BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

Cho kỳ kế toán Quý II năm tài chính 2025
và lũy kế từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	04 - 44
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	04 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	07 - 08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0200117929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 25 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ hai mươi ngày 29 tháng 09 năm 2025.

Trụ sở chính của Tập đoàn tại: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

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

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

Ông: Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch
Ông: Đỗ Hữu Hưng	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT
Bà: Phạm Hồng Dung	Thành viên HĐQT
Bà: Phan Thị Phương Thủy	Thành viên độc lập HĐQT

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

Bà: Hoàng Thị Huyên	Tổng Giám đốc
Ông: Đỗ Hữu Hậu	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Đỗ Hữu Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Bà: Hồ Thị Xuân Hòa	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Nguyễn Thế Hùng	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Vũ Thị Huyền	Trưởng Ban kiểm soát
Bà: Phan Thị Thu Hường	Thành viên Ban kiểm soát
Ông: Nguyễn Hoàng Tùng	Thành viên Ban kiểm soát

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm 30/09/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Tổng Giám đốc
Hoàng Thị Huyên

Hải Phòng, ngày 29 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/04/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**16.901.576.323.745**	**13.260.750.350.181**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**2.560.013.990.415**	**1.268.134.021.383**
111	1. Tiền		413.990.886.679	249.848.337.834
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.146.023.103.736	1.018.285.683.549
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**3.524.249.764.789**	**2.470.152.556.309**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.524.249.764.789	2.470.152.556.309
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**1.136.866.087.176**	**831.606.659.640**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	454.927.527.738	522.478.196.236
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	647.777.672.119	272.488.401.064
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	53.997.142.731	55.427.817.752
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(19.836.255.412)	(18.787.755.412)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**09**	**9.398.970.662.814**	**8.498.161.878.040**
141	1. Hàng tồn kho		9.405.961.097.475	8.511.005.079.800
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(6.990.434.661)	(12.843.201.760)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**281.475.818.551**	**192.695.234.809**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	163.087.953.090	38.336.703.255
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		83.573.821.796	122.406.240.136
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	34.814.043.665	31.952.291.418

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/04/2025 VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.307.294.342.133**	**2.071.009.284.832**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**-**	**3.889.466.000**
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	-	3.889.466.000
220	**II. Tài sản cố định**		**358.735.977.723**	**354.860.037.144**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	300.807.008.157	298.101.765.462
222	*- Nguyên giá*		*378.807.405.576*	*371.179.713.128*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)*		*(78.000.397.419)*	*(73.077.947.666)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	57.928.969.566	56.758.271.682
228	*- Nguyên giá*		*62.306.345.890*	*61.218.345.890*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)*		*(4.577.376.324)*	*(4.460.074.208)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**13**	**1.653.672.935.611**	**1.666.110.955.917**
231	Nguyên giá		1.910.801.129.817	1.900.888.018.533
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(257.128.194.206)	(234.777.062.616)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**10**	**7.469.245.161**	**13.403.050.604**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		7.469.245.161	13.403.050.604
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**244.343.126.928**	**-**
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		244.343.126.928	-
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**43.073.056.710**	**32.745.775.167**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	23.146.641.628	23.324.050.657
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	19.926.415.082	9.421.724.510
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**19.208.870.665.878**	**15.331.759.635.013**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/04/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.989.735.672.563**	**1.882.806.997.158**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**4.313.848.805.038**	**1.488.037.105.820**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	626.349.461.380	662.858.576.193
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	3.086.882.506.714	202.869.413.508
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	54.971.616.452	98.524.908.355
314	4. Phải trả người lao động		27.828.485	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	180.840.149.449	230.734.162.932
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	22.220.834.472	22.308.036.164
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	335.916.464.591	262.947.140.653
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	-	1.050.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		44.044.150	148.968.670
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.595.899.345	6.595.899.345
330	**II Nợ dài hạn**		**675 886 867 825**	**394 769 891 338**
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	3.811.698.608	8.502.286.795
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	75.052.060.232	76.663.950.921
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	590.823.114.758	303.367.282.646
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	6.199.993.927	6.199.126.290
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		-	37.244.686
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**14.219.134.993.315**	**13.448.952.637.855**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**22**	**14.219.134.993.315**	**13.448.952.637.855**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		8.686.805.950.000	6.682.158.430.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*8.686.805.950.000*	*6.682.158.430.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		842.751.329.350	843.107.629.350
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		237.632.352.429	237.632.352.429
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.612.345.070.541	1.986.360.447.776
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*1.529.112.382.865*	*1.139.020.745.455*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*83.232.687.676*	*847.339.702.321*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.839.600.290.995	3.699.693.778.300
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**19.208.870.665.878**	**15.331.759.635.013**

Hải Phòng, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thị Trà	Phùng Thị Thu Hương	Hoàng Thị Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22**	**345.980.486.241**	**1.418.791.485.823**	**736.335.916.233**	**2.247.184.397.794**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**345.980.486.241**	**1.418.791.485.823**	**736.335.916.233**	**2.247.184.397.794**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**23**	**256.501.499.634**	**882.321.413.005**	**534.006.494.481**	**1.359.525.150.780**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**89.478.986.607**	**536.470.072.818**	**202.329.421.752**	**887.659.247.014**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	40.183.383.002	37.187.495.155	76.318.270.343	60.352.080.770
22	7. Chi phí tài chính	25	-	(4.711.766.194)	11.764.899.416	25.609.267
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	-	*94.176.511*	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	-
25	9. Chi phí bán hàng	26	31.602.835.982	66.107.441.929	67.594.554.305	124.782.139.893
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	28.444.015.813	86.020.373.170	50.155.933.994	112.398.286.458
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**69.615.517.814**	**426.241.519.068**	**149.132.304.380**	**710.805.292.166**
31	11. Thu nhập khác		4.409.667.429	790.877.381	6.241.097.862	8.773.412.333
32	12. Chi phí khác	28	1.330.267.722	98.743.375.926	4.918.870.351	100.633.140.664
40	**13. Lợi nhuận khác**		**3.079.399.707**	**(97.952.498.545)**	**1.322.227.511**	**(91.859.728.331)**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
			VND	VND	VND	VND
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**72.694.917.521**	**328.289.020.523**	**150.454.531.891**	**618.945.563.835**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	24.464.555.523	60.493.920.152	48.386.438.566	127.522.101.295
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30	(8.113.581.889)	9.686.957.365	(10.503.822.935)	4.176.193.965
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**56.343.943.887**	**258.108.143.006**	**112.571.916.260**	**487.247.268.575**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		40.214.422.757	219.749.375 038	78.087.368.640	360.757.054.349
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		16.129.521.130	38.358.767 968	34.484.547.620	126.490.214.226
70	**18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**34**			**90**	**540**

Hải Phòng, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thị Trà	Phùng Thị Thu Hương	Hoàng Thị Huyên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***150.454.531.891***	***618.945.563.835***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***(41.388.098.733)***	***102.885.287.412***
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		29.673.902.731	90.529.621.201
03	- Các khoản dự phòng		(4.946.436.305)	(1.142.933.081)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		6.151.418.620	8.120.320.102
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(72.524.339.956)	5.378.279.190
06	- Chi phí lãi vay		94.176.511	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác		163.179.666	-
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***109.066.433.158***	***721.830.851.247***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(281.580.091.082)	(150.556.091.311)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(905.032.308.625)	416.927.714.121
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		2.882.401.794.394	357.639.685.942
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(124.859.042.028)	21.815.567.038
14	- Tiền lãi vay đã trả		456.179.266	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(118.700.527.584)	(200.851.940.885)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(356.300.000)	-
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***1.561.396.137.499***	***1.166.805.786.152***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(7.660.932.005)	(11.351.986.766)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		36.045.777	21.222.061.020
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.799.258.411.646)	(2.917.051.164.307)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.500.818.076.238	1.595.287.098.693
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.302.548.000.000)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được		92.152.481.687	40.251.751.318
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(2.516.460.739.949)***	***(1.271.642.240.042)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ chủ sở hữu		2.004.647.520.000	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		606.085.315.717	-
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(319.679.483.605)	(34.150.000.000)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát		(44.132.780.800)	(42.357.884)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***2.246.920.571.312***	***(34.192.357.884)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
			VND	VND
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**1.291.855.968.862**	**(139.028.811.774)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**1.268.134.021.383**	**485.789.157.952**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		24.000.170	14.597.973
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**03**	**2.560.013.990.415**	**346.774.944.151**

Hải Phòng, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thị Trà	Phùng Thị Thu Hương	Hoàng Thị Huyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0200117929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 25 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ hai mươi ngày 29 tháng 09 năm 2025.

Trụ sở chính của Tập đoàn tại: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

Vốn điều lệ của Tập đoàn là: 8.686.805.950.000 đồng; tương đương 868.680.595 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là: 325 người (tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 là: 275 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Công ty và các công ty con hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại, xây dựng và bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá);
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá);
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá);
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và xe có động cơ khác;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
  Chi tiết: Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua.

Cấu trúc tập đoàn

- Tập đoàn có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2025 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV [1]	Thành phố Hà Nội	67,83%	96,65%	Đầu tư bất động sản
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát	Thành phố Hải Phòng	96,33%	96,33%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp	Thành phố Hải Phòng	95,84%	95,84%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu	Thành phố Hải Phòng	99,98%	99,98%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc [2]	Thành phố Hải Phòng	67,83%	99,99%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Thành phố Hải Phòng	58,31%	58,31%	Kinh doanh ô tô, sản xuất và kinh doanh phụ tùng
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng [2]	Thành phố Hải Phòng	67,83%	99,99%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang [3]	Thành phố Hải Phòng	58,19%	99,79%	Kinh doanh ô tô, sản xuất và kinh doanh phụ tùng
Công ty TNHH Pruksa Việt Nam [3]	Thành phố Hải Phòng	52,58%	90,17%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần HHS Capital [3]	Thành phố Hải Phòng	58,31%	99,996%	Đầu tư xây dựng

(1) Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV ("CRV") bao gồm cả phần tỷ lệ quyền biểu quyết trực tiếp và tỷ lệ biểu quyết gián tiếp tại:
(i) Công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy ("HHS") và ủy quyền cho HHS về việc thực hiện quyền biểu quyết của một nhóm cổ đông của CRV. Nhóm cổ đông này đang sở hữu 50.639.124 cổ phần, chiếm tỷ lệ 7,53% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của CRV;
(ii) Công ty con của HHS là Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang và Công ty Cổ phần HHS Capital đầu tư vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

(2) Công ty sở hữu các công ty con này gián tiếp qua công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

(3) Công ty sở hữu các công ty con này gián tiếp qua công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy.

