

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Cho kỳ kế toán Quý II năm tài chính 2026  
và lũy kế từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN  
BẤT  
ĐỘNG  
SẢN CRV

Digitally signed by CÔNG  
TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
BẤT ĐỘNG SẢN CRV  
DN: C=VN, CN=CÔNG TY  
CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT  
ĐỘNG SẢN CRV, L=HA  
NỘI, UID=  
MST:0102003419  
Reason: I am the author of  
this document  
Location:  
Date: 2026.10.29  
18:13:36+07'00'  
Foxit PDF Reader Version:  
2026.1.2



**NỘI DUNG**

|                                                         | Trang   |
|---------------------------------------------------------|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                           | 02 - 03 |
| Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ                    | 04 - 37 |
| 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 - 07 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ           | 08 - 09 |
| Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ    | 10 - 37 |

## 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 30/09/2026.

### 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, thành phố 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 Thuỳ Dương | Phó Tổng Giám đốc |

#### Ban kiểm soát:

|                     |            |                                       |
|---------------------|------------|---------------------------------------|
| Ông: Vũ Văn Hoàng   | Trưởng ban | (Bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026)   |
| Ông: Phạm Anh Tú    | Trưởng ban | (Miễn nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026) |
| Bà: Chu Thị Lụa     | Thành viên |                                       |
| Bà: Ngô Thị Ngọc Hà | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026)   |

### 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**

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 30/09/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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  
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

| Mã số | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Số cuối kỳ                | Số đầu năm                |
|-------|----------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
|       |                                              |             | VND                       | VND                       |
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>8.291.503.347.650</b>  | <b>8.394.327.022.568</b>  |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>03</b>   | <b>113.376.335.823</b>    | <b>96.827.057.683</b>     |
| 111   | 1. Tiền                                      |             | 113.376.335.823           | 96.827.057.683            |
| 120   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>04</b>   | <b>-</b>                  | <b>490.256.434.522</b>    |
| 123   | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn  |             | -                         | 490.256.434.522           |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>424.298.386.498</b>    | <b>245.576.899.697</b>    |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 05          | 94.131.421.882            | 6.221.294.065             |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 06          | 295.824.845.888           | 213.205.501.549           |
| 135   | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 07          | 34.342.118.728            | 26.150.104.083            |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>08</b>   | <b>7.427.076.466.448</b>  | <b>7.266.208.746.577</b>  |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                              |             | 7.427.076.466.448         | 7.266.208.746.577         |
| 160   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>326.752.158.881</b>    | <b>295.457.884.089</b>    |
| 161   | 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn              | 13          | 230.467.876.052           | 219.754.280.619           |
| 162   | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | 63.679.251.972            | 47.343.657.636            |
| 163   | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 16          | 32.605.030.857            | 28.359.945.834            |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>3.442.920.243.733</b>  | <b>3.441.695.881.898</b>  |
| 220   | <b>I. Tài sản cố định</b>                    |             | <b>14.058.430.501</b>     | <b>15.178.698.020</b>     |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 10          | 11.492.130.499            | 12.453.431.352            |
| 222   | - Nguyên giá                                 |             | 21.648.502.914            | 21.280.508.469            |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (10.156.372.415)          | (8.827.077.117)           |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình                   | 11          | 2.566.300.002             | 2.725.266.668             |
| 228   | - Nguyên giá                                 |             | 3.193.000.000             | 3.048.000.000             |
| 229   | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (626.699.998)             | (322.733.332)             |
| 240   | <b>II. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>12</b>   | <b>614.375.224.186</b>    | <b>634.147.965.955</b>    |
| 241   | - Nguyên giá                                 |             | 756.907.856.951           | 768.928.847.975           |
| 242   | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (142.532.632.765)         | (134.780.882.020)         |
| 250   | <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>          | <b>09</b>   | <b>243.182.039.148</b>    | <b>198.116.044.333</b>    |
| 252   | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           |             | 243.182.039.148           | 198.116.044.333           |
| 260   | <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          | <b>04</b>   | <b>2.531.520.104.589</b>  | <b>2.554.544.075.813</b>  |
| 261   | 1. Đầu tư vào công ty con                    |             | 2.531.520.104.589         | 2.531.520.104.589         |
| 265   | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn   |             | -                         | 23.023.971.224            |
| 270   | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>               |             | <b>39.784.445.309</b>     | <b>39.709.097.777</b>     |
| 271   | 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn               | 13          | 725.542.362               | 650.194.830               |
| 272   | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | 30          | 39.058.902.947            | 39.058.902.947            |
| 280   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>11.734.423.591.383</b> | <b>11.836.022.904.466</b> |

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026  
(tiếp theo)

