

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Cho kỳ kế toán Quý III năm tài chính 2025

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



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính giữa niên độ	04 - 38
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười bảy ngày 17 tháng 10 năm 2025.

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

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

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

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

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

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

Các thành viên Ban Kiểm soát gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, 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 riêng giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Huyền

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/04/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.755.716.497.610	5.455.516.025.421
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	410.856.179.569	26.001.855.822
111	1. Tiền		158.856.179.569	26.001.855.822
112	2. Các khoản tương đương tiền		252.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	332.600.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		332.600.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		419.545.400.051	161.411.011.075
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	5.902.794.066	18.141.471.852
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	405.934.610.747	139.394.082.869
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	7.707.995.238	3.875.456.354
140	IV. Hàng tồn kho	08	6.468.388.371.917	5.219.597.856.227
141	1. Hàng tồn kho		6.468.388.371.917	5.219.597.856.227
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		124.326.546.073	48.505.302.297
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	108.513.583.704	176.247.390
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.203.151.922	17.773.044.559
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	12.609.810.447	30.556.010.348
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.439.760.412.131	3.193.616.347.888
220	I. Tài sản cố định		15.965.169.680	8.907.607.751
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	13.100.003.013	8.907.607.751
222	- Nguyên giá		21.280.508.469	17.549.468.597
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.180.505.456)	(8.641.860.846)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	2.865.166.667	-
228	- Nguyên giá		3.048.000.000	-
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(182.833.333)	-
230	II. Bất động sản đầu tư	11	638.948.892.675	652.443.455.420
231	- Nguyên giá		768.928.847.975	767.975.605.342
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(129.979.955.300)	(115.532.149.922)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		-	349.560.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	349.560.000
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	2.747.068.248.372	2.531.520.104.589
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.531.520.104.589	2.531.520.104.589
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		215.548.143.783	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		37.778.101.404	395.620.128
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	737.859.790	395.620.128
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31	37.040.241.614	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.195.476.909.741	8.649.132.373.309

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/04/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.965.707.232.756	1.458.836.807.525
310	I. Nợ ngắn hạn		3.556.710.218.290	1.150.140.770.620
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	45.852.631.481	25.877.299.146
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	3.453.154.147.413	32.445.020
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	4.937.932.861	35.745.591
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	18.721.848.521	18.855.474.511
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	4.230.582.789	5.085.548.752
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	29.813.075.225	37.105.257.600
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	-	1.063.149.000.000
330	II. Nợ dài hạn		408.997.014.466	308.696.036.905
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	12.084.235.654	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	6.912.778.812	12.537.657.904
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	390.000.000.000	296.158.379.001
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.229.769.676.985	7.190.295.565.784
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	7.229.769.676.985	7.190.295.565.784
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(1.357.800.000)	(1.357.800.000)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		506.961.076.985	467.486.965.784
421a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		64.036.981.784	-
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		442.924.095.201	467.486.965.784
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.195.476.909.741	8.649.132.373.309

Người lập biểu



Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	23.307.515.918	25.980.451.714	68.565.469.157	83.426.923.764
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		23.307.515.918	25.980.451.714	68.565.469.157	83.426.923.764
11	4. Giá vốn hàng bán	23	13.696.984.645	13.936.981.006	43.065.629.656	67.102.607.149
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		9.610.531.273	12.043.470.708	25.499.839.501	16.324.316.615
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	7.090.792.794	36.409.252.285	481.066.729.923	310.328.495.890
22	7. Chi phí tài chính	25	3.490.062	21.144.041.533	20.310.203.351	71.924.751.002
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	21.144.041.533	20.306.713.289	71.913.377.121
25	8. Chi phí bán hàng	26	7.807.792.359	585.864.397	26.578.422.998	2.266.911.380
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	5.081.875.051	6.968.647.721	17.176.767.538	17.366.628.163
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.808.166.595	19.754.169.342	442.501.175.537	235.094.521.960
31	11. Thu nhập khác	28	1.865.483.589	38.247.161	2.284.276.610	682.312.961
32	12. Chi phí khác	29	1.222.650.000	323.304.250	1.683.953.766	30.488.082.938
40	13. Lợi nhuận khác		642.833.589	(285.057.089)	600.322.844	(29.805.769.977)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
			VND	VND	VND	VND
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		4.451.000.184	19.469.112.253	443.101.498.381	205.288.751.983
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	18.425.225.333	-	37.217.644.794	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31	(18.247.822.153)	-	(37.040.241.614)	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>4.273.597.004</u>	<u>19.469.112.253</u>	<u>442.924.095.201</u>	<u>205.288.751.983</u>

Người lập biểu

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025	Từ 01/04/2024
			đến 31/12/2025	đến 31/12/2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		443.101.498.381	205.288.751.983
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(444.602.557.387)	(222.550.535.318)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		16.167.101.371	16.416.845.934
03	- Các khoản dự phòng		-	11.373.881
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		3.490.062	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(481.079.862.109)	(310.892.132.254)
06	- Chi phí lãi vay		20.306.713.289	71.913.377.121
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(1.501.059.006)	(17.261.783.335)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(239.569.518.864)	(26.966.729.751)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.248.790.515.690)	(101.401.772.103)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		3.493.433.248.136	2.865.508.485
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(108.679.575.976)	1.575.398.352
14	- Tiền lãi vay đã trả		(38.163.312.466)	(100.564.468.736)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(18.670.289.620)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.838.058.976.514	(241.753.847.088)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(12.061.767.505)	(5.098.929.047)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.698.272.727	563.636.364
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.150.788.353.140)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		602.640.209.357	33.150.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		477.067.838.857	160.328.495.890
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(80.443.799.704)	188.943.203.207
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		586.664.735.757	89.745.984.910
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(1.555.972.114.758)	(91.950.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(403.449.984.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(1.372.757.363.001)	(2.204.015.090)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		384.857.813.809	(55.014.658.971)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Từ 01/04/2025	Từ 01/04/2024
		đến 31/12/2025	đến 31/12/2024
		VND	VND
60 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		26.001.855.822	72.310.063.973
61 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(3.490.062)	(11.373.881)
70 Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>410.856.179.569</u>	<u>17.284.031.121</u>

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Giám đốc



Đỗ Thu Hương

Nguyễn Kim Quyên

Phạm Thị Thu Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười bảy ngày 17 tháng 10 năm 2025.

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 6.724.166.400.000 đồng; tương đương 672.416.640 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 116 người (tại ngày 01 tháng 04 năm 2025 là: 72 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: Đối với hoạt động dịch vụ là dưới 12 tháng và đối với hoạt động bất động sản phụ thuộc vào tiến độ thực hiện từng dự án.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Chi nhánh Công ty cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV tại Hải Phòng	Tổ dân phố 6, phường Thới Nguyên, thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 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.

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

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

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

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 31/12/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.4. Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

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

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Ngoại trừ giá vốn hàng tồn kho bất động sản được ghi nhận theo phương pháp đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

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

2.10. 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 riêng trong kỳ mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	02 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 06 năm
- Chương trình phần mềm	05 năm

2.11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. Chi phí trả trước

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 3 năm.

Chi phí 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 kỳ.

- Chi phí trả trước khác là được ghi nhận theo giá trị phát sinh thực tế và được phân bổ theo doanh thu bán giao khi dự án đủ điều kiện đưa vào sử dụng.

2.15. Các khoản nợ phải trả

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

2.16. Các khoản vay

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

2.17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.18. 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 và được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.20. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.21. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn.

Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.22. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

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

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

2.23. Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Lỗ tỷ giá hối đoái.

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

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25. Các bên liên quan

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

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

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

2.26. Thông tin bộ phận

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
Tiền mặt	761.478.180	591.879.273
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	158.094.701.389	25.409.976.549
Các khoản tương đương tiền (*)	252.000.000.000	-
	410.856.179.569	26.001.855.822

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 252.000.000.000 VND được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất 4,75%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	332.600.000.000	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	332.600.000.000	-	-	-
Đầu tư dài hạn	215.548.143.783	-	-	-
- Chứng chỉ tiền gửi (**)	215.548.143.783	-	-	-
	548.148.143.783	-	-	-

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có giá trị 332.600.000.000 VND được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,5%/năm đến 7,2%/năm.