Công ty và các công ty con sau đây gọi chung là ("Tập đoàn").

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI TẬP ĐOÀN

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

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn 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
Tập đoàn áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Tập đoàn kiểm soát (các công ty con) được lập kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4. Ước tính kế toán

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:
- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa;
- Ước tính giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6. 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.

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 hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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

2.7. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.8. Lợi thế thương mại

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

2.9. Các khoản đầu tư tài chính

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.10. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.11. Hàng tồn kho

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

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân sau mỗi lần nhập.

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

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

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

2.12. 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 luỹ kế và giá trị còn lại.

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 26 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Các tài sản khác	5 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất	30 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao
- Phần mềm quản lý	08 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	10 - 50 năm
- Quyền sử dụng đất	Không trích khấu hao

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 trả trước

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

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

Các loại chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Tập đoàn đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 06 tháng đến 36 tháng.
- 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 hợp nhất tương ứng với phần bất động sản đã bán trong năm tài chính.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 tháng đến 36 tháng.

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 Tập đoàn. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.18. Các khoản vay

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

2.19. Chi phí đi vay

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

2.20. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của Công ty.

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

2.21. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:
- Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ kế toán 06 tháng.

2.22. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

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).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

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 Tập đoàn.

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

2.24. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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;
  Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.25. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, 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 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. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Tài sản thuế 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 Bảng cân đối kế toán.

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025, Tập đoàn hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

2.29. 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 Tập đoàn bao gồm:

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

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

2.30. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
Tiền mặt	5.883.760.760	5.667.810.806
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	408.107.125.919	244.180.527.028
Các khoản tương đương tiền (*)	2.146.023.103.736	1.018.285.683.549
	2.560.013.990.415	**1.268.134.021.383**

(*) Tại ngày 30/09/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng có giá trị 2.146.023.103.736 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3 %/năm đến 4,75%/năm.

4. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/09/2025		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	3.524.249.764.789	-	2.470.152.556.309	-
- Tiền gửi có kỳ hạn [1]	3.524.249.764.789	-	2.470.152.556.309	-
Đầu tư dài hạn	244.343.126.928	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn [2]	244.343.126.928	-	-	-
	3.768.592.891.717	**-**	**2.470.152.556.309**	**-**

[1] Tại ngày 30/09/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 đến 12 tháng có giá trị 3.524.249.764.789 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại trong nước với lãi suất từ 4.3%/năm đến 5.9%/năm.

[2] Tại ngày 30/09/2025, các khoản tiền gửi có kỳ hạn là các chứng chỉ tiền gửi kỳ hạn 2 năm có giá trị 244.343.126.928 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với lãi suất từ 4,4%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Vận tải HA	16.341.255.412	(16.341.255.412)	16.341.255.412	(16.341.255.412)
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Ô tô Nam Việt	43.130.000.000	-	12.700.000.000	-
- Phải thu người mua nhà của các dự án bất động sản	359.882.987.301	-	456.690.156.012	-
+ Dự án Hoàng Huy New City	*99.273.433.290*	-	*96.753.374.141*	-
+ Dự án Golden Land Buiding	*11.459.127.299*	-	*17.242.601.707*	-
+ Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	*25.027.822.591*	-	*76.792.975.579*	-
+ Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1	*221.649.070.303*	-	*262.632.771.781*	-
+ Dự án khác	*2.473.533.818*	-	*3.268.432.804*	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	35.573.285.025	(3.495.000.000)	36.746.784.812	(2.446.500.000)
	454.927.527.738	**(19.836.255.412)**	**522.478.196.236**	**(18.787.755.412)**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng	948.624.898	-	28.265.120.826	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải Dũng Thắng	2.691.455.639	-	2.691.455.639	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Xây dựng và Công nghệ môi trường An Gia	62.376.038.250	-	32.839.332.840	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hùng Phát	-	-	27.173.485.396	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp	13.001.363.692	-	53.729.621.979	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường	90.038.515.820	-	36.024.764.116	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân	59.336.283.155	-	29.152.769.546	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Hưng Thịnh	37.730.259.870	-	23.020.284.840	-
Công ty Cổ phần Bạch Đằng /	29.926.386.360		16.417.693.560	
- Công ty TNHH Trang Tùng	52.528.479.532	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Bắc Giang	87.396.045.425	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Phương Ngọc	34.845.737.825	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Havie	32.824.788.600	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	144.133.693.053	-	23.173.872.322	-
	647.777.672.119	**-**	**272.488.401.064**	**-**

7. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Dự thu về lãi tiền gửi, cho vay	26.016.048.011	-	42.999.008.569	-
- Phải thu người lao động	102.364.449	-	41.486.849	-
- Ký cược, ký quỹ	3.769.466.000	-	3.000.000	-
- Phải thu Trung tâm phát triển quỹ đất quận Lê Chân	14.227.029.679	-	4.708.360.010	-
- Phải thu khác	9.882.234.592	-	7.675.962.324	-
	53.997.142.731	**-**	**55.427.817.752**	**-**
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	-	-	3.889.466.000	-
	-	**-**	**3.889.466.000**	**-**

8. NỢ XẤU

	30/09/2025		01/04/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Phải thu khách hàng	***19.836.255.412***	-	***19.836.255.412***	***1.048.500.000***
Công ty Cổ phần Vận tải HA	16.341.255.412	-	16.341.255.412	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Phúc Hưng	3.255.000.000	-	3.255.000.000	976.500.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phương Bắc - HA	240.000.000	-	240.000.000	72.000.000
	19.836.255.412	**-**	**19.836.255.412**	**1.048.500.000**

9. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng tồn kho kinh doanh ô tô và phụ tùng ô tô	**377.381.507.521**	**(6.990.434.661)**	**457.587.957.283**	**(12.843.201.760)**
- Nguyên liệu, vật liệu	82.386.155.494	(1.517.157.286)	59.920.918.475	(1.396.311.312)
- Thành phẩm	51.626.643.759	(714.644.563)	19.273.580.913	(1.034.291.226)
- Hàng hóa	20.146.827.456	-	37.959.459.668	-
- Hàng gửi bán	205.623.784.312	(4.758.632.812)	262.014.060.627	(10.412.599.222)
- Hàng mua đang đi đường	17.598.096.500	-	78.419.937.600	-
Hàng tồn kho kinh doanh bất động sản (*)	**9.028.579.589.954**	**-**	**8.053.417.122.517**	**-**
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	8.540.999.921.756	-	7.448.888.333.693	-
- Thành phẩm bất động sản	487.579.668.198	-	604.528.788.824	-
	9.405.961.097.475	**(6.990.434.661)**	**8.511.005.079.800**	**(12.843.201.760)**

(*) Chi tiết hàng tồn kho kinh doanh bất động sản:

	30/09/2025		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	**8.540.999.921.756**		**7.448.888.333.693**	-
+ Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H2 [1]	457.139.057.080	-	391.734.788.165	-
+ Dự án Hoàng Huy Green River [3]	2.299.777.534.809	-	1.868.614.877.039	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II [5]	5.780.282.443.242	-	5.184.559.639.900	-
+ Dự án khác	3.800.886.625	-	3.979.028.589	-
- Thành phẩm bất động sản	**487.579.668.198**	-	**604.528.788.824**	-
+ Dự án Hoàng Huy New City [2]	19.841.388.108		56.489.743.319	
+ Tòa nhà Gold Tower Dự án Golden Land Building [4]	22.569.412.848		22.330.329.204	
+ Tòa nhà N01 - Dự án Golden Land Building [4]	11.542.564.991	-	11.542.564.991	-
+ Dự án Hoang Huy Commerce Tòa H1 [6]	433.626.402.251	-	510.116.343.477	
+ Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu (Hoang Huy Grand Tower) [7]	-	-	4.049.807.833	-
	9.028.579.589.954	-	**8.053.417.122.517**	-

[1] Tại thời điểm 30/09/2025, Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H2 tại phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng đang thi công; chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm: giá trị tiền sử dụng đất, chi phí khoan cọc, chi phí thi công xây dựng và các chi phí khác.

[2] Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Đến thời điểm 30/09/2025 dự án đã hoàn thành và đang tiếp tục được bán, bàn giao sản phẩm cho khách hàng.

[3] Tại thời điểm 30/09/2025, Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng đang thi công; chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm: giá trị tiền sử dụng đất, chi phí ép cọc, san lấp, chi phí thi công xây dựng, lắp đặt hệ thống...

[4] Thành phẩm là các căn hộ và căn trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà N01 và Tòa nhà Gold Tower Dự án Golden Land Building đã hoàn thành. Tòa nhà Gold Tower hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

[5] 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). Dự án gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 30/09/2025, chi phí dở dang bao gồm: Tiền sử dụng đất, chi phí san lấp mặt bằng, thi công ép cọc, chi phí xây dựng hạ tầng, chi phí lãi vay và một số chi phí khác.

Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán/ cho thuê đối với căn hộ/ diện tích thương mại/ diện tích bãi đỗ xe/ các sản phẩm khác, quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan của một số thửa đất thuộc Dự án Hoàng Huy New City - II đã được sử dụng làm tài sản thế chấp cho Hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền được trình bày tại thuyết minh số 15.