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                       | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>VND         | Số đầu năm<br>VND         |
|------------|-------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                           |             | <b>3.421.690.368.373</b>  | <b>4.213.209.948.100</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           |             | <b>3.412.880.933.320</b>  | <b>4.186.252.433.013</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 14          | 93.071.963.270            | 79.791.861.867            |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 15          | 3.099.204.784.577         | 3.905.899.390.425         |
| 314        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 16          | 163.460.565.047           | 2.687.040.618             |
| 315        | 4. Phải trả người lao động                      |             | -                         | 9.152.977                 |
| 316        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 17          | 18.733.715.895            | 18.747.831.267            |
| 319        | 6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn               | 19          | 4.587.629.118             | 3.502.999.515             |
| 320        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                       | 18          | 33.822.275.413            | 30.614.156.344            |
| 321        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            |             | -                         | 145.000.000.000           |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                           |             | <b>8.809.435.053</b>      | <b>26.957.515.087</b>     |
| 337        | 1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn                | 19          | -                         | 18.869.697.588            |
| 338        | 2. Phải trả dài hạn khác                        | 18          | 8.809.435.053             | 8.087.817.499             |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        |             | <b>8.312.733.223.010</b>  | <b>7.622.812.956.366</b>  |
| 411        | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       |             | 6.873.998.750.000         | 6.873.998.750.000         |
| 411a       | Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết           |             | 6.873.998.750.000         | 6.873.998.750.000         |
| 412        | 2. Thặng dư vốn                                 |             | 238.037.786.182           | 238.037.786.182           |
| 420        | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            |             | 1.200.696.686.828         | 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                      |             | 689.920.266.644           | 446.739.438.400           |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      |             | <b>11.734.423.591.383</b> | <b>11.836.022.904.466</b> |

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đỗ Thu Hường

Nguyễn Kim Quyên

Phạm Thị Thu Huyền

cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                  | Thuyết minh | Quý II                       |                              | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ |                              |
|-------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
|       |                                                           |             | Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 | Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026  | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 |
|       |                                                           |             | VND                          | VND                          | VND                           | VND                          |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                 | 22          | 1.712.544.888.669            | 23.009.680.473               | 1.736.139.365.454             | 45.257.953.239               |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                           |             | -                            | -                            | -                             | -                            |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ        |             | 1.712.544.888.669            | 23.009.680.473               | 1.736.139.365.454             | 45.257.953.239               |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                       | 23          | 811.909.122.404              | 15.115.855.341               | 826.499.171.096               | 29.368.645.011               |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ          |             | 900.635.766.265              | 7.893.825.132                | 909.640.194.358               | 15.889.308.228               |
| 21    | 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 24          | (6.075.828.693)              | -                            | 2.314.629.653                 | -                            |
| 22    | 7. Doanh thu hoạt động tài chính                          | 25          | 299.373.663                  | 18.926.545.322               | 4.532.768.007                 | 473.975.937.129              |
| 23    | 8. Chi phí tài chính                                      | 26          | 248.547.910                  | 2.419.975.947                | 1.774.356.130                 | 20.306.713.289               |
| 24    | Trong đó: Chi phí lãi vay                                 |             | 246.575.342                  | 2.419.975.947                | 1.772.383.562                 | 20.306.713.289               |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                       | 27          | 46.658.520.614               | 7.625.595.585                | 48.440.597.164                | 18.770.630.639               |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                          | 28          | 6.818.133.526                | 6.993.932.690                | 13.778.631.229                | 12.094.892.487               |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh               |             | 841.134.109.185              | 9.780.866.232                | 852.494.007.495               | 438.693.008.942              |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                         |             | 782.647.364                  | 409.591.646                  | 809.891.605                   | 418.793.021                  |
| 32    | 13. Chi phí khác                                          |             | 449.892.937                  | 392.613.882                  | 746.954.164                   | 461.303.766                  |
| 40    | 14. Lợi nhuận khác                                        |             | 332.754.427                  | 16.977.764                   | 62.937.441                    | (42.510.745)                 |

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

cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

(tiếp theo)

| Mã số | CHỈ TIÊU                                         | Thuyết minh | Quý II                       |                              | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ |                              |
|-------|--------------------------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
|       |                                                  |             | Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 | Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026  | Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 |
|       |                                                  |             | VND                          | VND                          | VND                           | VND                          |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            |             | 841.466.863.612              | 9.797.843.996                | 852.556.944.936               | 438.650.498.197              |
| 51    | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 29          | 162.636.678.292              | -                            | 162.636.678.292               | 18.792.419.461               |
| 52    | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại  | 30          | -                            | -                            | -                             | (18.792.419.461)             |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp     |             | 678.830.185.320              | 9.797.843.996                | 689.920.266.644               | 438.650.498.197              |

