

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Cho kỳ kế toán Quý I năm tài chính 2026

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



NỘI DUNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

Hội đồng quản trị:

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

Ban Tổng Giám đốc:

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

Ban kiểm soát:

Ông: Phạm Anh Tú	Trưởng ban
Ông: Vũ Văn Hoàng	Thành viên
Bà: Chu Thị 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 BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

Cam kết khác

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Phạm Thị Thu Huyền
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(tiếp theo)

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

Người lập



Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

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



Phạm Thị Thu Huyền

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

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

Người lập



Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Phạm Thị Thu Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Người lập



Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Phê duyệt ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật




Phạm Thị Thu Huyền

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.6. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.7. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

2.8. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.9. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

2.10. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.11. Hàng tồn kho

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

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

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

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

2.12. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

2.13. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

2.14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.15. Thuê hoạt động

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

2.16. Chi phí chờ phân bổ

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

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

Các loại chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

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

2.17. Các khoản nợ phải trả

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

2.18. Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

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

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

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

2.19. Vay

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

2.20. Chi phí đi vay

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

2.21. Chi phí phải trả

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

2.22. Doanh thu chờ phân bổ

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

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

2.23. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.24. Doanh thu

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính.

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.25. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.26. Chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.30. Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

2.31. Các bên liên quan

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

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

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

2.32. Thông tin bộ phận

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

3. TIỀN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	925.812.372	564.301.629
Tiền gửi không kỳ hạn	48.512.922.344	96.262.756.054
	49.438.734.716	96.827.057.683

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

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

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

b) Đầu tư vào Công ty con

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

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

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

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

8. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

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

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

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

13. CHI PHÍ CHỜ PHẢN BÓ

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

14. VAY NGẮN HẠN

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

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

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

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

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

19. PHẢI TRẢ KHÁC

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

20. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

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

d) Cổ phiếu

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

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

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

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

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký Hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm số 326/HĐTĐ với UBND Thành phố Hà Nội ngày 24/11/2010 để thuê một phần lô đất tại Số 275 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội để sử dụng vào mục đích xây dựng một phần dự án Golden Land Building với diện tích đất là 6.579m², 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	Cuối kỳ	Đầu năm
- Đô la Mỹ	USD	27.867,33	27.867,33

d) Nợ khó đòi đã xử lý

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	23.594.476.785	22.248.272.766
	23.594.476.785	22.248.272.766

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn cho thuê Bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ	14.590.048.692	14.252.789.670
	14.590.048.692	14.252.789.670

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

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

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

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

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

30. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền phạt thu được	23.244.241	-
Thu nhập khác	4.000.000	9.201.375
	27.244.241	9.201.375

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trả nợ khoản vay	145.000.000.000	220.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	145.000.000.000	170.000.000.000

Chuyển nhượng hợp đồng tiền gửi	215.462.282.191	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	215.462.282.191	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

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

37. THÔNG TIN SO SÁNH

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

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

Người lập

Kế toán trưởng

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



Đỗ Thu Hường



Nguyễn Kim Quyền



Phạm Thị Thu Huyền

PHỤ LỤC 1 - THÔNG TIN SO SÁNH

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