(**) Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là các chứng chỉ tiền gửi kỳ hạn 4 năm có giá trị 215.548.143.783 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với lãi suất từ 4,4%/năm đến 4,6%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	189.515.795.529	-	189.515.795.529	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	2.342.004.309.060	-	2.342.004.309.060	-
	2.531.520.104.589	-	2.531.520.104.589	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 31/12/2025:

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/04/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	5.902.794.066	-	18.141.471.852	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	3.182.231.507	-	5.078.585.769	-
- Phải thu của khách hàng mua văn phòng, gian hàng thương mại	2.701.562.559	-	12.164.015.938	-
- Các khách hàng khác	19.000.000	-	898.870.145	-
	5.902.794.066	-	18.141.471.852	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/04/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	405.934.610.747	-	139.394.082.869	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng	3.815.884.351	-	15.984.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp	17.184.155.982	-	53.729.621.979	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường	51.755.325.987	-	36.024.764.116	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân	35.006.874.406	-	29.152.769.546	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Bắc Giang	61.649.738.698	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	48.670.387.525	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	187.852.243.798	-	4.502.927.228	-
	405.934.610.747	-	139.394.082.869	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	3.975.977.475	-	-	-
- Phải thu kinh phí bảo trì toà Gold Tower	3.163.014.911	-	3.415.292.183	-
- Phải thu khác	569.002.852	-	460.164.171	-
	7.707.995.238	-	3.875.456.354	-

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.165.322.132	-	1.165.322.132	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.432.307.163.946	-	5.184.559.639.900	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II ^(1.1)	6.432.307.163.946	-	5.184.559.639.900	-
- Thành phẩm	34.111.977.839	-	33.872.894.195	-
+ Thành phẩm tòa N01 ^(2.1)	11.542.564.991	-	11.542.564.991	-
+ Thành phẩm tòa Gold Tower ^(2.2)	22.569.412.848	-	22.330.329.204	-
- Hàng hóa	803.908.000	-	-	-
	6.468.388.371.917	-	5.219.597.856.227	-

^(1.1) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thuý Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II). Dự án gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 31/12/2025, chi phí dở dang bao gồm: Tiền sử dụng đất, chi phí san lấp mặt bằng, thi công ép cọc, chi phí xây dựng hạ tầng, chi phí lãi vay và một số chi phí khác.

Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán/ cho thuê đối với căn hộ/ diện tích thương mại/ diện tích bãi đỗ xe/ các sản phẩm khác, quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan của một số thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười (Dự án Hoàng Huy New City - II) đã được sử dụng làm tài sản thế chấp cho Hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền được trình bày tại thuyết minh số 13.

Chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ của Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thuý Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II) là: 37,26 tỷ VND.

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

^(2.2) Thành phẩm là các căn trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà Gold Tower - Dự án Golden Land Building đã hoàn thành. Tòa nhà Gold Tower hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	5.825.033.280	11.122.040.773	602.394.544	17.549.468.597
- Mua trong kỳ	-	8.081.256.000	328.828.872	8.410.084.872
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.679.045.000)	-	(4.679.045.000)
Số dư cuối kỳ	5.825.033.280	14.524.251.773	931.223.416	21.280.508.469
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	5.825.033.280	2.469.604.052	347.223.514	8.641.860.846
- Khấu hao trong kỳ	-	1.429.989.448	106.473.212	1.536.462.660
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.997.818.050)	-	(1.997.818.050)
Số dư cuối kỳ	5.825.033.280	1.901.775.450	453.696.726	8.180.505.456
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	-	8.652.436.721	255.171.030	8.907.607.751
Tại ngày cuối kỳ	-	12.622.476.323	477.526.690	13.100.003.013

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất	
	VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	767.975.605.342	767.975.605.342
- Tăng khác	953.242.633	953.242.633
Số dư cuối kỳ	768.928.847.975	768.928.847.975
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	115.532.149.922	115.532.149.922
- Khấu hao trong kỳ	14.447.805.378	14.447.805.378
Số dư cuối kỳ	129.979.955.300	129.979.955.300
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	652.443.455.420	652.443.455.420
Tại ngày cuối kỳ	638.948.892.675	638.948.892.675

Bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm: Các bất động sản thuộc tòa nhà Gold Tower đang trong quá trình quyết toán dự án hoàn thành và các bất động sản thuộc tòa nhà N01 - Golden Land. Giá trị Bất động sản đầu tư được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 21.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/04/2025 và ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày đầu kỳ, trong kỳ và ngày kết thúc kỳ kế toán.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	34.026.863	1.083.090
- Chi phí thuê văn phòng	350.328.600	175.164.300
- Chi phí quảng cáo, môi giới, hỗ trợ lãi suất khách hàng mua căn hộ	108.129.228.241	-
	108.513.583.704	176.247.390
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	737.859.790	395.620.128
	737.859.790	395.620.128

13. CÁC KHOẢN VAY

	01/04/2025		Trong kỳ		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- <i>Bên liên quan</i>	1.063.149.000.000	1.063.149.000.000	-	1.063.149.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	316.500.000.000	316.500.000.000	-	316.500.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	746.649.000.000	746.649.000.000	-	746.649.000.000	-	-
	1.063.149.000.000	1.063.149.000.000	-	1.063.149.000.000	-	-
b) Vay dài hạn						
- <i>Bên khác</i>	296.158.379.001	296.158.379.001	586.664.735.757	492.823.114.758	390.000.000.000	390.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	296.158.379.001	296.158.379.001	586.664.735.757	492.823.114.758	390.000.000.000	390.000.000.000
	296.158.379.001	296.158.379.001	586.664.735.757	492.823.114.758	390.000.000.000	390.000.000.000

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

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

	Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025	01/04/2025
								VND	VND
Bên khác								390.000.000.000	296.158.379.001
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2024-HĐCVĐAT/NH TC168-BĐS CRV ngày 06/11/2024 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/SĐBS-01/2024-HĐCVĐADT/NHCT168-BĐSCRV ngày 07/05/2025	VND	Theo từng giấy nhận nợ	54 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên: ngày 18/11/2024	7.600.000.000.000	Thanh toán cho giá trị đầu tư vào Dự án Hoàng Huy New City - II	(i)	390.000.000.000	296.158.379.001
								390.000.000.000	296.158.379.001

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

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

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	45.852.631.481	45.852.631.481	25.877.299.146	25.877.299.146
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833
- Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến khoáng sản T.AM	6.956.659.062	6.956.659.062	3.478.924.490	3.478.924.490
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải Dũng Thắng	676.684.229	676.684.229	3.372.596.308	3.372.596.308
- Công ty TNHH Song Hoàng	10.799.626.571	10.799.626.571	2.306.635.895	2.306.635.895
- Đối tượng khác	14.543.318.786	14.543.318.786	3.842.799.620	3.842.799.620
	45.852.631.481	45.852.631.481	25.877.299.146	25.877.299.146

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	3.453.154.147.413	32.445.020
- Tiền ứng trước khách hàng mua căn hộ, nhà liền kề theo tiến độ	3.453.101.767.384	-
- Các khách hàng khác	52.380.029	32.445.020
	3.453.154.147.413	32.445.020

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	132.496.069.445	128.286.842.613	-	4.209.226.832
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.551.195.478	-	37.217.644.794	18.670.289.620	12.604.995.577	601.155.273
- Thuế thu nhập cá nhân	-	19.185.391	3.407.874.363	3.299.508.998	-	127.550.756
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	4.814.870	-	5.086.505.894	5.086.505.894	4.814.870	-
- Các loại thuế khác	-	16.560.200	13.333.334	29.893.534	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.098.606.277	1.098.606.277	-	-
	30.556.010.348	35.745.591	179.320.034.107	156.471.646.936	12.609.810.447	4.937.932.861

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower	10.802.919.250	10.802.919.250
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01	7.865.996.645	7.865.996.645
- Chi phí phải trả khác	52.932.626	186.558.616
	18.721.848.521	18.855.474.511

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Kinh phí công đoàn	306.113.483	185.595.483
- Phải trả về bảo hiểm	-	23.336.019
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.939.995.817	8.034.309.118
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.566.965.925	28.862.016.980
+ Hợp tác kinh doanh về triển khai công trình thương mại dịch vụ và công trình cơ sở y tế	2.727.938.998	-
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building	8.660.013.176	8.814.079.238
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	210.000.000	150.000.000
+ Phải trả tiền lãi vay	493.643.836	18.350.243.013
+ Phải trả khác	1.475.369.915	1.547.694.729
	29.813.075.225	37.105.257.600
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Tiền lãi vay	-	18.350.243.013
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Tiền lãi vay	-	5.462.876.712
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Tiền lãi vay	-	12.887.366.301
Bên khác	29.813.075.225	18.755.014.587
- Các Ban quản trị tòa nhà và Các chủ sở hữu khác tại dự án	8.660.013.176	8.814.079.238
- Các đối tượng khác	21.153.062.049	9.940.935.349
	29.813.075.225	37.105.257.600