Người lập biểu



Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 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 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026  
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số                                              | CHỈ TIÊU                                                                                         | Thuyết minh | Kỳ này<br>VND     | Kỳ trước<br>VND     |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|---------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |                                                                                                  |             |                   |                     |
| 01                                                 | 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                          |             | 852.556.944.936   | 438.650.498.197     |
|                                                    | 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                      |             | 6.152.004.622     | (443.123.050.203)   |
| 02                                                 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                                |             | 11.180.170.016    | 10.582.219.414      |
| 04                                                 | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       |             | 1.972.568         | (22.913.591)        |
| 05                                                 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                         |             | (6.802.521.524)   | (473.989.069.315)   |
| 06                                                 | - Chi phí đi vay                                                                                 |             | 1.772.383.562     | 20.306.713.289      |
| 08                                                 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 |             | 858.708.949.558   | (4.472.552.006)     |
| 09                                                 | - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  |             | (196.900.176.995) | (231.139.406.472)   |
| 10                                                 | - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        |             | (160.867.719.871) | (595.961.886.986)   |
| 11                                                 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | (805.581.141.462) | 2.019.744.171.509   |
| 12                                                 | - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                                                 |             | (10.788.942.965)  | (82.669.974.058)    |
| 14                                                 | - Chi phí đi vay đã trả                                                                          |             | (3.467.438.357)   | (20.306.713.289)    |
| 15                                                 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              |             | (4.282.050.927)   | (279.060.334)       |
| 20                                                 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                    |             | (323.178.521.019) | 1.084.914.578.364   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |                                                                                                  |             |                   |                     |
| 21                                                 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                     |             | (45.909.173.797)  | (11.321.931.764)    |
| 22                                                 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                  |             | 12.870.647.907    | -                   |
| 23                                                 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                          |             | (220.743.528.918) | (294.792.544.190)   |
| 24                                                 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  |             | 723.309.400.794   | 50.449.417.262      |
| 27                                                 | 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                           |             | 15.202.425.741    | 473.377.914.244     |
| 30                                                 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                        |             | 484.729.771.727   | 217.712.855.552     |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |                                                                                                  |             |                   |                     |
| 33                                                 | 1. Tiền thu từ đi vay                                                                            |             | 30.000.000.000    | 586.664.735.757     |
| 34                                                 | 2. Tiền trả nợ gốc vay                                                                           |             | (175.000.000.000) | (1.355.149.000.000) |
| 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                                                     |             | (145.000.000.000) | (1.171.934.248.243) |
| 50                                                 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                                                                   |             | 16.551.250.708    | 130.693.185.673     |

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026  
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                | Thuyết minh | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|-------|---------------------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 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 |             | (1.972.568)            | 22.913.591             |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                        | 03          | <u>113.376.335.823</u> | <u>156.717.955.086</u> |

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Thu Hương



Nguyễn Kim Quyên



Phạm Thị Thu Huyền

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

### 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, thành phố 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.

#### 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 01 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 35 của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 30/09/2026 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;
- 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 cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### Nợ phải trả tài chính

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính 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;
- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi;
- Đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi không thực hiện đánh giá lại.

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 toán.

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, giấy tờ có giá (bao gồm chứng chỉ tiền gửi)... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm công cụ phái sinh.

*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 riêng 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 đích danh.

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

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

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

## 2.12. Tài sản cố định

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Nếu 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.

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 |
| - Các 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 đổi.

## 2.14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

## 2.15. Thuê hoạt động

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

## 2.16. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 môi giới, chi phí bán hàng khác của các dự án Bất động sản được ghi nhận theo chi phí thực tế tại thời điểm phát sinh. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh tương ứng với phần bất động sản đã bán trong năm.
- Chi phí 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 bằng ngoại tệ thì thực hiện theo đối 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 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, các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ...

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 hoạt động tài chính*

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

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

**2.25. 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 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 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 bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

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 30/09/2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

**2.30. Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**2.31. Các bên liên quan**

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

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

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

**2.32. Thông tin bộ phận**

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

**3. TIỀN**

|                       | Cuối kỳ<br>VND                | Đầu năm<br>VND               |
|-----------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Tiền mặt              | 292.536.884                   | 564.301.629                  |
| Tiền gửi không kỳ hạn | 113.083.798.939               | 96.262.756.054               |
|                       | <b><u>113.376.335.823</u></b> | <b><u>96.827.057.683</u></b> |

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn tại ngày 30/09/2026 như sau:

|                                                   | Loại tiền | Kỳ hạn       | Lãi suất năm          | Giá trị<br>VND                |
|---------------------------------------------------|-----------|--------------|-----------------------|-------------------------------|
| <b><i>Tiền gửi không kỳ hạn</i></b>               |           |              |                       |                               |
| - Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh | VND       | Không kỳ hạn | Lãi suất không kỳ hạn | 68.244.403.402                |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam    | VND       | Không kỳ hạn | Lãi suất không kỳ hạn | 35.898.114.946                |
| - Các ngân hàng khác                              |           |              |                       | 8.941.280.591                 |
|                                                   |           |              |                       | <b><u>113.083.798.939</u></b> |

**4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

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

b) Đầu tư góp vốn 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        | -                |
|                                            | <u>2.531.520.104.589</u> | <u>2.531.520.104.589</u> | <u>-</u>         | <u>2.531.520.104.589</u> | <u>2.531.520.104.589</u> | <u>-</u>         |

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại 30/09/2026:

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|                                                               | Cuối kỳ               |                  | Đầu năm              |                  |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                                               | Giá trị ghi sổ        | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ       | Giá trị dự phòng |
|                                                               | VND                   | VND              | VND                  | VND              |
| <i>Bên liên quan</i>                                          | -                     | -                | -                    | -                |
| <i>Bên khác</i>                                               | 94.131.421.882        | -                | 6.221.294.065        | -                |
| - Phải thu của khách hàng mua căn hộ                          | 93.703.782.721        | -                | 3.482.231.506        | -                |
| - Phải thu của khách hàng mua văn phòng, gian hàng thương mại | 411.390.056           | -                | 2.701.562.559        | -                |
| - Các khách hàng khác                                         | 16.249.105            | -                | 37.500.000           | -                |
|                                                               | <u>94.131.421.882</u> | <u>-</u>         | <u>6.221.294.065</u> | <u>-</u>         |

