivables	676,196,065,383	130	III. Short-term receivables	655,057,827,260	
136	1. Other short-term receivables	307,109,941,704	135	3. Other short-term receivables	285,971,703,581	Reformat, change the code number/change
200	B. NON-CURRENT ASSETS	1,644,194,349,879	200	B. NON-CURRENT ASSETS	1,644,774,722,709	
250	I. Long-term investments	95,965,871,876	260	IV. Long-term investments	96,546,244,706	
255	1. Held-to-maturity investments	95,965,871,876	265	1. Long-term held-to-maturity investments	96,546,244,706	Change the name, change the value
280	TOTAL ASSETS	<u>11,987,005,200,998</u>	280	TOTAL ASSETS	<u>11,987,005,200,998</u>	