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
b) Dài hạn		
Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.912.778.812	12.537.657.904
	6.912.778.812	12.537.657.904

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	4.230.582.789	5.085.548.752
	4.230.582.789	5.085.548.752
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	12.084.235.654	-
	12.084.235.654	-

20. 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	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	273.622.982.210	6.996.431.582.210
Lãi trong kỳ trước	-	-	205.288.751.983	205.288.751.983
Số dư cuối kỳ trước	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	478.911.734.193	7.201.720.334.193
Số dư đầu kỳ này	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	467.486.965.784	7.190.295.565.784
Lãi trong kỳ này	-	-	442.924.095.201	442.924.095.201
Chi trả cổ tức năm 2024 (*)	-	-	(403.449.984.000)	(403.449.984.000)
Số dư cuối kỳ này	6.724.166.400.000	(1.357.800.000)	506.961.076.985	7.229.769.676.985

(*) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 07/2025/NQ-HĐQT ngày 07 tháng 07 năm 2025, Công ty công bố việc trả cổ tức đợt cuối năm tài chính 2024 bằng tiền:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Chi trả cổ tức (tương ứng mỗi cổ phần nhận 600 VND)	6%	403.449.984.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ %	Đầu kỳ VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.561.052.720.000	38,09	2.561.052.720.000	38,09
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	2.364.706.800.000	35,17	2.364.706.800.000	35,17
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	565.702.200.000	8,41	565.702.200.000	8,41
Công ty Cổ phần HHS Capital	501.000.000.000	7,45	501.000.000.000	7,45
Cổ đông khác	731.704.680.000	10,88	731.704.680.000	10,88
	6.724.166.400.000	100,00	6.724.166.400.000	100,00

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

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
- Vốn góp cuối kỳ	6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	403.449.984.000	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	403.449.984.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	403.449.984.000	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	403.449.984.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/04/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	672.416.640	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	672.416.640	672.416.640
- Cổ phiếu phổ thông	672.416.640	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	672.416.640	672.416.640
- Cổ phiếu phổ thông	672.416.640	672.416.640
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

21. 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 thuê hoạt động.

b) Tài sản thuê ngoài

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

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

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

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/12/2025	01/04/2025
- Đô la Mỹ	USD	27.867,33	27.867,33

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nội thất Thủ đô	2.038.005.705	2.038.005.705
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V.I.P Land	3.132.000.000	3.132.000.000
- Các đối tượng khác	1.373.283.298	1.373.283.298
	6.543.289.003	6.543.289.003

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

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	68.565.469.157	83.426.923.764
	68.565.469.157	83.426.923.764

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	43.065.629.656	67.102.607.149
	43.065.629.656	67.102.607.149

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.869.816.332	945.495.890
Cổ tức, lợi nhuận được chia	473.174.000.000	309.383.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	22.913.591	-
	481.066.729.923	310.328.495.890
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)</i>	473.174.000.000	309.383.000.000

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	20.306.713.289	71.913.377.121
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	3.490.062	11.373.881
	20.310.203.351	71.924.751.002
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)</i>	20.306.713.289	71.527.360.683

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.559.532.601	1.235.263.748
Chi phí khấu hao tài sản cố định	169.833.334	-
Chi phí liên quan đến kinh doanh bất động sản	22.598.687.323	-
Chi phí khác bằng tiền	250.369.740	1.031.647.632
	26.578.422.998	2.266.911.380

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	10.272.498.062	7.828.162.639
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.536.314.280	1.118.614.526
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.017.535.287	2.710.198.541
Chi phí khác bằng tiền	1.350.419.909	5.709.652.457
	17.176.767.538	17.366.628.163

28. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	36.045.777	563.636.364
Tiền thu hồi khách hàng bỏ tiền cọc hoặc không tiếp tục thuê bất động sản	1.362.898.110	-
Tiền thu từ phạt hợp đồng	869.227.638	-
Thu nhập khác	16.105.085	118.676.597
	2.284.276.610	682.312.961

29. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí ủng hộ	1.200.000.000	-
Chi phí thực hiện dự án	-	30.121.878.113
Các khoản bị phạt	473.044.492	-
Chi phí khác	10.909.274	366.204.825
	1.683.953.766	30.488.082.938

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động cho thuê Bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	465.700.185.704	221.911.531.278
Các khoản điều chỉnh tăng	3.127.744.192	31.817.612.944
- Chi phí không hợp lệ	3.127.744.192	31.817.612.944
Các khoản điều chỉnh giảm	(473.174.000.000)	(309.383.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(473.174.000.000)	(309.383.000.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(4.346.070.104)	(55.653.855.778)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào thuế TNDN phải nộp kỳ này	107.687.866	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	(30.551.195.478)	(30.551.195.478)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ cho thuê bất động sản	(30.443.507.612)	(30.551.195.478)
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(22.598.687.323)	(16.622.779.295)
Các khoản điều chỉnh giảm	22.598.687.323	-
- Chi phí quảng cáo dự án chưa ghi nhận doanh thu	22.598.687.323	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	(16.622.779.295)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Các khoản phải tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	37.040.241.614	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành từ HĐKD bất động sản (thuế suất 20%)	37.040.241.614	-
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào thuế TNDN phải nộp kỳ này	69.715.314	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	(18.670.289.620)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	18.439.667.308	-
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	37.217.644.794	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	(12.003.840.304)	(30.551.195.478)

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn	1%	-
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	37.040.241.614	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	37.040.241.614	-

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (37.040.241.614)	-	-
	(37.040.241.614)	-

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YÊU TỐ

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	18.765.539.269	9.063.426.387
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.167.101.371	16.416.845.934
Chi phí phát triển dự án bất động sản	1.242.710.759.577	154.820.874.757
Chi phí dịch vụ mua ngoài	55.247.352.372	30.295.044.411
Chi phí khác bằng tiền	1.916.675.293	6.741.300.089
	1.334.807.427.882	217.337.491.578

33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về 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 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	410.094.701.389	-	-	410.094.701.389
Phải thu khách hàng, phải thu khác	13.610.789.304	-	-	13.610.789.304
Các khoản cho vay	332.600.000.000	215.548.143.783	-	548.148.143.783
	756.305.490.693	215.548.143.783	-	971.853.634.476
Tại ngày 01/04/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.409.976.549	-	-	25.409.976.549
Phải thu khách hàng, phải thu khác	22.016.928.206	-	-	22.016.928.206
	47.426.904.755	-	-	47.426.904.755

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 31/12/2025				
Vay và nợ	-	390.000.000.000	-	390.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	75.665.706.706	4.768.880.934	2.143.897.878	82.578.485.518
Chi phí phải trả	18.721.848.521	-	-	18.721.848.521
	94.387.555.227	394.768.880.934	2.143.897.878	491.300.334.039
Tại ngày 01/04/2025				
Vay và nợ	1.063.149.000.000	296.158.379.001	-	1.359.307.379.001
Phải trả người bán, phải trả khác	62.982.556.746	5.528.508.590	7.009.149.314	75.520.214.650
Chi phí phải trả	18.855.474.511	-	-	18.855.474.511
	1.144.987.031.257	301.686.887.591	7.009.149.314	1.453.683.068.162

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

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

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

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

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

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

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

	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ	700.657.200	700.657.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	700.657.200	700.657.200
Doanh thu tài chính	473.174.000.000	309.383.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lợi - Cổ tức	473.174.000.000	309.383.000.000
Chi phí tài chính	20.306.713.289	71.527.360.683
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lợi - Lãi đi vay	14.817.562.604	52.510.552.465
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Lãi đi vay	5.489.150.685	19.016.808.218
Trả nợ gốc vay	1.063.149.000.000	207.800.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lợi	746.649.000.000	207.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	316.500.000.000	-
Chi trả cổ tức	359.547.703.200	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	153.663.163.200	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	141.882.408.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	33.942.132.000	-
Công ty Cổ phần HHS Capital	30.060.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Chức vụ	Từ 01/04/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	
	VND	VND	
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	90.000.000	90.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	45.000.000	45.000.000
- Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	45.000.000	45.000.000
- Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	45.000.000	45.000.000
- Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	45.000.000	45.000.000
		270.000.000	270.000.000
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Phạm Anh Tú	Trưởng ban	36.000.000	36.000.000
- Vũ Văn Hoàng	Thành viên	27.000.000	27.000.000
- Chu Thị Lựa	Thành viên	27.000.000	27.000.000
		90.000.000	90.000.000

Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác

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

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

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Người lập biểu

Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Quyên

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Huyền

CRV

INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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



CONTENT

	Page
Report of Board of Management	02 - 03
Interim Separate Financial Statements	04 - 38
Interim Separate Statement of Financial position	04 - 05
Interim Separate Statement of Income	06 - 07
Interim Separate Statement of Cash flows	08 - 09
Notes to the Interim Separate Financial Statements	10 - 38

REPORT OF BOARD OF MANAGEMENT

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

THE COMPANY

CRV Real Estate Group Joint Stock Company was established and operates under the Business Registration Certificate of a Joint Stock Company No. 0102003419 which was firstly issued on 21 July 2006 and registered for the 17th change on 17 October 2025 by the Hanoi Authority for Planning and Investment.