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                            | Cuối kỳ                |                  | Đầu năm                |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|
|                                                            | Giá trị ghi sổ         | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ         | Giá trị dự phòng |
|                                                            | VND                    | VND              | VND                    | VND              |
| <i>Bên liên quan</i>                                       | -                      | -                | -                      | -                |
| <i>Bên khác</i>                                            | 111.316.350.078        | -                | 86.374.463.016         | -                |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp     | 17.839.690.359         | -                | 17.526.139.183         | -                |
| - Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường           | 1.306.677.729          | -                | 7.356.548.241          | -                |
| - Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân            | 103.877.532.767        | -                | 4.779.393.860          | -                |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội                     | 11.529.379.975         | -                | 54.465.345.664         | -                |
| - Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Bắc Giang                  | 49.955.214.980         | -                | 42.703.611.585         | -                |
| - Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Phương Ngọc | 28.328.721.465         | -                | 27.934.131.028         | -                |
| - Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Havie                | 6.665.565.345          | -                | 12.477.208.248         | -                |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bạch Đằng             | 37.018.201.979         | -                | 7.402.798.558          | -                |
| - Các khoản trả trước người bán khác                       | 39.303.861.289         | -                | 38.560.325.182         | -                |
|                                                            | <u>295.824.845.888</u> | <u>-</u>         | <u>213.205.501.549</u> | <u>-</u>         |

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              | 30.000.000            | -                | 54.736.849            | -                |
| - Đặt cọc                                  | 28.400.000.000        | -                | 22.600.000.000        | -                |
| - Phải thu kinh phí bảo trì toà Gold Tower | 3.021.196.729         | -                | 3.021.196.729         | -                |
| - Phải thu khác                            | 2.890.921.999         | -                | 474.170.505           | -                |
|                                            | <b>34.342.118.728</b> | <b>-</b>         | <b>26.150.104.083</b> | <b>-</b>         |

8. HÀNG TỒN KHO

|                                                  | Cuối kỳ                  |          | Đầu năm                  |          |
|--------------------------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                                                  | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                  | Dự phòng |
|                                                  | VND                      | VND      | VND                      | VND      |
| - Nguyên liệu, vật liệu                          | 1.165.322.132            | -        | 1.165.322.132            | -        |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang            | 7.390.367.410.153        | -        | 7.230.421.554.606        | -        |
| + Dự án Hoàng Huy New City - II <sup>(1.1)</sup> | 7.390.367.410.153        | -        | 7.230.421.554.606        | -        |
| - Sản phẩm                                       | 34.111.977.839           | -        | 34.111.977.839           | -        |
| + Sản phẩm tòa N01 <sup>(2.1)</sup>              | 11.542.564.991           | -        | 11.542.564.991           | -        |
| + Sản phẩm tòa Gold Tower <sup>(2.2)</sup>       | 22.569.412.848           | -        | 22.569.412.848           | -        |
| - Hàng hóa                                       | 1.431.756.324            | -        | 509.892.000              | -        |
|                                                  | <b>7.427.076.466.448</b> | <b>-</b> | <b>7.266.208.746.577</b> | <b>-</b> |

<sup>(1.1)</sup> Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II) gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 30/09/2026, một số khu nhà ở thấp tầng đã được hoàn thành bàn giao cho khách hàng, các hạng mục và cấu phần khác đang tiếp tục được triển khai thi công.

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

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

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

|                        | Cuối kỳ                |                        | Đầu năm                |                        |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                        | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi |
|                        | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| Dự án 17B Bà Triệu (*) | 243.182.039.148        | 243.182.039.148        | 198.116.044.333        | 198.116.044.333        |
|                        | <b>243.182.039.148</b> | <b>243.182.039.148</b> | <b>198.116.044.333</b> | <b>198.116.044.333</b> |

(\*) Chi phí liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 17B Bà Triệu nhằm mục đích xây dựng trụ sở văn phòng Công ty và cho thuê. Tính đến ngày 30/09/2026, 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<br>VND | Phương tiện vận tải, truyền dẫn<br>VND | TSCĐ dùng trong quản lý<br>VND | Cộng<br>VND           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                                                           |                               |                                        |                                |                       |
| Số dư đầu năm                                                               | 5.825.033.280                 | 14.524.251.773                         | 931.223.416                    | 21.280.508.469        |
| - Mua trong kỳ                                                              | -                             | -                                      | 367.994.445                    | 367.994.445           |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                                                        | <b>5.825.033.280</b>          | <b>14.524.251.773</b>                  | <b>1.299.217.861</b>           | <b>21.648.502.914</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                                               |                               |                                        |                                |                       |
| Số dư đầu năm                                                               | 5.825.033.280                 | 2.493.832.275                          | 508.211.562                    | 8.827.077.117         |
| - Khấu hao trong kỳ                                                         | -                             | 1.211.210.982                          | 118.084.316                    | 1.329.295.298         |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                                                        | <b>5.825.033.280</b>          | <b>3.705.043.257</b>                   | <b>626.295.878</b>             | <b>10.156.372.415</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                                      |                               |                                        |                                |                       |
| Tại ngày đầu năm                                                            | -                             | 12.030.419.498                         | 423.011.854                    | 12.453.431.352        |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>                                                     | <b>-</b>                      | <b>10.819.208.516</b>                  | <b>672.921.983</b>             | <b>11.492.130.499</b> |
| - Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: |                               |                                        | 6.075.355.097 VND              |                       |