[6] Thành phẩm là các căn hộ và sản thương mại chưa bán tại tòa H1 dự án Hoang Huy Commerce đã hoàn thành xây dựng. Giá trị Thành phẩm được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

[7] Thành phẩm là các căn hộ chưa bán thuộc Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu đã hoàn thành. Dự án hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

10. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Các hạng mục công cộng tại Dự án Khu Nhà ở cho người có thu nhập thấp (Pruska Town) (*)	5.927.645.161	13.053.490.604
- Các chi phí khác	1.541.600.000	349.560.000
	7.469.245.161	**13.403.050.604**

- Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp - phường An Hải, Thành phố Hải Phòng (gọi tắt là "dự án") có mục đích xây dựng khu nhà chung cư, liền kề và căn hộ tái định cư cho các đối tượng là người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Pruksa Việt Nam;
- Địa điểm xây dựng: phường An Hải, Thành phố Hải Phòng;
  Tính tới thời điểm 30/09/2025: Các căn hộ chung cư đã được bàn giao và cho thuê hết. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là phần chi phí chung của Dự án bao gồm các chi phí như: Bồi thường giải phóng mặt bằng, san lấp, hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông, thoát nước, cây xanh, phòng cháy chữa cháy... phân bổ cho phần diện tích đất công cộng để nhằm mục đích xây dựng nhà điều hành...
- Dự án đang thực hiện quyết toán và đang kiểm toán theo yêu cầu của chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Do đó giá trị chi phí xây dựng cơ bản dở dang trên Thuyết minh 10 và nguyên giá Bất động sản đầu tư tại Thuyết minh 13 có thể thay đổi khi hoàn thành quyết toán dự án.

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	311.089.295.701	5.972.352.683	51.404.617.494	2.637.537.750	75.909.500	371.179.713.128
- Mua trong kỳ	-	282.713.131	12.023.823.407	-	-	12.306.536.538
- Tăng khác	200.910	-	-	-	-	200.910
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.679.045.000)	-	-	(4.679.045.000)
Số dư cuối kỳ	**311.089.496.611**	**6.255.065.814**	**58.749.395.901**	**2.637.537.750**	**75.909.500**	**378.807.405.576**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	46.610.611.648	4.255.757.327	19.877.329.222	2.258.339.969	75.909.500	73.077.947.666
- Khấu hao trong kỳ	3.702.862.297	181.124.630	3.018.360.024	74.818.816	-	6.977.165.767
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.997.818.050)	-	-	(1.997.818.050)
- Giảm khác	(56.897.964)	-	-	-	-	(56.897.964)
Số dư cuối kỳ	**50.256.575.981**	**4.436.881.957**	**20.897.871.196**	**2.333.158.785**	**75.909.500**	**78.000.397.419**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	264.478.684.053	1.716.595.356	31.527.288.272	379.197.781	-	298.101.765.462
Tại ngày cuối kỳ	**260.832.920.630**	**1.818.183.857**	**37.851.524.705**	**304.378.965**	**-**	**300.807.008.157**

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 33.884.647.450 VND.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	61.006.449.700	211.896.190	61.218.345.890
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	1.288.000.000	1.288.000.000
Số dư cuối kỳ	**61.006.449.700**	**1.499.896.190**	**62.506.345.890**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	4.248.178.018	211.896.190	4.460.074.208
- Khấu hao trong kỳ	74.368.782	42.933.334	117.302.116
Số dư cuối kỳ	**4.322.546.800**	**254.829.524**	**4.577.376.324**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	56.758.271.682	-	56.758.271.682
Tại ngày cuối kỳ	**56.683.902.900**	**1.245.066.666**	**57.928.969.566**

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 211.896.190 VND

(*) Quyền sử dụng đất tại Công ty bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất có thời hạn tại Km9, Quốc lộ 5, phường An Dương, Thành phố Hải Phòng phân bổ trong vòng 360 tháng;

+ Quyền sử dụng đất lâu dài tại 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng và Quyền sử dụng đất sử dụng lâu dài có diện tích 220 m2 tại phường An Hải, thành phố Hải Phòng.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất lâu dài	Nhà cửa và Quyền sử dụng đất có kỳ hạn	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	195.000.000.000	1.696.692.485.866	1.891.692.485.866
- Tăng trong năm		9.913.111.284	9.913.111.284
Số dư cuối kỳ	**195.000.000.000**	**1.706.605.597.150**	**1.901.605.597.150**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	234.777.062.616	234.777.062.616
- Khấu hao trong kỳ	-	22.351.131.590	22.351.131.590
Số dư cuối kỳ	**-**	**257.128.194.206**	**257.128.194.206**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	195.000.000.000	1.461.915.423.250	1.656.915.423.250
Tại ngày cuối kỳ	**195.000.000.000**	**1.449.477.402.944**	**1.644.477.402.944**

- Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 4.828.547.919 VND.

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số 183 Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, một phần tầng hầm và Trung tâm thương mại Tòa nhà N01, Tòa Gold Tower - Dự án Golden Land Building, Toà H1 thuộc dự án Hoang Huy Commerce, Dự án Hoang Huy Grand Tower (Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu), một phần nhà cửa, phân xưởng cho thuê tại Thành phố Hải Phòng theo phương thức cho thuê thu tiền hàng năm và nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp cho thuê tại phường An Hải, thành phố Hải Phòng.

b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

	Dự án Hoàng Huy Riverside	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	9.195.532.667	9.195.532.667
Số dư cuối kỳ	**9.195.532.667**	**9.195.532.667**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	9.195.532.667	9.195.532.667
Tại ngày cuối kỳ	**9.195.532.667**	**9.195.532.667**

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là 02 Căn nhà ở liền kề tại Dự án Hoàng Huy Riverside, địa chỉ số 1 và số 8 đường Chi Lăng, phường Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng nắm giữ với mục đích chờ tăng giá.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/04/2025 và ngày 30/09/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày đầu kỳ, trong kỳ và ngày kết thúc kỳ kế toán.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí thuê văn phòng	492.456	212.983.889
- Chi phí thuê đất	812.482.622	-
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	65.617.957	1.083.089
- Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	150.697.333.343	35.120.842.442
- Chi phí sửa chữa văn phòng, nhà xưởng	1.426.871.478	1.547.746.259
- Các khoản khác	10.085.155.234	1.454.047.576
	163.087.953.090	**38.336.703.255**
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.110.131.466	395.620.128
- Tiền thuê đất (*)	21.666.790.126	21.951.991.348
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	61.251.632	-
- Các khoản khác	308.468.404	976.439.181
	23.146.641.628	**23.324.050.657**

(*): Chi phí thuê đất theo Thông báo số 11327/TB-CT ngày 05/10/2017 của Tổng Cục thuế cho Khu đất có địa chỉ ở phường An Hải, Thành phố Hải Phòng, diện tích 7.090,2 m2. Mục đích để xây dựng Trường học, Nhà điều hành (trong danh mục xây dựng đã được cấp phép của Dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại phường An Hải, Thành phố Hải Phòng của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam). Khu đất được nhà nước cho thuê theo hình thức trả tiền một lần. Thời gian thuê là 44 năm 06 tháng kể từ ngày 29/06/2017 đến 02/01/2063.

15. VAY

	01/04/2025		Trong kỳ		30/09/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	**-**	**-**	**19.420.579.960**	**19.420.579.960**	**-**	**-**
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	-	-	19.420.579.960	19.420.579.960	-	-
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	**1.050.000.000**	**1.050.000.000**	**-**	**1.050.000.000**	**-**	**-**
+ Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hải Phòng	1.050.000.000	1.050.000.000	-	1.050.000.000	-	-
	1.050.000.000	**1.050.000.000**	**19.420.579.960**	**20.470.579.960**	**-**	**-**
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	**304.417.282.646**	**304.417.282.646**	**586.664.735.757**	**300.258.903.645**	**590.823.114.758**	**590.823.114.758**
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	296.158.379.001	296.158.379.001	586.664.735.757	292.000.000.000	590.823.114.758	590.823.114.758
+ Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hải Phòng	8.258.903.645	8.258.903.645	-	8.258.903.645	-	-
	304.417.282.646	**304.417.282.646**	**586.664.735.757**	**300.258.903.645**	**590.823.114.758**	**590.823.114.758**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.050.000.000)	(1.050.000.000)	-	(1.050.000.000)	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**303.367.282.646**	**303.367.282.646**			**590.823.114.758**	**590.823.114.758**

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

	Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	30/09/2025	01/04/2025
								VND	VND
Bên khác								**590.823.114.758**	**304.417.282.646**
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hải Phòng	Hợp đồng tín dụng số 160/24/TD/BB/075 ngày 27/11/2024	VND	Theo từng giấy nhận nợ	60 tháng	1.950.000.000.000	Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River		-	8.258.903.645
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2024-HĐCVĐAT/NHTC168-BĐS CRV ngày 06/11/2024 + Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/SĐBS-01/2024-HĐCVDADT/NHCT168-BĐSCRV ngày 07/05/2025	VND	Theo từng giấy nhận nợ	54 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên: ngày 18/11/2024	7.600.000.000.000	Thanh toán cho giá trị đầu tư vào Dự án Hoàng Huy New City - II	(i)	590.823.114.758	296.158.379.001
								590.823.114.758	**304.417.282.646**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng								-	(1.050.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng								**590.823.114.758**	**303.367.282.646**