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

BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

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

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

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

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

The members of the Board of Supervision are:

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

LEGAL REPRESENTATIVE

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

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

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

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

The Board of Management is responsible for ensuring that accounting records are kept to reflect the financial position of the Company, with reasonable accuracy at any time and to ensure that the Interim Separate Financial Statements comply with the 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 commits that Separate Financial Statements honestly and fairly reflect The Company's financial position as of 31 December 2025, business results and cash flow situation currency for the period ending on the same date, in accordance with Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting Regime and compliance with legal regulations related to the preparation and presentation Separate Financial Statements.

Other commitments

The Board of Management pledges that the Company with Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 on detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities and the Company does not violate the obligations of information disclosure in accordance with the regulations of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market, and Circular No. 68/2024/TT-BTC dated September 18, 2024 of the Ministry of Finance amending and supplementing a number of articles of Circular No. 96/2020/TT-BTC.

On behalf of Board of Management


Pham Thi Thu Huyen
General Director

Hanoi, 28 January 2026

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

Code	ASSETS	Note	31/12/2025	01/04/2025
			VND	VND
100	A. CURRENT ASSETS		7,755,716,497,610	5,455,516,025,421
110	I. Cash and cash equivalents	03	410,856,179,569	26,001,855,822
111	1. Cash		158,856,179,569	26,001,855,822
112	2. Cash equivalents		252,000,000,000	-
120	II. Short-term investments	04	332,600,000,000	-
123	1. Held-to-maturity investments		332,600,000,000	-
130	III. Short-term receivables		419,545,400,051	161,411,011,075
131	1. Short-term trade receivables	05	5,902,794,066	18,141,471,852
132	2. Short-term prepayments to suppliers	06	405,934,610,747	139,394,082,869
136	3. Other short-term receivables	07	7,707,995,238	3,875,456,354
140	IV. Inventories	08	6,468,388,371,917	5,219,597,856,227
141	1. Inventories		6,468,388,371,917	5,219,597,856,227
150	V. Other short-term assets		124,326,546,073	48,505,302,297
151	1. Short-term prepaid expenses	12	108,513,583,704	176,247,390
152	2. Deductible VAT		3,203,151,922	17,773,044,559
153	3. Taxes and other receivables from the State budget	16	12,609,810,447	30,556,010,348
200	B. NON-CURRENT ASSETS		3,439,760,412,131	3,193,616,347,888
220	I. Fixed assets		15,965,169,680	8,907,607,751
221	1. Tangible fixed assets	09	13,100,003,013	8,907,607,751
222	- Historical cost		21,280,508,469	17,549,468,597
223	- Accumulated depreciation		(8,180,505,456)	(8,641,860,846)
227	2. Intangible fixed assets	10	2,865,166,667	-
228	- Historical cost		3,048,000,000	-
229	- Accumulated amortization		(182,833,333)	-
230	II. Investment properties	11	638,948,892,675	652,443,455,420
231	- Historical cost		768,928,847,975	767,975,605,342
232	- Accumulated depreciation		(129,979,955,300)	(115,532,149,922)
240	III. Long-term assets in progress		-	349,560,000
242	1. Construction in progress		-	349,560,000
250	IV. Long-term investments	04	2,747,068,248,372	2,531,520,104,589
251	1. Investments in subsidiaries		2,531,520,104,589	2,531,520,104,589
255	2. Held-to-maturity investments		215,548,143,783	-
260	V. Other long-term assets		37,778,101,404	395,620,128
261	1. Long-term prepaid expenses	12	737,859,790	395,620,128
262	2. Deferred income tax assets	31	37,040,241,614	-
270	TOTAL ASSETS		<u>11,195,476,909,741</u>	<u>8,649,132,373,309</u>

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025
 (continued)

Code	CAPITAL	Note	31/12/2025	01/04/2025
			VND	VND
300	C. LIABILITIES		3,965,707,232,756	1,458,836,807,525
310	I. Current Liabilities		3,556,710,218,290	1,150,140,770,620
311	1. Short-term trade payables	14	45,852,631,481	25,877,299,146
312	2. Short-term prepayments from customers	15	3,453,154,147,413	32,445,020
313	3. Taxes and other payables to State budget	16	4,937,932,861	35,745,591
315	4. Short-term accrued expenses	17	18,721,848,521	18,855,474,511
318	5. Short-term unearned revenue	19	4,230,582,789	5,085,548,752
319	6. Other short-term payables	18	29,813,075,225	37,105,257,600
320	7. Short-term borrowings and finance lease liabilities	13	-	1,063,149,000,000
330	II. Non-current liabilities		408,997,014,466	308,696,036,905
336	1. Long-term unearned revenue	19	12,084,235,654	-
337	2. Other long-term payables	18	6,912,778,812	12,537,657,904
338	3. Long-term borrowings and finance lease liabilities	13	390,000,000,000	296,158,379,001
400	D. OWNER'S EQUITY		7,229,769,676,985	7,190,295,565,784
410	I. Owner's equity	20	7,229,769,676,985	7,190,295,565,784
411	1. Contributed capital		6,724,166,400,000	6,724,166,400,000
411a	Ordinary shares with voting rights		6,724,166,400,000	6,724,166,400,000
412	2. Share Premium		(1,357,800,000)	(1,357,800,000)
421	3. Retained earnings		506,961,076,985	467,486,965,784
421a	Retained earnings accumulated to the previous period		64,036,981,784	-
421b	Retained earnings of the current period		442,924,095,201	467,486,965,784
440	TOTAL CAPITAL		11,195,476,909,741	8,649,132,373,309

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyen

31 January 2026

General Director



Phạm Thị Thu Huyền

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF INCOME

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

Code	ITEMS	Note	3rd quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of the period	
			From 01/10/2025 to 31/12/2025	From 01/10/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of services	22	23,307,515,918	25,980,451,714	68,565,469,157	83,426,923,764
02	2. Revenue deductions		-	-	-	-
10	3. Net revenue from sales of goods and rendering of services		23,307,515,918	25,980,451,714	68,565,469,157	83,426,923,764
11	4. Cost of goods sold and services rendered	23	13,696,984,645	13,936,981,006	43,065,629,656	67,102,607,149
20	5. Gross profit from sales of goods and rendering of services		9,610,531,273	12,043,470,708	25,499,839,501	16,324,316,615
21	6. Financial income	24	7,090,792,794	36,409,252,285	481,066,729,923	310,328,495,890
22	7. Financial expense	25	3,490,062	21,144,041,533	20,310,203,351	71,924,751,002
23	<i>In which: Interest expense</i>		-	21,144,041,533	20,306,713,289	71,913,377,121
25	8. Selling expense	26	7,807,792,359	585,864,397	26,578,422,998	2,266,911,380
26	9. General and administrative expenses	27	5,081,875,051	6,968,647,721	17,176,767,538	17,366,628,163
30	10. Net profit from operating activities		3,808,166,595	19,754,169,342	442,501,175,537	235,094,521,960
31	11. Other income	28	1,865,483,589	38,247,161	2,284,276,610	682,312,961
32	12. Other expenses	29	1,222,650,000	323,304,250	1,683,953,766	30,488,082,938
40	13. Other profit		642,833,589	(285,057,089)	600,322,844	(29,805,769,977)

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF INCOME

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

(continued)

Code	ITEMS	Note	3rd quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of the period	
			From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/10/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
			VND	VND	VND	VND
50	14. Total net profit before tax		4,451,000,184	19,469,112,253	443,101,498,381	205,288,751,983
51	15. Current corporate income tax expense	30	18,425,225,333	-	37,217,644,794	-
52	16. Deferred corporate income tax expense	31	(18,247,822,153)	-	(37,040,241,614)	-
60	17. Profit after corporate income tax		<u>4,273,597,004</u>	<u>19,469,112,253</u>	<u>442,924,095,201</u>	<u>205,288,751,983</u>

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyen

Hanoi, 28 January 2026
 General Director



Pham Thi Thu Huyen

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

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

(Indirect method)