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                               | Chương trình phần mềm<br>VND | Tài sản cố định vô hình khác<br>VND | Cộng<br>VND          |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                              |                                     |                      |
| Số dư đầu năm                 | 260.000.000                  | 2.788.000.000                       | 3.048.000.000        |
| - Mua trong kỳ                | 145.000.000                  | -                                   | 145.000.000          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>405.000.000</b>           | <b>2.788.000.000</b>                | <b>3.193.000.000</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                              |                                     |                      |
| Số dư đầu năm                 | 25.999.998                   | 296.733.334                         | 322.733.332          |
| - Khấu hao trong kỳ           | 253.800.000                  | 50.166.666                          | 303.966.666          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>279.799.998</b>           | <b>346.900.000</b>                  | <b>626.699.998</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                              |                                     |                      |
| Tại ngày đầu năm              | 234.000.002                  | 2.491.266.666                       | 2.725.266.668        |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>       | <b>125.200.002</b>           | <b>2.441.100.000</b>                | <b>2.566.300.002</b> |

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                               | Cơ sở hạ tầng và<br>quyền sử dụng đất | Cộng                   |
|-------------------------------|---------------------------------------|------------------------|
|                               | VND                                   | VND                    |
| <b>Nguyên giá</b>             |                                       |                        |
| Số dư đầu năm                 | 768.928.847.975                       | 768.928.847.975        |
| - Tăng khác                   | 330.184.537                           | 330.184.537            |
| - Thanh lý, nhượng bán        | (12.351.175.561)                      | (12.351.175.561)       |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>756.907.856.951</b>                | <b>756.907.856.951</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                       |                        |
| Số dư đầu năm                 | 134.780.882.020                       | 134.780.882.020        |
| - Khấu hao trong kỳ           | 9.546.908.052                         | 9.546.908.052          |
| - Thanh lý, nhượng bán        | (1.795.157.307)                       | (1.795.157.307)        |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>142.532.632.765</b>                | <b>142.532.632.765</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                       |                        |
| Tại ngày đầu năm              | 634.147.965.955                       | 634.147.965.955        |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>       | <b>614.375.224.186</b>                | <b>614.375.224.186</b> |

**13. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ**

|                                                                                          | Cuối kỳ                | Đầu năm                |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                          | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                                       |                        |                        |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng                                                              | 240.053.072            | 9.443.373              |
| - Chi phí thuê văn phòng                                                                 | 574.463.565            | 175.164.300            |
| - Chi phí thuê đất                                                                       | 1.462.651.938          | -                      |
| - Chi phí hoa hồng môi giới tại các căn hộ chưa bàn giao của Dự án Hoàng Huy New City II | 183.762.709.845        | 200.470.349.824        |
| - Chi phí marketing                                                                      | 35.738.888.760         | 9.862.631.202          |
| - Chi phí hỗ trợ lãi suất                                                                | 8.689.108.872          | 9.236.691.920          |
|                                                                                          | <b>230.467.876.052</b> | <b>219.754.280.619</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                                                                        |                        |                        |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng                                                              | 725.542.362            | 650.194.830            |
|                                                                                          | <b>725.542.362</b>     | <b>650.194.830</b>     |

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                         | Cuối kỳ<br>VND        | Đầu năm<br>VND        |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Bên liên quan</i>                                    | -                     | -                     |
| <i>Bên khác</i>                                         | 67.833.790.655        | 54.662.048.833        |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings           | 12.876.342.833        | 12.876.342.833        |
| - Công ty Cổ phần cọc và Xây dựng FECON                 | 13.967.514.376        | -                     |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng             | 13.481.095.574        | -                     |
| - Công ty Cổ phần Cảng Kim Tân                          | 13.440.908.327        | 6.388.262.392         |
| - Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Vận tải Hoa Linh  | 7.493.099.545         | 431.500.256           |
| - Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến khoáng sản T.AM | -                     | 2.970.540.388         |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội                  | -                     | 24.435.664.364        |
| - Công ty TNHH Song Hoàng                               | 6.574.830.000         | 7.559.738.600         |
| - Đối tượng khác                                        | 25.238.172.615        | 25.129.813.034        |
|                                                         | <b>93.071.963.270</b> | <b>79.791.861.867</b> |

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

|                                                                        | Cuối kỳ<br>VND           | Đầu năm<br>VND           |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Bên liên quan</i>                                                   | -                        | -                        |
| <i>Bên khác</i>                                                        | 3.099.204.784.577        | 3.905.899.390.425        |
| - Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, nhà thấp tầng theo tiến độ | 3.099.203.380.577        | 3.905.890.294.623        |
| - Các khách hàng khác                                                  | 1.404.000                | 9.095.802                |
|                                                                        | <b>3.099.204.784.577</b> | <b>3.905.899.390.425</b> |

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|                                                    | Số phải thu<br>đầu năm | Số phải nộp<br>đầu năm | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã thực nộp<br>trong kỳ | Số phải thu<br>cuối kỳ | Số phải nộp<br>cuối kỳ |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                    | VND                    | VND                    | VND                     | VND                        | VND                    | VND                    |
| - Thuế giá trị gia tăng                            | -                      | 2.118.415.951          | 1.985.832.087           | 5.952.158.766              | 1.847.910.728          | -                      |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp                       | 28.355.130.964         | -                      | 162.636.678.292         | 4.282.050.927              | 30.757.120.129         | 160.756.616.530        |
| - Thuế thu nhập cá nhân                            | -                      | 568.624.667            | 543.660.758             | 775.487.280                | -                      | 336.798.145            |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất                      | 4.814.870              | -                      | 5.850.607.753           | 3.478.642.511              | -                      | 2.367.150.372          |
| - Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                      | -                      | 57.483.097              | 57.483.097                 | -                      | -                      |
|                                                    | <b>28.359.945.834</b>  | <b>2.687.040.618</b>   | <b>171.074.261.987</b>  | <b>14.545.822.581</b>      | <b>32.605.030.857</b>  | <b>163.460.565.047</b> |