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

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

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	128.423.249.724	128.423.249.724	152.597.550.969	152.597.550.969
- China Dongfeng Motor Industry Import and Export Co.,Ltd	296.057.668.295	296.057.668.295	450.310.218.374	450.310.218.374
- Công ty Cổ phần sàn giao dịch bất động sản Recbook Group	37.882.838.312	37.882.838.312	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	163.985.705.049	163.985.705.049	59.950.806.850	59.950.806.850
	626.349.461.380	**626.349.461.380**	**662.858.576.193**	**662.858.576.193**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Khách hàng ứng trước tiền mua bất động sản theo tiến độ	3.079.125.623.925	194.267.031.980
+ Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H1	*77.240.053.075*	*130.750.250.078*
+ Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H2	*124.345.528.606*	-
+ Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	*3.882.745.798*	*767.266.671*
+ Dự án Hoàng Huy New City	*23.837.096.744*	*53.740.515.231*
+ Dự án Hoàng Huy Green River	*965.731.398.992*	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II	*1.884.088.799.810*	-
- Các khách hàng khác	7.756.882.789	8.602.381.528
	3.086.882.506.714	**202.869.413.508**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	233.856.158	16.281.166.879	126.615.651.662	102 712.934.551	1.249.943.486	41.199.971.318
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	49.943.843.198	49 943.843.198	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.708.620.390	81.762.687.339	48.386.438.566	118 700.527.584	33.559.285.309	13.299.263.240
- Thuế thu nhập cá nhân	-	464.493.937	6.041 125.705	6 079.000.084	-	426.619.558
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	4.814.870	-	38.666.186.398	38 620.424.062	4.814.870	45.762.336
- Các loại thuế khác	5.000.000	16.560.200	8.785.144	20.345.344	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	5.048.588.517	5 048.588.517	-	-
	31.952.291.418	**98.524.908.355**	**274.710.619.190**	**321.125.663.340**	**34.814.043.665**	**54.971.616.452**

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Trích trước chi phí xây dựng các dự án	154.605.467.456	159.119.749.760
+ Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1	*133.593.281.184*	*134.070.264.515*
+ Dự án Hoàng Huy New City	*9.483.873.822*	*12.179.982.932*
+ Các dự án khác	*11.528.312.450*	*12.869.502.313*
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01	7.865.996.645	7.865.996.645
- Trích trước tiền sử dụng đất phải nộp	-	26.406.787.755
- Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	66.919.270	4.875.017.528
- Trích trước chi phí hoa hồng, tiền thưởng phải trả	16.306.024.045	28.389.479.561
- Chi phí phải trả khác	1.995.742.033	4.077.131.683
	180.840.149.449	**230.734.162.932**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	389.260.583	296.805.483
Bảo hiểm xã hội	173.240.900	5.043.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	41.084.256.309	34.842.965.934
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	23.543.252.595	23.543.252.595
- Các khoản phải trả phải nộp khác	270.726.454.204	204.259.073.641
+ Công ty TNHH Pruksa International (*)	*59.464.300.000*	*57.770.811.000*
+ Kinh phí bảo trì căn hộ (**)	*120.121.548.885*	*113.819.608.525*
+ Phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thu	*17.108.533.345*	*7.695.281.932*
+ Ký quỹ hoàn thiện căn hộ	*2.690.000.000*	-
+ Phải trả khác	*71.342.071.974*	*24.973.372.184*
	335.916.464.591	**262.947.140.653**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	17.855.371.680	19.467.262.369
- Tiền đặt cọc thuê căn hộ Dự án Nhà ở xã hội tại phường An Hải	57.196.688.552	57.196.688.552
	75.052.060.232	**76.663.950.921**

(*) Khoản tiền tạm ứng (2.261.000 USD) của Công ty TNHH Pruksa International (sau đây gọi tắt là Pruksa International) cho Công ty để giải phóng mặt bằng Dự án nhà ở dành cho người có thu nhập thấp (Pruksa Town) tại phường An Hải, thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH Pruksa Việt Nam làm chủ đầu tư trên cơ sở được chấp thuận về nguyên tắc do các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền phê duyệt. Theo quy định của hợp đồng tạm ứng giữa Pruksa International và Công ty, khoản tiền này sẽ được coi là một phần vốn góp của Pruksa International vào Công ty TNHH Pruksa Việt Nam sau khi Công ty thành lập, Pruksa International lựa chọn phương án khấu trừ khoản tiền tạm ứng này vào phần vốn góp trong Công ty TNHH Pruksa Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy sẽ thực hiện quá trình này. Thực tế Công ty đã sử dụng khoản tiền này để giải phóng mặt bằng của Dự án nhưng hai bên chưa thống nhất phương án khấu trừ do đó số tiền này sẽ được tất toán sau khi các bên thỏa thuận hoặc thống nhất và điều chỉnh thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đầu tư. Chênh lệch 1.693.489.000 VND so với số dư đầu kỳ do đánh giá lại tỷ giá khoản công nợ cuối kỳ.

(**) Kinh phí bảo trì của dự án Golden Land Building, dự án Hoang Huy Commerce, dự án Hoàng Huy - Sở Dầu, dự án Hoàng Huy New City sẽ được chuyển về cho các Ban Quản trị Toà nhà. Công ty hiện đang duy trì các khoản kinh phí bảo trì này trong số dư (tiền gửi ngân hàng, tương đương tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn).

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	12.805.025.553	12.798.461.175
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê căn hộ Dự án Nhà ở xã hội tại phường An Hải và dự án nhà ở xã hội Pruksa Town	8.826.135.863	8.221.588.377
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	589.675.056	1.287.986.612
	22.220.834.472	**22.308.036.164**
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê căn hộ Dự án Nhà ở xã hội tại phường An Hải và dự án nhà ở xã hội Pruksa Town	3.811.698.608	8.502.286.795
	3.811.698.608	**8.502.286.795**

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu kỳ	**6.682.158.430.000**	**843.107.629.350**	**257.125.600.000**	**1.120.288.828.072**	**3.530.875.308.306**	**12.433.555.795.728**
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	360.757.054.349	126.490.214.226	487.247.268.575
Điều chỉnh khác	-	-	(125.831.594.904)	125.831.594.904	-	-
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	106.338.347.333	(106.338.347.333)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(6.909.139.891)	(6.909.139.891)
Giảm khác	-	-	-	(8.483.622.480)	(8.130.674.340)	(16.614.296.780)
Số dư cuối kỳ trước	**6.682.158.430.000**	**843.107.629.350**	**237.632.352.429**	**1.492.055.507.552**	**3.642.325.708.301**	**12.897.279.627.632**
Số dư đầu kỳ này	**6.682.158.430.000**	**843.107.629.350**	**237.632.352.429**	**1.986.360.447.776**	**3.699.693.778.300**	**13.448.952.637.855**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	78.087.368.640	34.484.547.620	112.571.916.260
Tăng vốn	2.004.647.520.000	(356.300.000)	-	-	-	2.004.291.220.000
Thay đổi tỷ lệ lợi ích tại các công ty con	-	-	-	(452.102.745.875)	(850.445.254.125)	(1.302.548.000.000)
Công ty con chia cổ tức	-	-	-	-	(44.132.780.800)	(44.132.780.800)
Số dư cuối kỳ này	**8.686.805.950.000**	**842.751.329.350**	**237.632.352.429**	**1.612.345.070.541**	**2.839.600.290.995**	**14.219.134.993.315**

(*) Ngày 09/05/2025, Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm tài chính 2025 của Công ty đã thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

Ngày 25/09/2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 11/2025/NQ-HĐQT về việc thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025, cụ thể:

+ Tổng số lượng cổ phiếu chào bán thành công 200.464.752 cổ phiếu;
+ Tổng số tiền huy động: 2.004.647.520.000 VND;
+ Ngày kết thúc đợt chào bán: 25/09/2025;
+ Số tiền thu được từ phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng được sử dụng:

(i) Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng

(ii) Đầu tư Dự án Tòa nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H2 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Hoang Huy Commerce tại phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

Công ty đã thực hiện thay đổi giấy đăng ký kinh doanh lần thứ 20 số 0200117929 ngày 29 tháng 09 năm 2025, tăng vốn góp từ 6.682.158.430.000 đồng lên 8.686.805.950.000 đồng và cũng đã hoàn thành việc lưu ký, niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu mới phát hành.

Sau ngày 26/09/2025, khi hết thời hạn phong tỏa tài khoản tiền thu từ đợt chào bán, Công ty bắt đầu sử dụng nguồn vốn huy động thanh toán cho hoạt động đầu tư các dự án. Với số tiền chưa sử dụng hết ngay, Công ty thực hiện gửi tiền có kỳ hạn một phần để gia tăng hiệu quả tài chính.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Hữu Hạ	2.621.209.870.000	30,17	2.621.209.870.000	39,23
Công ty Cổ phần HH Finance	504.954.000.000	5,81	-	-
Cổ đông khác	5.560.642.080.000	64,01	4.060.948.560.000	60,77
	8.686.805.950.000	**100**	**6.682.158.430.000**	**100**

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	6.682.158.430.000	6.682.158.430.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	2.004.647.520.000	-
- Vốn góp cuối kỳ	8.686.805.950.000	6.682.158.430.000

d) Cổ phiếu

	30/09/2025	01/04/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	868.680.595	668.215.843
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	868.680.595	668.215.843
- Cổ phiếu phổ thông	*868.680.595*	*668.215.843*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	868.680.595	668.215.843
- Cổ phiếu phổ thông	*868.680.595*	*668.215.843*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 30/09/2025, 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:

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	*72.514.605.568*	*70.522.548.372*
Trên 1 năm đến 5 năm	*209.467.076.657*	*162.615.599.071*
- Trên 5 năm	*75.071.487.150*	*78.039.077.331*

b) Tài sản thuê ngoài

Tên lô đất/Địa điểm lô đất	Diện tích thuê	Thời gian thuê	Mục đích thuê
Tại Công ty mẹ			
Lô đất tại phường An Dương, thành phố Hải Phòng	25.828,2 m2	Từ năm 2003 đến năm 2033	Xây dựng nhà máy sản xuất động cơ, khung, phụ tùng và lắp ráp xe gắn máy hai bánh
Lô đất tại phường An Dương, thành phố Hải Phòng	19.875,3 m2	Từ năm 2002 đến năm 2032	Xây dựng văn phòng điều hành và cửa hàng giới thiệu sản phẩm
Lô đất tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng	11.839,53 m2	50 năm, đến ngày 29/12/2072	Xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo
Lô đất tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng	3.011,78 m2	50 năm, đến ngày 29/12/2072	Thương mại, dịch vụ
Tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV			
Lô đất tại số 275 Đường Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành Phố Hà Nội	11.641,0 m2	50 năm từ ngày 24/11/2010	Xây dựng một phần dự án Golden Land Building
Lô đất tại 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)	26.664,2 m2	Đến ngày 29/11/2073	Xây dựng 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)
Tại Công ty TNHH Pruksa Việt Nam			
Lô đất tại phường An Hải, thành phố Hải Phòng	7.090,2 m2	Đến ngày 02/01/2063	Xây dựng nhà điều hành, nhà trẻ, trường mẫu giáo

Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	30/09/2025	01/04/2025
Đô la Mỹ	USD	44.789,66	341.799,23
Euro	EUR	8,95	8,95

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng nội thất Thủ Đô	2.038.005.705	2.038.005.705
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V.I.P Land	3.132.000.000	3.132.000.000
Các đối tượng khác	1.296.130.207	1.296.130.207
	6.466.135.912	**6.466.135.912**

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Doanh thu bán ô tô tải, ô tô đầu kéo và linh kiện thu hồi	425.357.881.926	253.032.024.140
Doanh thu cho thuê Bất động sản và các dịch vụ liên quan	87.730.910.400	71.847.745.900
Doanh thu bán Bất động sản	220.774.905.841	1.916.304.476.675
Doanh thu hoạt động khác	2.472.218.076	5.800.151.079
	736.335.916.233	**2.247.184.397.794**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Giá vốn của ô tô tải, ô tô đầu kéo đã bán và linh kiện thu hồi	366.588.654.927	242.003.759.702
Giá vốn cho thuê bất động sản và các dịch vụ liên quan	63.225.660.993	61.293.121.444
Giá vốn bán Bất động sản	108.207.871.316	1.055.475.010.889
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.852.767.099)	(869.878.366)
Giá vốn hoạt động khác	1.837.074.344	1.623.137.111
	534.006.494.481	**1.359.525.150.780**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	75.169.521.129	51.478.678.465
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	279.705.702	66.845.286
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	24.000.170	8.120.320.102
Doanh thu hoạt động tài chính khác	845.043.342	686.236.917
	76.318.270.343	**60.352.080.770**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	94.176.511	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	5.492.121.538	25.609.267
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	6.175.418.790	-
Chi phí tài chính khác	3.182.577	-
	11.764.899.416	**25.609.267**

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	443.538.829	32.608.390
Chi phí nhân công	8.009.984.355	5.772.654.968
Chi phí khấu hao tài sản cố định	599.168.626	369.944.756
Chi phí hoa hồng, phí dịch vụ tư vấn bán hàng, phí dịch vụ môi giới liên quan kinh doanh bất động sản	42.593.397.328	95.815.218.031
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.202.945.603	3.507.254.155
Chi phí khác bằng tiền	14.745.519.564	19.311.546.525
Dự phòng bảo hành sản phẩm	-	(27.086.932)
	67.594.554.305	**124.782.139.893**

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	240.241.333	-
Chi phí nhân viên quản lý	14.612.886.361	13.917.404.808
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.621.245.802	3.833.396.115
Chi phí dự phòng	1.048.500.000	699.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.416.815.790	24.064.723.184
Chi phí khác bằng tiền	7.216.244.708	10.267.271.484
Phân bổ lợi thế thương mại	-	59.616.490.867
	50.155.933.994	**112.398.286.458**

30. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	36.045.777	563.636.364
Tiền phạt thu được	2.365.425.575	419.563.193
Tiền thưởng doanh số	-	5.511.422.302
Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm/ bảo hành công trình	53.470.867	944.967.783
Thu nhập khác	3.786.155.643	1.333.822.691
	6.241.097.862	**8.773.412.333**

31. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí khấu hao TSCĐ không tham gia sản xuất kinh doanh	503.784.357	485.948.568
Chi phí thực hiện dự án	-	30.121.878.113
Chi phí của đất Tô Hiệu	-	64.994.690.600
Chi phí khác	4.415.085.994	5.030.623.383
	4.918.870.351	**100.633.140.664**

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	15.279.079.119	29.496.180.173
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	33.107.359.447	98.025.921.122
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	*593.330.357*	*1.877.767.216*
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	*23.195.583.290*	*90.903.790.239*
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy, Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang, Công ty TNHH Pruksa Việt Nam, Công ty Cổ phần HHS Capital	*9.318.445.800*	*5.244.363.667*
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**48.386.438.566**	**127.522.101.295**

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch giữa các công ty trong Tập đoàn	5.688.332.352	6.296.894.426
- Tạm nộp thuế TNDN Bất động sản theo tiến độ	14.238.082.730	3.124.830.084
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**19.926.415.082**	**9.421.724.510**

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Thuế hoãn lại phải trả do chênh lệch đánh giá lại tài sản khi hợp nhất	6.199.993.927	6.199.126.290
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**6.199.993.927**	**6.199.126.290**

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
- Tạm nộp thuế TNDN Bất động sản theo tiến độ	(11.710.031.482)	488.519.744
- Lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch giữa các công ty trong Tập đoàn	1.206.208.547	3.687.674.221
	(10.503.822.935)	**4.176.193.965**

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	78.087.368.640	360.757.054.349
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	868.680.595	668.215.843
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**90**	**540**

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Tập đoàn không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	746.366.418	35.153.336.500
Chi phí nhân công	3.334.523.625	20.826.594.421
Chi phí khấu hao tài sản cố định	32.087.679.990	29.954.953.724
Chi phí liên quan kinh doanh Bất động sản	1.110.093.586.775	318.088.272.227
Chi phí dịch vụ mua ngoài	53.905.066.450	319.111.530.532
Chi phí khác bằng tiền	46.692.930.264	56.000.203.229
	1.246.860.153.522	**779.134.890.633**

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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

Tập đoàn có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

Tập đoàn 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 Tập đoàn có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Tập đoàn 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 Tập đoàn.

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 Tập đoàn. Tập đoàn có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/09/2025	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.554.130.229.655	-	-	2.554.130.229.655
Phải thu khách hàng, phải thu khác	489.088.415.057	-	-	489.088.415.057
Các khoản cho vay	3.428.199.764.789	-	-	3.428.199.764.789
	6.471.418.409.501	**-**	**-**	**6.471.418.409.501**
Tại ngày 01/04/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.262.466.210.577	-	-	1.262.466.210.577
Phải thu khách hàng, phải thu khác	559.118.258.576	3.889.466.000	-	563.007.724.576
Các khoản cho vay	2.470.152.556.309	-	-	2.470.152.556.309
	4.291.737.025.462	**3.889.466.000**	**-**	**4.295.626.491.462**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/09/2025	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	-	590.823.114.758	-	590.823.114.758
Phải trả người bán, phải trả khác	962.265.925.971	75.052.060.232	-	1.037.317.986.203
Chi phí phải trả	180.840.149.449	-	-	180.840.149.449
	1.143.106.075.420	**665.875.174.990**	**-**	**1.808.981.250.410**

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 01/04/2025	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	1.050.000.000	303.367.282.646	-	304.417.282.646
Phải trả người bán, phải trả khác	925.805.716.846	76.663.950.921	-	1.002.469.667.767
Chi phí phải trả	230.734.162.932	-	-	230.734.162.932
	1.157.589.879.778	**380.031.233.567**	**-**	**1.537.621.113.345**

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.

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

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

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Bán xe đầu kéo và linh kiện	Hoạt động khác	**Tổng cộng toàn doanh nghiệp**
	VND	VND	VND	**VND**
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	220.774.905.831	425.357.881.926	90.203.128.476	736.335.916.233
Giá vốn	108.207.871.316	360.735.887.828	65.062.735.337	534.006.494.481
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	**112.567.034.515**	**64.621.994.098**	**25.140.393.139**	**202.329.421.752**
Tổng chi phí mua Tài sản cố định				**13.594.737.448**
Tài sản bộ phận	10.201.363.378.046	440.984.033.323	1.659.469.707.660	12.301.817.119.029
Tài sản không phân bổ				6.907.053.546.849
Tổng Tài sản	**10.201.363.378.046**	**440.984.033.323**	**1.659.469.707.660**	**19.208.870.665.878**
Nợ phải trả của các bộ phận	4.383.972.443.982	334.127.882.971	1.891.105.245	4.719.991.432.198
Nợ phải trả không phân bổ				269.744.240.365
Tổng Nợ phải trả	**4.383.972.443.982**	**334.127.882.971**	**1.891.105.245**	**4.989.735.672.563**

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

	Chức vụ	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		VND	VND
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch	180.000.000	180.000.000
- Đỗ Hữu Hưng	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
- Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Phạm Hồng Dung	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
- Phan Thị Phương Thủy	Thành viên độc lập HĐQT	30.000.000	30.000.000
		330.000.000	**330.000.000**
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Vũ Thị Huyền	Trưởng Ban kiểm soát	30.000.000	30.000.000
- Phan Thị Thu Hường	Thành viên Ban kiểm soát	18.000.000	18.000.000
- Nguyễn Hoàng Tùng	Thành viên Ban kiểm soát	18.000.000	18.000.000
		66.000.000	**66.000.000**
Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- Hoàng Thị Huyên	Tổng Giám đốc	208.876.358	132.120.000
- Đỗ Hữu Hậu	Phó Tổng Giám đốc	522.000.000	522.000.000
- Đỗ Hữu Hưng	Phó Tổng Giám đốc	475.227.405	431.514.000
- Hồ Thị Xuân Hòa	Phó Tổng Giám đốc	322.016.658	247.188.000
- Nguyễn Thế Hùng	Phó Tổng Giám đốc	251.102.524	250.145.000
- Phùng Thị Thu Hương	Kế toán trưởng	348.741.498	278.514.000
		2.127.964.443	**1.861.481.000**

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC Kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/09/2024.