Code ITEMS	Note	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
		VND	VND
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01 1. Profit before tax		443,101,498,381	205,288,751,983
2. Adjustment for		(444,602,557,387)	(222,550,535,318)
02 - Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		16,167,101,371	16,416,845,934
03 - Provisions		-	11,373,881
04 - Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		3,490,062	-
05 - Gains / losses from investment activities		(481,079,862,109)	(310,892,132,254)
06 - Interest expense		20,306,713,289	71,913,377,121
08 3. Operating profit before changes in working capital		(1,501,059,006)	(17,261,783,335)
09 - Increase/ decrease in receivables		(239,569,518,864)	(26,966,729,751)
10 - Increase/ decrease in inventories		(1,248,790,515,690)	(101,401,772,103)
11 - Increase/ decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		3,493,433,248,136	2,865,508,485
12 - Increase/ decrease in prepaid expenses		(108,679,575,976)	1,575,398,352
14 - Interest paid		(38,163,312,466)	(100,564,468,736)
15 - Corporate income tax paid		(18,670,289,620)	-
20 Net cash flow from operating activities		1,838,058,976,514	(241,753,847,088)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21 1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(12,061,767,505)	(5,098,929,047)
22 2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		2,698,272,727	563,636,364
23 3. Loans and purchase of debt instruments from other		(1,150,788,353,140)	-
24 4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		602,640,209,357	33,150,000,000
27 5. Interest and dividend received		477,067,838,857	160,328,495,890
30 Net cash flow from investing activities		(80,443,799,704)	188,943,203,207
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33 1. Proceeds from borrowings		586,664,735,757	89,745,984,910
34 2. Repayment of principal		(1,555,972,114,758)	(91,950,000,000)
36 3. Dividends or profits paid to owners		(403,449,984,000)	-
40 Net cash flow from financing activities		(1,372,757,363,001)	(2,204,015,090)
50 Net cash flows in the period		384,857,813,809	(55,014,658,971)

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

*From 01/04/2025 to 31/12/2025
 (Indirect method)*

Code ITEMS	Note	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
		VND	VND
60 Cash and cash equivalents at the beginning of the period		26,001,855,822	72,310,063,973
61 Effect of exchange rate fluctuations		(3,490,062)	(11,373,881)
70 Cash and cash equivalents at the end of the period	03	<u>410,856,179,569</u>	<u>17,284,031,121</u>

Hanoi, 28 January 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director



Do Thu Huong



Nguyen Kim Quyen



Phạm Thị Thu Huyền

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

1. GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY

Form of ownership

CRV Real Estate Group Joint Stock Company was established and operates under the Business Registration Certificate of a Joint Stock Company No. 0102003419 which was firstly issued on 21 July 2006 and registered for the 17th change on 17 October 2025 by the Hanoi Authority for Planning and Investment.

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

The Company's charter capital is VND 6,724,166,400,000; equivalent to 672,416,640 shares; the par value per share is VND 10,000.

The total number of employees of the Company as at 31 December 2025 was: 116 people (as at 01 April 2025: 72 people).

Business field

Real estate business.

Business activities

Main business activities of the Company include:

- Real estate consulting, brokerage, property auction, and land-use rights auction.
- Real estate and land-use rights owned, used or leased by enterprises business.
- Building residential houses;
- Building non-residential houses;
- Completing construction works.

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

Corporate structure

The Company's member entities are as follows:

Address	Main business activities
---------	--------------------------

CRV Real Estate Group Joint Stock Company's branch in Hai Phong	Residential area 6, Thuy Nguyen ward, Hai Phong city	Real estate business
---	--	----------------------

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

2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY AT COMPANY

2.1. Accounting period and accounting currency

Annual accounting period of the Company commences from 1 January and ends as at 31 December.
The Company maintains its accounting records in Vietnam Dong (VND).

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

The Company applies Corporate Accounting System issued under the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance and the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplementary documents issued by the State. Financial Statements are prepared and presented in accordance with regulations of each standard and supplementary document as well as with current Accounting Standards and Accounting System.

2.3. Basis for the preparation of Interim Separate Financial Statements

The Separate Financial Statement is prepared based on historical cost principle.

The Users of this Interim Separate Financial Statements should study the Separate Financial Statements combined with the Consolidated Financial Statements of the Company and its subsidiaries for the period from 01/04/2025 to 31/12/2025 in order to gain enough information regarding the financial position, operating results and cash flows of the Company.

2.4. Accounting estimates

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

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

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

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

2.5. Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

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

Financial liabilities

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

Subsequent measurement after initial recognition

Financial assets and financial liabilities are not revalued according to fair value at the end of the accounting period because the Circular No.210/2009/TT-BTC and prevailing statutory regulations require to present Financial statements and Notes to financial instruments but not provide any relevant instruction for assessment and recognition of fair value of financial assets and financial liabilities.

2.6. Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand and demand deposits.

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

2.7. Financial investments

Investments held to maturity comprise term deposits held to maturity to earn profits periodically and other held to maturity investments.

Investments in subsidiaries are initially recorded in the accounting books at cost. After initial recognition, value of these investments is measured at original cost less provision for devaluation of the investments.

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

- Investments in subsidiaries: provision for loss investments shall be made based on the Interim Separate Financial Statements of the subsidiaries at the provision date.
- Investments held to maturity: provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

2.8. Receivables

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

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

2.9. Inventories

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

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

Inventory values are determined using the weighted-average method, except for the cost of real estate inventory, which is recognized using the specific identification method.

Inventory is recorded by perpetual method.

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

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

2.10. Fixed assets

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

Subsequent measurement after initial recognition

If these costs aurent 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 Separate Statements of Income in the accounting 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	02 years
- Vehicles, Transportation equipment	06 years
- Office equipment and furniture	03 - 06 years
- Management software	05 years

2.11. Investment properties

Investment properties are initially recognized at historical cost.

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

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

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

An item of owner-occupied property or inventories only becomes an investment property when its using purposed has been changed, evidenced by commencement of stopping using that item and starting to operate leasing for the third party or completing the construction period. The investment property is transferred to owner-occupied property or inventories only when 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.

2.12. Construction in progress

Construction in progress includes fixed assets which are 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.

2.13. Operating lease

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

2.14. Prepaid expenses

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

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

Types of prepaid expenses of the Company include:

- Tools and supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than 30 million dong and 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 fees and other selling expenses related to real estate projects are recognized at actual incurred expenses. These expenses are recorded in the statement of income corresponding to the portion of real estate sold during the period.

- Other prepaid expenses are recognized at their actual incurred costs and allocated according to revenue upon handover of the project which is eligible to be put into use.

2.15. Payables

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

2.16. Borrowings and finance lease liabilities

Borrowings shall be recorded in details in terms of lending entities, loan agreement and term of borrowings. In case of borrowings denominated in foreign currency, they shall be recorded in details in terms of types of currency.

2.17. Borrowing costs

Borrowing costs are recognized as operating expenses in the period, in which it is incurred excepting those which are directly attributable to the construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of that asset in accordance with VAS No. 16 "Borrowing costs". Besides, regarding borrowings serving the construction of fixed assets and investment properties, the interests shall be capitalized even when the construction duration is under 12 months.

2.18. Accrued expenses

Accrued expenses include payables to goods or services received from the suppliers or provided for the customers during the reporting period, but the payments for such goods or services have not been made, which are recorded as operating expenses of the reporting period.

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

2.19. Unearned revenues

Unearned revenues include prepayments from customers for one or many accounting periods relating to asset leasing.

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

2.20. Owner's equity

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

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

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

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

2.21. Revenue

Revenue is recognized to extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company.

Revenue is measured at the fair value of the consideration received excluding discounts, sales discounts, and sales returns. The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

Revenue from sale of goods:

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

Revenue from rendering of services:

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

Financial income

Revenue arising from interest, dividends, distributed profits and other financial income is recognized when the following two (2) conditions are satisfied simultaneously:

- 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.

Dividend income will be recognised when the Company's right to receive dividend is established..

2.22. Cost of goods sold

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

The expense accrual of costs to estimate the cost of real estate must comply with the following principles:

- The accrued expenses have been stated in approved budget and actually arisen but there are insufficient dossiers and documents for acceptance;
- Only accrue costs to estimate the cost of goods sold for the portion of real estate that has been completed and sold within the period and meets the revenue recognition criteria;
- The accrued costs and actual costs recognized in the cost of goods sold must correspond to the standard cost calculated based on the total estimated costs of the sold real estate (determined by area).