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

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

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

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                                                           | Cuối kỳ<br>VND        | Đầu năm<br>VND        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                                        |                       |                       |
| - Kinh phí công đoàn                                                                      | 337.884.983           | 234.468.483           |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                                           | 13.575.667.178        | 15.800.866.311        |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                                                       | 19.908.723.252        | 14.578.821.550        |
| + Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building                                         | 8.261.220.244         | 8.462.297.420         |
| + Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng                                  | 390.000.000           | 240.000.000           |
| + Phải trả tiền lãi vay                                                                   | -                     | 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                                      | 7.285.050.937         | 99.195.756            |
| + Phải trả khác                                                                           | 1.244.513.073         | 1.354.334.581         |
|                                                                                           | <b>33.822.275.413</b> | <b>30.614.156.344</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                                                                         |                       |                       |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                                            | 8.809.435.053         | 8.087.817.499         |
|                                                                                           | <b>8.809.435.053</b>  | <b>8.087.817.499</b>  |
| <b>c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>                                    |                       |                       |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Tiền lãi vay                                   | -                     | 1.695.054.795         |
|                                                                                           | <b>-</b>              | <b>1.695.054.795</b>  |

**19. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN**

|                                            | Cuối kỳ<br>VND       | Đầu năm<br>VND       |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản | 4.587.629.118        | 3.502.999.515        |
|                                            | <b>4.587.629.118</b> | <b>3.502.999.515</b> |

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|                            | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Thặng dư vốn<br>cổ phần | Lợi nhuận<br>chưa phân phối | Cộng                     |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|
|                            | VND                          | VND                     | VND                         | VND                      |
| Số dư đầu năm trước        | 6.724.166.400.000            | (1.357.800.000)         | 467.486.965.784             | 7.190.295.565.784        |
| Lãi trong kỳ trước         | -                            | -                       | 438.650.498.197             | 438.650.498.197          |
| Chi trả cổ tức năm 2024    | -                            | -                       | (403.449.984.000)           | (403.449.984.000)        |
| <b>Số dư cuối kỳ trước</b> | <b>6.724.166.400.000</b>     | <b>(1.357.800.000)</b>  | <b>502.687.479.981</b>      | <b>7.225.496.079.981</b> |
| Số dư đầu năm nay          | 6.873.998.750.000            | 238.037.786.182         | 510.776.420.184             | 7.622.812.956.366        |
| Lãi trong kỳ này           | -                            | -                       | 689.920.266.644             | 689.920.266.644          |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>   | <b>6.873.998.750.000</b>     | <b>238.037.786.182</b>  | <b>1.200.696.686.828</b>    | <b>8.312.733.223.010</b> |

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

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

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

|                                                   | Kỳ này            | Kỳ trước          |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                   | VND               | VND               |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                         |                   |                   |
| - Vốn góp đầu năm                                 | 6.873.998.750.000 | 6.724.166.400.000 |
| - Vốn góp cuối kỳ                                 | 6.873.998.750.000 | 6.724.166.400.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận:                                |                   |                   |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm              | -                 | -                 |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ             | - 403.449.984.000 | -                 |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm 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 năm trước | 403.449.984.000   | -                 |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ          | -                 | -                 |

**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      |

**21. 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 30/09/2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

|                        | Cuối kỳ        | Đầu năm         |
|------------------------|----------------|-----------------|
|                        | VND            | VND             |
| - Từ 1 năm trở xuống   | 47.816.097.268 | 64.647.687.578  |
| - Trên 1 năm đến 5 năm | 90.841.080.764 | 121.168.350.723 |
| - Trên 5 năm           | 10.053.562.689 | 22.430.771.630  |

**b) Tài sản thuê ngoài**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm số 326/HĐTĐ với UBND Thành phố Hà Nội ngày 24/11/2010 để thuê một phần lô đất tại Số 275 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội để sử dụng vào mục đích xây dựng một phần dự án Golden Land Building với diện tích đất là 6.579m<sup>2</sup>, trong thời hạn 50 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng.

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

Công ty ký hợp đồng thuê văn phòng số 250723/TCH-CRV với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để thuê văn phòng tại tầng 4, số 183 phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội với diện tích 202 m<sup>2</sup> với kỳ hạn thuê từ 25/07/2023 đến 25/07/2024, tự động gia hạn nếu không có thỏa thuận nào khác và trả tiền thuê một lần cho cả kỳ hạn thuê.