Hải Phòng, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Bùi Thị Trà	Phùng Thị Thu Hương	Hoàng Thị Huyên

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

HOANG HUY INVESTMENT FINANCIAL SERVICES JOINT STOCK COMPANY

For the accounting period of the 2nd quarter of the fiscal year
Accumulated from April 1, 2025 to September 30, 2025

CONTENT

	Page
Report of Board of Management	02 - 03
Interim Consolidated Financial Statement	04 - 44
Interim Consolidated Statement of Financial position	04 - 06
Interim Consolidated Statement of Income	07 - 08
Interim Consolidated Statement of Cash flows	09 - 10
Notes to the Interim Consolidated Financial Statements	11 - 44

REPORT OF BOARD OF MANAGEMENT

Board of Management of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company ("the Company") presents its report and the Company's Consolidated Financial Statements for the accounting period from April 1, 2025 to September 30, 2025.

THE COMPANY

Hoang Huy Investment Financial Services JSC was established and operates under the Business Registration Certificate of a Joint Stock Company No. 0200117929 issued by the Hai Phong Department of Planning and Investment for the first time on 25 December 2007, registered for the 20th change on 29 September 2025.

The Company's head office is located at: No. 116 Nguyen Duc Canh, Le Chan ward, Hai Phong city.

BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

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

Mr. Do Huu Ha	Chairman
Mr. Do Huu Hung	Member
Mrs. Nguyen Thi Ha	Member
Mrs. Phan Hong Dung	Member
Mrs. Phan Thi Phuong Thuy	Independent Member

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

Mrs. Hoang Thi Huyen	General Director
Mr. Do Huu Hau	Deputy General Director
Mr. Do Huu Hung	Deputy General Director
Mrs. Ho Thi Xuan Hoa	Deputy General Director
Mr Nguyen The Hung	Deputy General Director

The members of the Board of Supersivision are:

Mrs. Vu Thi Huyen	Head of the Board of Supervision
Mrs. Phan Thi Thu Huong	Member
Mr. Nguyen Hoang Tung	Member

LEGAL REPRESENTATIVE

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

DISCLOSURE THE RESPONSIBILITIES OF THE BOARD OF MANAGEMENT WITH THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

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

The Board of Management ensures that accounting books are kept to reflect the financial situation of The Group, with an honest and reasonable level at any time and ensures that the Consolidated Financial Statements comply with current State regulations. At the same time, be responsible for ensuring the safety of The Group's assets and taking appropriate measures to prevent and detect fraud and other violations.

The Board of Management commits that Consolidated Financial Statements honestly and fairly reflect The Group's financial position as of 30 June 2025, business results and cash flow situation currency for the period ending on the same date, in accordance with Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting Regime and compliance with legal regulations related to the preparation and presentation Consolidated Financial Statements.

Other commitments

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

On behalf of Board of Management

General Director
Hoang Thi Huyen

Haiphong, 29 October 2025

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 September 2025

Code	ASSETS	Note	30/09/2025 VND	01/04/2025 VND
100	**A. CURRENT ASSETS**		**16,901,576,323,745**	**13,260,750,350,181**
110	**I. Cash and cash equivalents**	**03**	**2,560,013,990,415**	**1,268,134,021,383**
111	1. Cash		413,990,886,679	249,848,337,834
112	2. Cash equivalents		2,146,023,103,736	1,018,285,683,549
120	**II. Short-term investments**	**04**	**3,524,249,764,789**	**2,470,152,556,309**
123	1. Held-to-maturity investments		3,524,249,764,789	2,470,152,556,309
130	**III. Short-term receivables**		**1,136,866,087,176**	**831,606,659,640**
131	1. Short-term trade receivables	05	454,927,527,738	522,478,196,236
132	2. Short-term prepayments to suppliers	06	647,777,672,119	272,488,401,064
136	3. Other short-term receivables	07	53,997,142,731	55,427,817,752
137	4. Provision for short-term doubtful debts (*)		(19,836,255,412)	(18,787,755,412)
140	**IV. Inventories**	**09**	**9,498,970,662,814**	**8,498,161,878,040**
141	1. Inventories		9,405,961,097,475	8,511,005,079,800
149	2. Provision for devaluation of inventories (*)		(6,990,434,661)	(12,843,201,760)
150	**V. Other short-term assets**		**281,475,818,551**	**192,695,234,809**
151	1. Short-term prepaid expenses	14	163,087,953,090	38,336,703,255
152	2. Deductible VAT		83,573,821,796	122,406,240,136
153	3. Taxes and other receivables from State budget	18	34,814,043,665	31,952,291,418

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 September 2025

(continued)

Code	ASSETS	Note	30/09/2025 VND	01/04/2025 VND
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**2,307,294,342,133**	**2,071,009,284,832**
210	**I. Long-term receivables**		**-**	**3,889,466,000**
216	1. Other long-term receivables	07	-	3,889,466,000
220	**II. Fixed assets**		**358,735,977,723**	**354,860,037,144**
221	1. Tangible fixed assets	11	300,807,008,157	298,101,765,462
222	*- Historical cost*		*378,807,405,576*	*371,179,713,128*
223	*- Accumulated depreciation (*)*		*(78,000,397,419)*	*(73,077,947,666)*
227	2. Intangible fixed assets	12	57,928,969,566	56,758,271,682
228	*- Historical cost*		*62,506,345,890*	*61,218,345,890*
229	*- Accumulated amortization (*)*		*(4,577,376,324)*	*(4,460,074,208)*
230	**III. Investment properties**	**13**	**1,653,672,935,611**	**1,666,110,955,917**
231	- Historical cost		1,910,801,129,817	1,900,888,018,533
232	- Accumulated depreciation (*)		(257,128,194,206)	(234,777,062,616)
240	**IV. Long-term assets in progress**	**10**	**7,469,245,161**	**13,403,050,604**
242	1. Construction in progress		7,469,245,161	13,403,050,604
250	**V. Long-term investments**	**04**	**244,343,126,928**	**-**
255	1. Held-to-maturity investments		244,343,126,928	-
260	**VI. Other long-term assets**		**43,073,056,710**	**32,745,775,167**
261	1. Long-term prepaid expenses	14	23,146,641,628	23,324,050,657
262	2. Deferred income tax assets	33	19,926,415,082	9,421,724,510
270	**TOTAL ASSETS**		**19,208,870,665,878**	**15,331,759,635,013**

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 September 2025

(continued)

Code	CAPITAL	Note	30/09/2025 VND	01/04/2025 VND
300	**C. LIABILITES**		**4,989,735,672,563**	**1,882,806,997,158**
310	**I. Current liabilities**		**4,313,848,805,038**	**1,488,037,105,820**
311	1. Short-term trade payables	16	626,349,461,380	662,858,576,193
312	2. Short-term prepayments from customers	17	3,086,882,506,714	202,869,413,508
313	3. Taxes and other payables to State budget	18	54,971,616,452	98,524,908,355
314	4. Payables to employees		27,828,485	-
315	5. Short-term accrued expenses	19	180,840,149,449	230,734,162,932
318	6. Short-term unearned revenue	21	22,220,834,472	22,308,036,164
319	7. Other short-term payables	20	335,916,464,591	262,947,140,653
320	8. Short-term borrowings and finance lease liabilities	15	-	1,050,000,000
321	9. Provisions for short-term payables		44,044,150	148,968,670
322	10. Bonus and welfare fund		6,595,899,345	6,595,899,345
330	**II Non-current liabilities**		**675,886,867,525**	**394,769,891,338**
336	1. Long-term unearned revenue	21	3,811,698,608	8,502,286,795
337	2. Other long-term payables	20	75,052,060,232	76,663,950,921
338	3. Long-term borrowings and finance lease liabilities	15	590,823,114,758	303,367,282,646
341	4. Deferred income tax liabilities	33	6,199,993,927	6,199,126,290
342	5. Provisions for long-term payables		-	37,244,686
400	**D. OWNER'S EQUITY**		**14,219,134,993,315**	**13,448,952,637,855**
410	**I. Owner's equity**	**22**	**14,219,134,993,315**	**13,448,952,637,855**
411	1. Contributed capital		8,686,805,950,000	6,682,158,430,000
411a	*Common shares with voting rights*		*8,686,805,950,000*	*6,682,158,430,000*
412	2. Share premium		842,751,329,350	843,107,629,350
414	3. Other capital		237,632,352,429	237,632,352,429
421	4. Retained earnings		1,612,345,070,541	1,986,360,447,776
421a	*Retained earnings accumulated till the end of the previous period*		*1,529,112,382,865*	*1,139,020,745,455*
421b	*Retained earnings of the current period*		*83,232,687,676*	*847,339,702,321*
429	5. Non – Controlling Interests		2,839,600,290,995	3,699,693,778,300
440	**TOTAL CAPITAL**		**19,208,870,665,878**	**15,331,759,635,013**

Haiphong, 29 October 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Bui Thi Tra	Phung Thi Thu Huong	Hoang Thi Huyen

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

From 01/04/2025 to 30/09/2025

Code	ITEMS	Note	2nd quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of the period	
			From 01/07/2025 to 30/09/2025	From 01/07/2024 to 30/09/2024	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Revenue from sales of goods and rendering of services**	**22**	**345,980,486,241**	**1,418,791,485,823**	**736,335,916,233**	**2,247,184,397,794**
02	2. Revenue deductions		-	-	-	-
10	**3. Net revenue from sales of goods and rendering of services**		**345,980,486,241**	**1,418,791,485,823**	**736,335,916,233**	**2,247,184,397,794**
11	**4. Cost of goods sold**	**23**	**256,501,499,634**	**882,321,413,005**	**534,006,494,481**	**1,359,525,150,780**
20	**5. Gross profit from sales of goods and rendering of services**		**89,478,986,607**	**536,470,072,818**	**202,329,421,752**	**887,659,247,014**
21	6. Financial income	24	40,183,383,902	37,187,495,155	76,318,270,343	60,352,080,770
22	7. Financial expenses	25	-	(4,711,766,194)	11,764,899,416	25,609,267
23	*In which: Interest expense*		-	-	*94,176,511*	-
24	8. Profit or loss in joint ventures and associates		-	-	-	-
25	9. Selling expenses	26	31,602,835,982	66,107,441,929	67,594,554,305	124,782,139,893
26	10. General and administrative expenses	27	28,444,015,813	86,020,373,170	50,155,933,994	112,398,286,458
30	**10. Net profit from operating activities**		**69,615,517,814**	**426,241,519,068**	**149,132,304,380**	**710,805,292,166**
31	11. Other income		4,409,667,429	790,877,381	6,241,097,862	8,773,412,333
32	12. Other expenses	28	1,330,267,722	98,743,375,926	4,918,870,351	100,633,140,664
40	**13. Other profit**		**3,079,399,707**	**(97,952,498,545)**	**1,322,227,511**	**(91,859,728,331)**