2.23. Financial expenses

Items recorded as financial expenses include:

- Borrowing costs;
- Foreign exchange losses;

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

2.24. Corporate income tax

a) Deferred income tax asset and Deferred income tax liability

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

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

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

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

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during the period and current corporate income tax rate.

Deferred corporate income tax expenses are determined based on deductible temporary differences, the taxable temporary differences and corporate income tax rate.

c) Current corporate income tax rate

The Company applies the corporate income tax rate of 20% for the operating activities which has taxable income for the period from 01/04/2025 to 31/12/2025.

2.25. Related Parties

The parties are regarded as related parties if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions about the financial policies and activities. The Company's related parties include:

- Companies, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Company or being under the control of the Company, or being under common control with the Company, including the Company's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Company that have a significant influence on the Company, key management personnel including directors and employees of the Company, the close family members
- Enterprises that the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting power or have significant influence on these enterprises.

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

2.26. Segment information

Due to the Company operates mainly in the field of real estate business and takes place mainly in the territory of Vietnam, therefore the Company does not prepare segment reports by business field and by geographical area.

3. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
Cash on hand	761,478,180	591,879,273
Demand deposits	158,094,701,389	25,409,976,549
Cash equivalents	252,000,000,000	-
	410,856,179,569	26,001,855,822

(*) At 31 December 2025, the cash equivalents are deposits with term of 01 month with the amount of VND 252,000,000,000 VND at commercial banks at the interest rate of 4.75%/ year.

4. FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held to maturity investments

	31/12/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term investments	332,600,000,000	-	-	-
- Term deposits (*)	332,600,000,000	-	-	-
Long-term investments	215,548,143,783	-	-	-
- Certificate of deposit (**)	215,548,143,783	-	-	-
	548,148,143,783	-	-	-

(*) As at 31 December 2025, the short-term investments are deposits with term of from 06 months with the amount of VND 332,600,000,000 at commercial banks at the interest rate of 6.5%/year to 7.2%/year.

(**) As at 31 December 2025, the held-to-maturity investments are certificates of deposit with term of 4 years with the amount of VND 215,548,143,783 at commercial bank at the interest rate of 4.4%/year to 4.6%/year.

b) Equity investments in other entities

	31/12/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	189,515,795,529	-	189,515,795,529	-
- Dai Loc House Development Joint Stock	2,342,004,309,060	-	2,342,004,309,060	-
	2,531,520,104,589	-	2,531,520,104,589	-

The Company has not been determined the fair value of these financial investments since Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Corporate Accounting System has not provided any detailed guidance on the determination of the fair value.

Detailed information about financial investment as at 31 December 2025:

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

5. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	31/12/2025		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	-	-
<i>Others</i>	5,902,794,066	-	18,141,471,852	-
- Receivables from apartment buyers	3,182,231,507	-	5,078,585,769	-
- Receivables from customers purchasing offices, commercial booths	2,701,562,559	-	12,164,015,938	-
- Other customers	19,000,000	-	898,870,145	-
	5,902,794,066	-	18,141,471,852	-

6. SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/12/2025		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	-	-
<i>Others</i>	405,934,610,747	-	139,394,082,869	-
- Exsmart Huy Hoang Service Joint Stock Company	3,815,884,351	-	15,984,000,000	-
- Hong Diep Trading Construction Investment Joint Stock Company	17,184,155,982	-	53,729,621,979	-
- Minh Truong Construction and Mechanical Joint Stock Company	51,755,325,987	-	36,024,764,116	-
- Thuy Ngan Trading and Construction Company Limited	35,006,874,406	-	29,152,769,546	-
- Bac Giang Construction Joint Stock Company No.1	61,649,738,698	-	-	-
- Hanoi Construction Joint Stock Company No.1	48,670,387,525	-	-	-
- Other customers	187,852,243,798	-	4,502,927,228	-
	405,934,610,747	-	139,394,082,869	-

7. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

	31/12/2025		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Loan interest and deposit interest	3,975,977,475	-	-	-
- Receivables from maintenance fees for Gold Tower building	3,163,014,911	-	3,415,292,183	-
- Other receivables	569,002,852	-	460,164,171	-
	7,707,995,238	-	3,875,456,354	-

8. INVENTORIES

	31/12/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Raw materials	1,165,322,132	-	1,165,322,132	-
- Work in progress	6,432,307,163,946	-	5,184,559,639,900	-
+ Hoang Huy New City - II Project ^(1.1)	6,432,307,163,946	-	5,184,559,639,900	-
- Finished goods	34,111,977,839	-	33,872,894,195	-
+ N01 Building ^(2.1)	11,542,564,991	-	11,542,564,991	-
+ Gold Tower Building ^(2.2)	22,569,412,848	-	22,330,329,204	-
- Goods	803,908,000	-	-	-
	6,468,388,371,917	-	5,219,597,856,227	-

^(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 31 December 2025, the construction-in-progress costs include land use fees, site leveling expenses, pile pressing construction costs, infrastructure construction costs, interest expenses and other expenses.

The property rights arising from sale/lease contracts for apartments/commercial areas/parking areas/other products, rights to receive insurance proceeds, benefits, compensations, and other related payments of some land plots of the new urban area project along Do Muoi Street (Hoang Huy New City - II Project), have been pledged as collateral for a loan agreement with Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch, as presented in Note 13.

The interest expenses capitalized during the period for the investment project for building a new urban area along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (the "Hoang Huy New City - II Project") amounted to VND 37.26 billion.

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

^(2.2) Finished goods are unsold commercial center units of Gold Tower – Golden Land Building Project, which has been completed. Gold Tower is currently settling the completed project.

9. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Vehicles, transportation equipment	Fixed assets used in management	Total
	VND	VND	VND	VND
Historical cost				
Beginning balance of the period	5,825,033,280	11,122,040,773	602,394,544	17,549,468,597
- Purchase in the period	-	8,081,256,000	328,828,872	8,410,084,872
- Liquidation, disposal	-	(4,679,045,000)	-	(4,679,045,000)
Ending balance of the period	5,825,033,280	14,524,251,773	931,223,416	21,280,508,469
Accumulated depreciation				
Beginning balance of the period	5,825,033,280	2,469,604,052	347,223,514	8,641,860,846
- Depreciation in the period	-	1,429,989,448	106,473,212	1,536,462,660
- Liquidation, disposal	-	(1,997,818,050)	-	(1,997,818,050)
Ending balance of the period	5,825,033,280	1,901,775,450	453,696,726	8,180,505,456
Net carrying amount				
Beginning balance	-	8,652,436,721	255,171,030	8,907,607,751
Ending balance of the period	-	12,622,476,323	477,526,690	13,100,003,013

10. INTANGIBLE FIXED ASSETS

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

11. INVESTMENT PROPERTIES

Investment properties held for lease

	Buildings and land-use rights VND	Cộng VND
Historical cost		
Beginning balance of the period	767,975,605,342	767,975,605,342
- Other increase	953,242,633	953,242,633
Ending balance of the period	<u>768,928,847,975</u>	<u>768,928,847,975</u>
Accumulated depreciation		
Beginning balance of the period	115,532,149,922	115,532,149,922
- Depreciation in the period	14,447,805,378	14,447,805,378
Ending balance of the period	<u>129,979,955,300</u>	<u>129,979,955,300</u>
Net carrying amount		
Beginning balance	652,443,455,420	652,443,455,420
Ending balance	<u>638,948,892,675</u>	<u>638,948,892,675</u>

The Gold Tower is in process of settling the completed project. The value of the investment property has been temporarily calculated based on the collected project costs and will be adjusted upon completion of the project final settlement.

- The future annual rentals are presented in Note 21.

Fair value of investment properties has not been appraised and determined exactly as at 01 April 2025 and 31 December 2025. However, based on leasing activities and market price of these assets, the Board of Management believed that fair value of investment properties is higher than their carrying amount at the end of the period.