**c) Ngoại tệ các loại**

|            | Đơn vị tính | Cuối kỳ   | Đầu năm   |
|------------|-------------|-----------|-----------|
| - Đô la Mỹ | USD         | 45.742,50 | 27.867,33 |

**d) Nợ khó đòi đã xử lý**

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

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

|                                                             | Kỳ này<br>VND            | Kỳ trước<br>VND       |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan | 49.937.191.757           | 45.257.953.239        |
| Doanh thu bán bất động sản                                  | 1.686.202.173.697        | -                     |
|                                                             | <b>1.736.139.365.454</b> | <b>45.257.953.239</b> |

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                                           | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND       |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ liên quan | 30.429.247.770         | 29.368.645.011        |
| Giá vốn bán bất động sản                                  | 796.069.923.326        | -                     |
|                                                           | <b>826.499.171.096</b> | <b>29.368.645.011</b> |

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

|                                                         | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND |
|---------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư             | 12.870.647.907       | -               |
| Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư                 | (10.556.018.254)     | -               |
| Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | <b>2.314.629.653</b> | <b>-</b>        |

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                                                                                    | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                                                                         | 4.532.768.007        | 779.023.538            |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền                                                              | -                    | 473.174.000.000        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ                                                | -                    | 22.913.591             |
|                                                                                                    | <b>4.532.768.007</b> | <b>473.975.937.129</b> |
| Trong đó: Doanh thu tài chính của các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34) | <b>-</b>             | <b>473.174.000.000</b> |

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                                                                  | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Chi phí đi vay                                                                                   | 1.772.383.562        | 20.306.713.289        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ                                               | 1.972.568            | -                     |
|                                                                                                  | <b>1.774.356.130</b> | <b>20.306.713.289</b> |
| Trong đó: Chi phí tài chính của các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34) | <b>1.772.383.562</b> | <b>20.306.713.289</b> |

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                                               | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân công                             | 3.309.907.623         | 2.407.448.974         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định              | 253.800.000           | 42.933.334            |
| Chi phí khác bằng tiền                        | 229.863.557           | 15.606.634            |
| Chi phí liên quan đến kinh doanh bất động sản | 44.647.025.984        | 16.304.641.697        |
|                                               | <b>48.440.597.164</b> | <b>18.770.630.639</b> |

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                  | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân công                | 8.118.863.952         | 6.575.237.053         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.407.583.232         | 863.148.972           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 1.915.489.575         | 2.467.806.813         |
| Chi phí khác bằng tiền           | 2.336.694.470         | 2.188.699.649         |
|                                  | <b>13.778.631.229</b> | <b>12.094.892.487</b> |

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

|                                                                                               | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN                                                        | 852.556.944.936        | 438.650.498.197         |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                                                     | 4.404.520.773          | 17.634.742.263          |
| - Chi phí không hợp lệ                                                                        | 1.479.282.536          | 1.330.100.566           |
| - Chi phí quảng cáo dự án chưa ghi nhận doanh thu                                             | 2.925.238.237          | 16.304.641.697          |
| Các khoản điều chỉnh giảm                                                                     | (43.778.074.250)       | (473.174.000.000)       |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia                                                                 | -                      | (473.174.000.000)       |
| - Chi phí quảng cáo dự án đã loại trừ khi tính thuế từ các kỳ trước kỳ này ghi nhận doanh thu | (43.778.074.250)       | -                       |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                                                                       | 813.183.391.459        | (16.888.759.540)        |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)                                                   | <b>162.636.678.292</b> | <b>-</b>                |
| Các khoản phải tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản                           | -                      | 18.792.419.461          |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                                      | <b>162.636.678.292</b> | <b>18.792.419.461</b>   |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm                                                                    | (28.355.130.964)       | (30.551.195.478)        |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ                                                                     | (4.282.050.927)        | (279.060.334)           |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>                                                             | <b>129.999.496.401</b> | <b>(12.037.836.351)</b> |

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

#### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

#### b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

|                                                                                                         | Kỳ này<br>VND             | Kỳ trước<br>VND |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|
| - Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | - (18.792.419.461)        |                 |
|                                                                                                         | <b>- (18.792.419.461)</b> |                 |

### 31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                                       | Kỳ này<br>VND            | Kỳ trước<br>VND        |
|---------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Chi phí nhân công                     | 16.099.186.884           | 11.907.131.966         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định      | 11.180.170.016           | 10.582.219.414         |
| Chi phí phát triển dự án bất động sản | 972.866.479.312          | 592.396.193.089        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài             | 21.190.243.639           | 29.218.452.955         |
| Chi phí khác bằng tiền                | 27.328.175.185           | 12.092.057.699         |
|                                       | <b>1.048.664.255.036</b> | <b>656.196.055.123</b> |

### 32. 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: 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,...

**Rủi ro về lãi suất:**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

|                                    | Từ 1 năm trở<br>xuống  | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                   |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------|------------------------|
| Tại ngày 30/09/2026                | VND                    | VND                     | VND        | VND                    |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 113.083.798.939        | -                       | -          | 113.083.798.939        |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 128.473.540.610        | -                       | -          | 128.473.540.610        |
|                                    | <b>241.557.339.549</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>   | <b>241.557.339.549</b> |
| Tại ngày 01/04/2026                |                        |                         |            |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 96.262.756.054         | -                       | -          | 96.262.756.054         |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 32.371.398.148         | -                       | -          | 32.371.398.148         |
|                                    | <b>128.634.154.202</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>   | <b>128.634.154.202</b> |