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

From 01/04/2025 to 30/09/2025

Code	ITEMS	Note	2nd quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of the period	
			From 01/07/2025 to 30/09/2025	From 01/07/2024 to 30/09/2024	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
			VND	VND	VND	VND
50	**14. Total net profit before tax**		**72,694,917,521**	**328,289,020,523**	**150,454,531,891**	**618,945,563,835**
51	15. Current corporate income tax expense	29	24,464,555,522	60,493,920,152	48,386,438,566	127,522,101,295
52	16. Deferred corporate income tax expenses	30	(8,113,581,889)	9,686,957,365	(10,503,822,935)	4,176,193,965
60	**17. Profit after corporate income tax**		**56,343,943,887**	**258,108,143,006**	**112,571,916,260**	**487,247,268,575**
61	**19. Profit after tax attributable to owners of the parent**		40,214,422,757	219,749,375,038	78,087,368,640	360,757,054,349
62	**20. Profit after tax attributable to non-controlling interest**		16,129,521,130	38,358,767,968	34,484,547,620	126,490,214,226
70	**18. Basic earnings per share**	**34**			**90**	**540**

Haiphong, 29 October 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Bui Thi Tra	Phung Thi Thu Huong	Hoang Thi Huyen

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/04/2025 to 30/09/2025

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
			VND	VND
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	*1. Profit before tax*		*150,454,531,891*	*618,945,563,835*
	2. Adjustment for:		*(41,388,098,733)*	*102,885,287,412*
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and		29,673,902,731	90,529,621,201
03	- Provisions		(4,946,436,305)	(1,142,933,081)
04	- Exchange gains / losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency		6,151,418,620	8,120,320,102
05	- Gains / losses from investment		(72,524,339,956)	5,378,279,190
06	- Interest expense		94,176,511	-
07	- Other adjustments		163,179,666	-
08	*3. Operating profit before changes in working capital*		*109,066,433,158*	*721,830,851,247*
09	- Increase or decrease in receivables		(281,580,091,082)	(150,556,091,311)
10	- Increase or decrease in inventories		(905,032,308,625)	416,927,714,121
11	- Increase or decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		2,882,401,794,394	357,639,685,942
12	- Increase or decrease in prepaid expenses		(124,859,042,028)	21,815,567,038
14	- Interest paid		456,179,266	-
15	- Corporate income tax paid		(118,700,527,584)	(200,851,940,885)
17	- Other payments on operating activities		(556,300,000)	-
20	*Net cash flow from operating activities*		*1,561,396,137,499*	*1,166,805,786,152*
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(7,660,932,005)	(11,351,986,766)
22	2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		36,045,777	21,222,061,020
23	3. Loans and purchase of debt instruments from other entities		(3,799,258,411,646)	(2,917,051,164,307)
24	4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		2,500,818,076,238	1,595,287,098,693
25	5. Equity investments in other entities		(1,302,548,000,000)	-
27	6. Interest, dividend and profit received		92,152,481,687	40,251,751,318
30	*Net cash flow from investing activities*		*(2,516,460,739,949)*	*(1,271,642,240,042)*
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	1. Proceeds from the issuance of shares and capital contributions from owners		2,004,647,520,000	-
33	2. Proceeds from borrowings		606,085,315,717	-
34	3. Repayment of principal		(319,679,483,605)	(34,150,000,000)
36	4. Dividends, profits distributed to owners and non-controlling shareholders		(44,132,780,800)	(42,357,884)
40	*Net cash flow from financing activities*		*2,246,920,571,312*	*(34,192,357,884)*

INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/04/2025 to 30/09/2025

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
			VND	VND
50	**Net cash flows in the period**		**1,291,855,968,862**	**(139,028,811,774)**
60	**Cash and cash equivalents at the beginning of the period**		**1,268,134,021,383**	**485,789,157,952**
61	Effect of foreign exchange fluctuation		24,000,170	14,597,973
70	**Cash and cash equivalents at the end of the period**	**03**	**2,560,013,990,415**	**346,774,944,151**

Haiphong, 29 October 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Bui Thi Tra	Phung Thi Thu Huong	Hoang Thi Huyen

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

From 01/04/2025 to 30/09/2025

1. GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY

Form of ownership

Hoang Huy Investment Financial Services JSC was established and operates under the Business Registration Certificate of a Joint Stock Company No. 0200117929 issued by the Hai Phong Department of Planning and Investment for the first time on 25 December 2007, registered for the 20th change on 29 September 2025.

The Company's head office is located at: No. 116 Nguyen Duc Canh, Le Chan ward, Hai Phong city.

The Company's charter capital is VND 8,686,805,950,000; equivalent to 868,680,595 shares, par value of one share is VND 10,000.

The total number of employees of the Group as at 30 September 2025 is: 325 people (as at 31 March 2025 is: 275 people).

Business field: The Company and its subsidiaries are engaged in commercial trading, construction, and real estate business.

Business activities

Main business activities of the Company are:

- Wholesale of automobiles and other motor vehicles (Except auction activities);
- Automobile and other motor vehicle agent (Except auction activities);
- Selling spare parts and auxiliary parts of automobiles and other motor vehicles (Except auction activities);
- Maintenance and repair of cars and other motor vehicles;
- Manufacture of spare parts and accessories for cars and other motor vehicles;
- Construction of houses for living;
- Construction of houses for non-residential purposes;
- Completion of construction works;
- Real estate business, land use rights belonging to the owner, user or tenant;
  Details: Renting house and construction works for sublease: For land leased by the State, it is allowed to invest in housing construction for rent; investment in housing construction and non-residential buildings for sale, rent, or leasepurchase; Acquiring the whole or part of a real estate project from the investor to build houses, construction works for sale, rent, or lease-purchase; For land allocated by the State, it is allowed to invest in housing construction for sale, rent, or lease-purchase;

Group structure

- The Group's subsidiaries consolidated in Consolidated Financial Statements as at 30 September 2025 include:

Name of Company	Head office	Proportion of ownership	Proportion of voting rights	Main activities
CRV Real Estate Group Joint Stock Company [1]	Hanoi City	67.83%	96.65%	Real Estate Investment
Thinh Phat Real Estate Construction Joint Stock Company	Hai Phong City	96.33%	96.33%	Investment in construction
Thinh Hiep Construction Joint Stock Company	Hai Phong City	95.84%	95.84%	Investment in construction
To Hieu Investment Joint Stock Company	Hai Phong City	99.98%	99.98%	Investment in construction
Dai Loc House Development Joint Stock Company[2]	Hai Phong City	67.83%	99.99%	Investment in construction
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	Hai Phong City	58.31%	58.31%	Automobile business, production and trading of spare parts
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company [2]	Hai Phong City	67.83%	99.99%	Investment in construction
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company [3]	Hai Phong City	58.19%	99.79%	Automobile business, production and trading of spare parts
Pruksa Vietnam Co., Ltd [3]	Hai Phong City	52.58%	90.17%	Investment in construction
HHS Capital Joint Stock Company [3]	Hai Phong City	58.31%	99.996%	Investment in construction

(1) The Company's interest and voting rights in CRV Real Estate Group Joint Stock Company ("CRV") include both direct and indirect voting rights through:
(i) Its subsidiary, Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company ("HHS"), and the authorization granted to HHS to exercise the voting rights on behalf of a group of CRV shareholders. This group currently holds 50,639,124 shares, representing 7.53% of CRV's total voting shares;
(ii) HHS's subsidiaries, namely Hoang Giang Service Development Joint Stock Company and HHS Capital Joint Stock Company, which have invested in CRV Real Estate Group Joint Stock Company.

(2) The Company owns these subsidiaries indirectly through its subsidiary_CRV Real Estate Group JSC.

(3) The Company owns these subsidiaries indirectly through its subsidiary_Hoang Huy Investment Service JSC.

The Company and the following subsidiaries are collectively referred to as (the "Group").

2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1. Accounting period and accounting currency

Annual accounting period commences from April 1 and ending on March 31 of the following year.
The Company maintains its accounting records in Vietnam Dong (VND).

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies
The Company applies the Corporate Accounting Regime issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 by the Ministry of Finance, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016 by the Ministry of Finance amending and supplementing a number of articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC, and Circular No. 202/2014/TT-BTC providing guidance on the methods for preparing and presenting consolidated financial statements.

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

2.3. Basis for the preparation of Consolidated Financial Statements

The Group's interim consolidated financial statements are prepared based on the consolidation of the Company's separate financial statements and the financial statements of its subsidiaries under the Group's control, for the accounting period from April 1, 2025 to September 30, 2025.

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

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

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

Non - controlling interests
Non-controlling interest is the share of non-controlling owners in the profit or loss and net assets of the subsidiary.

2.4. Accounting estimates

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

The estimates and assumptions that have a material impact in the Consolidated Financial Statements include:
- Provision for bad debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Time allocation for prepaid expenses;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and provision of financial investments;
- Provision for product and goods warranty;
- Estimated cost of real estate business operations;
- Estimated corporate income tax.

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

2.5. Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

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

Financial liabilities

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

2.6. Foreign currency transactions

Foreign currency transactions during the year are translated into Vietnam Dong using the actual rate at transaction date.