12. PREPAID EXPENSES

	31/12/2025 VND	01/04/2025 VND
a) Short-term		
- Dispatched tools and supplies	34,026,863	1,083,090
- Office rental expenses	350,328,600	175,164,300
- Advertising costs, brokerage fees, and interest rate subsidies for customers buying apartments.	108,129,228,241	-
	<u>108,513,583,704</u>	<u>176,247,390</u>
b) Long-term		
- Dispatched tools and supplies	737,859,790	395,620,128
	<u>737,859,790</u>	<u>395,620,128</u>

13. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

	01/04/2025		During the period		31/12/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Short-term borrowings						
- <i>Related parties</i>	1,063,149,000,000	1,063,149,000,000	-	1,063,149,000,000	-	-
+ Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	316,500,000,000	316,500,000,000	-	316,500,000,000	-	-
+ Dai Loc House Development Joint Stock Company	746,649,000,000	746,649,000,000	-	746,649,000,000	-	-
	1,063,149,000,000	1,063,149,000,000	-	1,063,149,000,000	-	-
b) Long-term borrowings						
- <i>Others</i>	296,158,379,001	296,158,379,001	586,664,735,757	492,823,114,758	390,000,000,000	390,000,000,000
+ Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch	296,158,379,001	296,158,379,001	586,664,735,757	492,823,114,758	390,000,000,000	390,000,000,000
	296,158,379,001	296,158,379,001	586,664,735,757	492,823,114,758	390,000,000,000	390,000,000,000

Detailed information on Long-term borrowings:

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

	Contract No.	Currency	rate per annum	Maturity	Credit limit	Loan purpose	Guarantee	31/12/2025	01/04/2025
								VND	VND
Bên khác								390,000,000,000	296,158,379,001
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch	Loan contract No. 01/2024-HĐCVĐAT/NH TC168-BĐS CRV dated 6 November 2024 and Amended and supplemental documents to Loan contract No. 01/SĐBS-01/2024-HĐCVDADDT/NHCT168-BĐSCRV dated 07 May 2025	VND	Based on each debt acknowledgment note	54 months from the first disbursement date: November 18, 2024	7,600,000,000,000	Payment for the investment value in Hoang Huy New City - II Project	(i)	390,000,000,000	296,158,379,001
								390,000,000,000	296,158,379,001

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

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

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

14. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/12/2025		01/04/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	-	-
<i>Others</i>	45,852,631,481	45,852,631,481	25,877,299,146	25,877,299,146
- Phuc Hung Holdings Construction Joint Stock Company	12,876,342,833	12,876,342,833	12,876,342,833	12,876,342,833
- T.AM Mineral Exploitation and Processing Joint Stock Company	6,956,659,062	6,956,659,062	3,478,924,490	3,478,924,490
- Dung Thang Trading-Transport Joint Stock Company	676,684,229	676,684,229	3,372,596,308	3,372,596,308
- Song Hoang Company Limited	10,799,626,571	10,799,626,571	2,306,635,895	2,306,635,895
- Other suppliers	14,543,318,786	14,543,318,786	3,842,799,620	3,842,799,620
	45,852,631,481	45,852,631,481	25,877,299,146	25,877,299,146

15. SHORT-TERM PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-
<i>Others</i>	3,453,154,147,413	32,445,020
- Advances from customers buying apartments and adjacent houses based on construction progress	3,453,101,767,384	-
- Other suppliers	52,380,029	32,445,020
	3,453,154,147,413	32,445,020

16. 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	-	-	132,496,069,445	128,286,842,613	-	4,209,226,832
- Corporate income tax	30,551,195,478	-	37,217,644,794	18,670,289,620	12,604,995,577	601,155,273
- Personal income tax	-	19,185,391	3,407,874,363	3,299,508,998	-	127,550,756
- Land tax and land rental	4,814,870	-	5,086,505,894	5,086,505,894	4,814,870	-
- Other taxes	-	16,560,200	13,333,334	29,893,534	-	-
- Fees, charges and other payables	-	-	1,098,606,277	1,098,606,277	-	-
	30,556,010,348	35,745,591	179,320,034,107	156,471,646,936	12,609,810,447	4,937,932,861

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

17. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Accrued expenses for construction, equipment supply and installation, and completion of Gold Tower building	10,802,919,250	10,802,919,250
- Accrued land use fee for Building N01	7,865,996,645	7,865,996,645
- Other accrued expenses	52,932,626	186,558,616
	18,721,848,521	18,855,474,511

18. OTHER PAYABLES

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term payables		
a.1) Details by content		
- Trade union fee	306,113,483	185,595,483
- Health insurance	-	23,336,019
- Short-term deposits, collateral received	15,939,995,817	8,034,309,118
- Other payables	13,566,965,925	28,862,016,980
+ <i>Business cooperation in the development of commercial service facilities and healthcare facilities.</i>	2,727,938,998	-
+ <i>Maintenance fee of Golden Land Building Project</i>	8,660,013,176	8,814,079,238
+ <i>Deposit to complete the customer's apartment</i>	210,000,000	150,000,000
+ <i>Loan interest payable</i>	493,643,836	18,350,243,013
+ <i>Others</i>	1,475,369,915	1,547,694,729
	29,813,075,225	37,105,257,600
a.2) Details by object		
<i>Related parties</i>	-	18,350,243,013
- Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company – Loan interest payable	-	5,462,876,712
- Dai Loc House Development Joint Stock Company – Loan interest payable	-	12,887,366,301
<i>Others</i>	29,813,075,225	18,755,014,587
- The building management boards and other property owners within the project	8,660,013,176	8,814,079,238
- Other payables	21,153,062,049	9,940,935,349
	29,813,075,225	37,105,257,600

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
b) Long-term payables		
Details by content		
- Long-term deposits, collateral received	6,912,778,812	12,537,657,904
	<u>6,912,778,812</u>	<u>12,537,657,904</u>

19. UNEARNED REVENUES

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Revenue received in advance from asset leasing	4,230,582,789	5,085,548,752
	<u>4,230,582,789</u>	<u>5,085,548,752</u>
b) Long-term		
- Revenue received in advance from asset leasing	12,084,235,654	-
	<u>12,084,235,654</u>	<u>-</u>

20. OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

	Contributed capital	Share premium	Retained earnings	Total
	VND	VND	VND	VND
Beginning balance of the previous	6,724,166,400,000	(1,357,800,000)	273,622,982,210	6,996,431,582,210
Profit for previous period	-	-	205,288,751,983	205,288,751,983
Ending balance of previous period	<u>6,724,166,400,000</u>	<u>(1,357,800,000)</u>	<u>478,911,734,193</u>	<u>7,201,720,334,193</u>
Beginning balance of the current period	6,724,166,400,000	(1,357,800,000)	467,486,965,784	7,190,295,565,784
Profit for current period	-	-	442,924,095,201	442,924,095,201
Dividend payment for 2024 (*)	-	-	(403,449,984,000)	(403,449,984,000)
Ending balance of the current period	<u>6,724,166,400,000</u>	<u>(1,357,800,000)</u>	<u>506,961,076,985</u>	<u>7,229,769,676,985</u>

(*) According to Resolution No. 07/2025/NQ-HĐQT dated 07 July 2025 of the Board of Directors, the Company announced the final dividend payment for the financial year 2024 as follows:

	Rate	Amount
	%	VND
Dividend payment (Equivalent to VND 600 per share)	6%	403,449,984,000

b) Details of Contributed capital

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

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

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Owner's contributed capital		
- At the beginning of the period	6,724,166,400,000	6,724,166,400,000
- At the end of the period	6,724,166,400,000	6,724,166,400,000
Distributed dividends and profit:		
- Dividend payable at the beginning of the period	-	-
- Dividend payable in the period	403,449,984,000	-
+ Dividend payable from last period's profit	403,449,984,000	-
- Dividends and profits paid in cash in the period	403,449,984,000	-
+ Dividend payable from last period's profit	403,449,984,000	-
- Dividend payable at the end of the period	-	-

d) Share

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

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

a) Operating asset for leasing

The Company is the lessor under operating lease contracts.

b) Operating leased assets

The Company signed a Land Leasing Contract No. 326/HĐTD with the People's Committee of Hanoi City on 24 November 2010 to lease a portion of the land lot located at No. 275 Nguyen Trai Street, Khuong Dinh Ward, Hanoi City, for the purpose of constructing a part of the Golden Land Building project. The leased land area is 6,579 m2, with the lease term of 50 years from the contract signing date.