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

|                                   | Từ 1 năm trở<br>xuống  | Trên 1 năm<br>đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                   |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------------|------------|------------------------|
| Tại ngày 30/09/2026               | VND                    | VND                     | VND        | VND                    |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 126.894.238.683        | 8.809.435.053           | -          | 135.703.673.736        |
| Chi phí phải trả                  | 18.733.715.895         | -                       | -          | 18.733.715.895         |
|                                   | <b>145.627.954.578</b> | <b>8.809.435.053</b>    | <b>-</b>   | <b>154.437.389.631</b> |
| Tại ngày 01/04/2026               |                        |                         |            |                        |
| Vay và nợ                         | 145.000.000.000        | -                       | -          | 145.000.000.000        |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 110.406.018.211        | 8.087.817.499           | -          | 118.493.835.710        |
| Chi phí phải trả                  | 18.747.831.267         | -                       | -          | 18.747.831.267         |
|                                   | <b>274.153.849.478</b> | <b>8.087.817.499</b>    | <b>-</b>   | <b>282.241.666.977</b> |

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

### 33. 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.

### 34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| Bên liên quan                                                                            | Mối quan hệ                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy                                       | Công ty mẹ cao nhất ("Tập đoàn") |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy                                                 | Công ty mẹ từ ngày 12/06/2025    |
| Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang                                           | Công ty con trong cùng Tập đoàn  |
| Công ty Cổ phần 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 Prukka 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                   | Kỳ trước                 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Mua hàng</b>                                                     | <b>700.657.200</b>       | <b>700.657.200</b>       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Thuê văn phòng | 700.657.200              | 700.657.200              |
| <b>Doanh thu tài chính</b>                                          | <b>- 473.174.000.000</b> |                          |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Cổ tức                     | - 473.174.000.000        |                          |
| <b>Chi phí tài chính</b>                                            | <b>1.772.383.562</b>     | <b>20.306.713.289</b>    |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Lãi đi vay                 | 1.468.273.973            | 14.817.562.604           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Lãi đi vay     | 304.109.589              | 5.489.150.685            |
| <b>Nhận tiền vay</b>                                                | <b>30.000.000.000</b>    | <b>-</b>                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy                  | 30.000.000.000           |                          |
| <b>Trả nợ gốc vay</b>                                               | <b>175.000.000.000</b>   | <b>1.063.149.000.000</b> |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc                              | 145.000.000.000          | 746.649.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy                  | 30.000.000.000           | 316.500.000.000          |
| <b>Chi trả cổ tức</b>                                               | <b>- 359.547.703.200</b> |                          |
| 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         |                          |
| <b>Chuyển nhượng hợp đồng tiền gửi</b>                              | <b>215.462.282.191</b>   | <b>-</b>                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy                  | 215.462.282.191          | -                        |

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

|                                                                   | Chức vụ                                             | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>                        |                                                     |                      |                      |
| <b>Thù lao thành viên Hội đồng quản trị</b>                       |                                                     |                      |                      |
| - Đỗ Hữu Hạ                                                       | Chủ tịch HĐQT                                       | 60.000.000           | 60.000.000           |
| - Đỗ Hữu Hậu                                                      | Thành viên HĐQT                                     | 30.000.000           | 30.000.000           |
| - Nguyễn Văn Thu                                                  | Thành viên độc lập HĐQT                             | 30.000.000           | 30.000.000           |
| - Đặng Tuấn Vũ                                                    | Thành viên độc lập HĐQT                             | 30.000.000           | 30.000.000           |
| - Lê Duy Phi                                                      | Thành viên độc lập HĐQT                             | 30.000.000           | 30.000.000           |
|                                                                   |                                                     | <b>180.000.000</b>   | <b>180.000.000</b>   |
| <b>Thù lao thành viên Ban kiểm soát</b>                           |                                                     |                      |                      |
| - Vũ Văn Hoàng                                                    | Trưởng ban<br>(Bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026)   | 21.000.000           | 18.000.000           |
| - Phạm Anh Tú                                                     | Trưởng ban<br>(Miễn nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026) | 12.000.000           | 24.000.000           |
| - Chu Thị Lụa                                                     | Thành viên                                          | 18.000.000           | 18.000.000           |
| - Ngô Thị Ngọc Hà                                                 | Thành viên<br>(Bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026)   | 9.000.000            | -                    |
|                                                                   |                                                     | <b>60.000.000</b>    | <b>60.000.000</b>    |
| <b>Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b> |                                                     |                      |                      |
| - Phạm Thị Thu Huyền                                              | Tổng Giám đốc                                       | 469.000.000          | 446.500.000          |
| - Trần Ngọc Bình                                                  | Phó Tổng Giám đốc                                   | 354.000.000          | 314.000.000          |
| - Nguyễn Thị Thuỳ Dương                                           | Phó Tổng Giám đốc                                   | 186.000.000          | 186.000.000          |
| - Nguyễn Kim Quyên                                                | Kế toán trưởng                                      | 215.600.000          | 186.222.222          |
|                                                                   |                                                     | <b>1.224.600.000</b> | <b>1.132.722.222</b> |

### 35. THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong Báo cáo tài chính này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ trước.

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. Thông tin 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 30/09/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán, soát xét.

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 01 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 30/09/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99. Chi tiết xem tại Phụ lục số 01.

Người lập



Đỗ Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Quyên

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

**Công Giám đốc**  
  
Phạm Thị Thu Huyền

PHỤ LỤC 1 - THÔNG TIN SO SÁNH

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