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

The Company signed a Office Lease Contract No. 250723/TCH-CRV with Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company to lease an office on the 4th floor, at No. 183 Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City, with the office area of 202 m2. The lease term is from 25 July 2023 to 25 July 2024, automatically is extended unless otherwise agreed and rental is paid in one lump sum for the entire lease period.

c) Foreign currencies

	Unit	31/12/2025	01/04/2025
- US Dollars (\$)	USD	27,867.33	27,867.33

d) Doubtful debts written-off

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Capital Interior Investment and Construction Joint Stock Company	2,038,005,705	2,038,005,705
- V.I.P Land Investment and Consultant Joint Stock Company	3,132,000,000	3,132,000,000
- Others	1,373,283,298	1,373,283,298
	6,543,289,003	6,543,289,003

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

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Revenue from sales and services	68,565,469,157	83,426,923,764
	<u>68,565,469,157</u>	<u>83,426,923,764</u>

23. COST OF GOODS SOLD

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Cost of goods sold and services provided	43,065,629,656	67,102,607,149
	<u>43,065,629,656</u>	<u>67,102,607,149</u>

24. FINANCIAL INCOME

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Interest income	7,869,816,332	945,495,890
Dividends or profits received	473,174,000,000	309,383,000,000
Gain on exchange difference in the period	22,913,591	-
	<u>481,066,729,923</u>	<u>310,328,495,890</u>
In which: Financial income received from related parties (Detailed in Note 35)	<u>473,174,000,000</u>	<u>309,383,000,000</u>

25. FINANCIAL EXPENSES

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Interest expenses	20,306,713,289	71,913,377,121
Loss on exchange difference at the period - end	3,490,062	11,373,881
	<u>20,310,203,351</u>	<u>71,924,751,002</u>
In which: Financial expenses paid to related parties (Detailed in Note 35)	<u>20,306,713,289</u>	<u>71,527,360,683</u>

26. SELLING EXPENSES

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Labour expenses	3,559,532,601	1,235,263,748
Depreciation expenses	169,833,334	-
Real estate operating expenses	22,598,687,323	-
Other expenses in cash	250,369,740	1,031,647,632
	<u>26,578,422,998</u>	<u>2,266,911,380</u>

27. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Labour expenses	10,272,498,062	7,828,162,639
Depreciation expenses	1,536,314,280	1,118,614,526
Expenses of outsourcing services	4,017,535,287	2,710,198,541
Other expenses in cash	1,350,419,909	5,709,652,457
	<u>17,176,767,538</u>	<u>17,366,628,163</u>

28. OTHER INCOME

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Gain from liquidation, disposal of fixed assets	36,045,777	563,636,364
Money recovered from customers who forfeit their deposit or do not continue renting the property.	1,362,898,110	-
Revenue from contract penalties	869,227,638	-
Others	16,105,085	118,676,597
	<u>2,284,276,610</u>	<u>682,312,961</u>

29. OTHER EXPENSES

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Donation costs	1,200,000,000	-
Project implementation costs	-	30,121,878,113
Fines	473,044,492	-
Others	10,909,274	366,204,825
	<u>1,683,953,766</u>	<u>30,488,082,938</u>

30. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
<i>Corporate income tax from real estate leasing activities.</i>		
Total profit before tax	465,700,185,704	221,911,531,278
Increase	3,127,744,192	31,817,612,944
- <i>Ineligible expenses</i>	3,127,744,192	31,817,612,944
Decrease	(473,174,000,000)	(309,383,000,000)
- <i>Dividend payment</i>	(473,174,000,000)	(309,383,000,000)
Taxable income	(4,346,070,104)	(55,653,855,778)
Current corporate income tax expense (tax rate 20%)	-	-
Adjustment of tax expenses from previous periods to current period	107,687,866	-
Tax payable at the beginning of the period	(30,551,195,478)	(30,551,195,478)
Tax paid in the period	-	-
Corporate income tax payable at the the period -end from main business activities	(30,443,507,612)	(30,551,195,478)
<i>Corporate income tax from real estate activities</i>		
Total profit from real estate activities	(22,598,687,323)	(16,622,779,295)
Decrease	22,598,687,323	-
- <i>Advertisement costs of the project not yet recorded revenue</i>	22,598,687,323	-
Taxable income	-	(16,622,779,295)
Current corporate income tax expense (tax rate 20%)	-	-
Temporarily paid tax on prepayment from customers relating to the real estate activities	37,040,241,614	-
Current corporate income tax expense from real estate activities (tax rate 20%)	37,040,241,614	-
Adjustment of tax expenses from previous periods to current period	69,715,314	-
Tax payable at the beginning of the period from the real estate activities	-	-
Tax paid in the period from the real estate activities	(18,670,289,620)	-
Corporate income tax payable at the period - end from real estate activities	18,439,667,308	-
Total current corporate income tax expense	37,217,644,794	-
Corporate income tax payable at the end of the period	(12,003,840,304)	(30,551,195,478)

31. DEFERRED INCOME TAX

a) Deferred income tax assets

	31/12/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax assets	1%	-
- Deferred income tax assets related to deductible temporary differences	37,040,241,614	-
Deferred income tax assets	37,040,241,614	-

b) Deferred corporate income tax expense

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
- Deferred CIT income arising from deductible temporary difference	(37,040,241,614)	-
	(37,040,241,614)	-

32. BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Labour expenses	18,765,539,269	9,063,426,387
Depreciation expenses	16,167,101,371	16,416,845,934
Real estate project development costs	1,242,710,759,577	154,820,874,757
Expenses of outsourcing services	55,247,352,372	30,295,044,411
Other expenses in cash	1,916,675,293	6,741,300,089
	1,334,807,427,882	217,337,491,578

33. FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

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

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

Market risk

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

Exchange rate risk:

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

Interest rate risk:

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

Credit Risk

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/12/2025				
Cash and cash equivalents	410,094,701,389	-	-	410,094,701,389
Trade and other receivables	13,610,789,304	-	-	13,610,789,304
Loans	332,600,000,000	215,548,143,783	-	548,148,143,783
	756,305,490,693	215,548,143,783	-	971,853,634,476
As at 01/04/2025				
Cash and cash equivalents	25,409,976,549	-	-	25,409,976,549
Trade and other receivables	22,016,928,206	-	-	22,016,928,206
	47,426,904,755	-	-	47,426,904,755

Liquidity Risk:

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

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/12/2025				
Borrowings and debts	-	390,000,000,000	-	390,000,000,000
Trade and other payables	75,665,706,706	4,768,880,934	2,143,897,878	82,578,485,518
Accrued expenses	18,721,848,521	-	-	18,721,848,521
	94,387,555,227	394,768,880,934	2,143,897,878	491,300,334,039
As at 01/04/2025				
Borrowings and debts	1,063,149,000,000	296,158,379,001	-	1,359,307,379,001
Trade and other payables	62,982,556,746	5,528,508,590	7,009,149,314	75,520,214,650
Accrued expenses	18,855,474,511	-	-	18,855,474,511
	1,144,987,031,257	301,686,887,591	7,009,149,314	1,453,683,068,162

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

34. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

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

35. TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

Related parties	Relationship
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Ultimate parent company
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	Parent company from 12/06/2025
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Fellow subsidiary
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
Pruska Viet Nam Company Limited	Fellow subsidiary
HHS Capital Joint Stock Company	Fellow subsidiary
Dai Loc House Development Joint Stock Company	Subsidiary
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	Subsidiary
Members of the Board of Directors, Board of Management, Board of Supervisors and related parties.	

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

	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
	VND	VND
Purchase	700,657,200	700,657,200
Hoang Huy Investment Financial Services JSC - Office rental	700,657,200	700,657,200
Financial revenue	473,174,000,000	309,383,000,000
Dai Loc House Development Joint Stock Company - Dividend	473,174,000,000	309,383,000,000
Chi phí tài chính	20,306,713,289	71,527,360,683
Dai Loc House Development Joint Stock Company	14,817,562,604	52,510,552,465
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	5,489,150,685	19,016,808,218
Repayment of loan	1,063,149,000,000	207,800,000,000
Dai Loc House Development Joint Stock Company	746,649,000,000	207,800,000,000
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	316,500,000,000	-
Dividend distribution	359,547,703,200	-
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	153,663,163,200	-
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	141,882,408,000	-
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	33,942,132,000	-
HHS Capital Joint Stock Company	30,060,000,000	-

Transactions with the other related parties as follows:

	Position	From 01/04/2025 to 31/12/2025	From 01/04/2024 to 31/12/2024
		VND	VND
Remuneration of the Board of Directors			
- Do Huu Ha	Chairman	90,000,000	90,000,000
- Do Huu Hau	Member	45,000,000	45,000,000
- Nguyen Van Thu	Independent Member	45,000,000	45,000,000
- Dang Tuan Vu	Independent Member	45,000,000	45,000,000
- Le Duy Phi	Independent Member	45,000,000	45,000,000
		270,000,000	270,000,000
Salary and bonus of General Director and other managers			
- Pham Anh Tu	Head of Board	36,000,000	36,000,000
- Vu Van Hoang	Member	27,000,000	27,000,000
- Chu Thi Lua	Member	27,000,000	27,000,000
		90,000,000	90,000,000

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

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

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

36. COMPARATIVE FIGURES

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

Hanoi, 28 January 2026

Preparer



Do Thu Huong

Chief Accountant



Nguyen Kim Quyen

General Director



Pham Thi Thu Huyen