Real exchange rate when revaluating monetary items denominated in foreign currencies at the reporting date of Consolidated Financial Statements is determined under the following principles:

- For asset accounts, applying the bid rate of the commercial bank where the Company regularly conducts transaction;
- For foreign currency deposited in bank, applying the bid rate of the bank where the Company opens its foreign currency
- For liability accounts, applying the offer rate of the commercial bank where the Company regularly conducts transactions.

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

2.7. Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposit.

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

2.8. Goodwill

The goodwill or interest from a cheap purchase is defined as the difference between the investment cost and the fair value of identifiable assets of the subsidiary at the acquisition date held by Parent (the time when the Parent Company gained control of the Subsidiary). Cheap purchase interest (if any) will be recognized in the Consolidated Income Statement. Goodwill is allocated to costs by the straight-line method for an estimated useful period of 10 years. Periodically the Company will assess goodwill losses at the subsidiary, if there is evidence that the loss of goodwill is greater than the annual allocation, the allocation shall be based on the loss of goodwill in the period of arising.

2.9. Financial investments

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

Provision for devaluation of Investments is made at the end of the period as follows: provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

2.10. Receivables

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

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

2.11. Inventories

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

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

The cost of inventory is calculated using weighted average method.

Inventories are recorded by perpetual method.

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

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

2.12. Fixed assets

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

Subsequent measurement after initial recognition
If these costs aument future economic benefits obtained from the use of tangible fixed assets are extended to their initial standards conditions, these costs are capitalized as an incremental in their historical cost.

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

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

- Buildings, structures	10 - 26 years
- Machinery, equipment	05 - 15 years
- Transportation vehicles	06 - 10 years
- Office equipment and furniture	03 - 05 years
- Other assets	5 - 10 years
- Land use rights with a fixed term	30 years
- Long-term land use rights	No depreciation
Management software	08 years

2.13. Investment properties

Investment properties are initially recognized at original cost.
For investment properties held for capital appreciation, depreciation was calculated using the straight-line method similar to other assets prior to January 1, 2015. From January 1, 2015 onward, depreciation is no longer applied.
Investment properties held for operating lease are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount. In which, depreciation is deducted by the straight-line method with expected useful life as follows:

- Buildings, structures	10 - 50 years
- Long-term land use rights	No depreciation

2.14. Construction in progress

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

2.15. Operating lease

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

2.16. Prepaid expenses

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

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

Types of prepaid expenses include:

- Prepaid land expenses include prepaid land rental, including those related to leased land for which the Company has received certificate of land use right but not eligible for recording as intangible fixed asset in accordance with the Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 issued by the Ministry of Finance guiding regulation on management, use and depreciation of fixed assets and other expenses related to ensure for the use of leased land. These expenses are recognized in the Consolidated Statement of Income on a straight-line basis according to the lease term of the contract.

- Tools and supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than 30 million dongs and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis from 06 months to 36 months.

- Brokerage expenses and other selling expenses of real estate projects are recorded according to the actual costs at the time of incurrance. These expenses are recorded in the Consolidated Statement of Income corresponding to the portion of the property sold in the fiscal year.
- Other prepaid expenses are recorded at their historical cost and allocated according to the straight-line method during the useful period from 06 months to 36 months.

2.17. Payables

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

2.18. Borrowings

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

2.19. Borrowing costs

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

2.20. Accrued expenses

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

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

2.21. Provision for payables

Provision for payables is only recognized when meeting all of the following conditions:
- The Group has a present debt obligation (legal obligation or joint obligation) as a result of past events;
- It is probable that the decrease in economic benefits may lead to the requirement for debt settlement;
- Debt obligation can be estimated reliably.

Value recorded as a provision for payables is the most reasonably estimated amount required to settle the current debt obligation at the end of the period.

Only expenses related to the previously recorded provision for payables shall be offset by that provision for payables.

Provisions must be recognized as part of the production and business expenses of the period. The difference between the provision for liabilities established in the previous period that remains unused and the provision for liabilities established in the reporting period, if larger, shall be reversed and recorded as a reduction in production and business expenses for the period, except for the larger difference in provisions for construction warranty obligations, which shall be reversed into other income during the period.

2.22. Unearned revenues

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

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

2.23. Owner's equity

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

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

Other capital is the operating capital formed from the operating results or from gifts, presents, financing, assets revaluation (if these items are allowed to be recorded as a decrease or increase in the owner's equity).

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

The dividends payable to shareholders are recognized as a liability on the Company's Balance Sheet after the announcement of the dividend distribution by the Company's Board of Directors and the record date notice issued by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

2.24. Revenue

Revenue is recognized to extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measures regardless of when payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates, and sales returns. The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

Revenue from sale of goods:

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

Revenue from rendering of services:

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

Financial income

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

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

2.25. Cost of goods sold and serviced rendered

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

2.26. Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Borrowing costs;
- Losses from sale of foreign currency, exchange loss, etc.

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

2.27. Corporate income tax

a) Deferred income tax asset and Deferred income tax liability

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

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

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

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

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

Current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses are not offset against each other.

c) Current corporate income tax rate

In the accounting period from 01/04/2025 to 30/09/2025, The Group is subject to a corporate income tax rate of 20% for production and business activities with income subject to corporate income tax.

2.28. Earnings per share

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

2.29. Related parties

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

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

In considering the relationship of related parties to serve for the preparation and presentation of the Group, the Group should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

2.30. Segment information

A segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in providing an individual or group of related products or services (business segment), or providing products or services within a particular economic environment (geographical segment). Each segment is subject to risks and returns that are different from other ones.

Segment information should be prepared in conformity with the accounting policies adopted for preparing and presenting the financial statements of the Company in order to help users of financial statements better understand and make more informed judgements about the Company as a whole.

3. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
Cash on hand	5,883,760,760	5,667,810,806
Demand deposits	408,107,125,919	244,180,527,028
Cash equivalents (*)	2,146,023,103,736	1,018,285,683,549
	2,560,013,990,415	**1,268,134,021,383**

(*) As of September 30, 2025, cash equivalents consisted of term deposits with maturities of no more than three months, totaling VND 2,146,023,103,736, placed at commercial banks with interest rates ranging from 4.3%/year to 4.75%/year.

4. FINANCIAL INVESTMENTS

	30/09/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term investments	3,524,249,764,789	-	2,470,152,556,309	-
- Term deposits (*)	3,524,249,764,789	-	2,470,152,556,309	-
Long-term investments	244,343,126,928	-	-	-
- Term deposits (*)	244,343,126,928	-	-	-
	3,768,592,891,717	**-**	**2,470,152,556,309**	**-**

(1) As of September 30, 2025, held-to-maturity investments comprised term deposits with maturities ranging from 6 to 12 months, totaling VND 3,524,249,764,789, placed at domestic commercial banks with annual interest rates ranging from 4.3%/year to 5.9%/year.

(2) As of September 30, 2025, the term deposits consist of 2-year certificates of deposit valued at VND 244,343,126,928, placed at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank (Techcombank) with an annual interest rate of 4.4%/year

5. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	30/09/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- HA Transport Joint Stock Company	16,341,255,412	(16,341,255,412)	16,341,255,412	(16,341,255,412)
- Nam Viet Automobile Manufacturing and Trading Company Limited	43,130,000,000	-	12,700,000,000	-
- Receivables from home buyers of real estate projects	359,882,987,301	-	456,690,156,012	-
+ Hoang Huy New City Project	*99,273,433,290*	-	*96,753,374,141*	-
+ Golden Land Buiding Project	*11,459,127,299*	-	*17,242,601,707*	-
+ Hoang Huy - So Dau Project	*25,027,822,591*	-	*76,792,975,579*	-
+ Hoang Huy Commerce - H1 Building Project	*221,649,070,303*	-	*262,632,771,781*	-
+ Others	*2,473,533,818*	-	*3,268,432,804*	-
- Others customers	35,573,285,025	(3,495,000,000)	36,746,784,812	(2,446,500,000)
	454,927,527,738	**(19,836,255,412)**	**522,478,196,236**	**(18,787,755,412)**

6. PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	30/09/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Exsmart Huy Hoang Service Joint Stock Company	948,624,898	-	28,265,120,826	-
- Dung Thang Transport Trading Joint Stock Company	2,691,455,639	-	2,691,455,639	-
- An Gia Environmental Technology and Construction Trading Services Co., Ltd	62,376,038,250	-	32,839,332,840	-
- Hung Phat Trading Construction Joint Stock Company	-	-	27,173,485,396	-
- Hong Diep Trading Construction Investment Joint Stock Company	13,001,363,692	-	53,729,621,979	-
- Minh Truong Construction And Mechanical Joint Stock Company	90,038,515,820	-	36,024,764,116	-
- Thuy Ngan Trading And Construction Company Limited	59,336,283,155	-	29,152,769,546	-
- Truong Hung Thinh Construction Joint Stock Company	37,730,259,870	-	23,020,284,840	-
- Bach Dang / Joint Stock Company	29,926,386,360	-	16,417,693,560	-
Trang Tung Co., Ltd	52,528,479,532	-		
- No1. Bac Giang Construction Joint Stock Company	87,396,045,425	-	-	-
- Phuong Ngoc Construction - Trading - Service Company Limited	34,845,737,825	-	-	-
- Havic Construction and Trading Company Limited	32,824,788,600	-	-	-
- Other Suppliers	144,133,693,053	-	23,173,872,322	-
	647,777,672,119	**-**	**272,488,401,064**	**-**

7. OTHER RECEIVABLES

	30/09/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) Short-term				
- Estimated interest on deposits and loans	26,016,048,011	-	42,999,008,569	-
- Receivables from employees	102,364,449	-	41,486,849	-
- Mortgages	3,769,466,000	-	3,000,000	-
- Receivables from the Land Development Center of Le Chan District	14,227,029,679	-	4,708,360,010	-
- Others	9,882,234,592	-	7,675,962,324	-
	53,997,142,731	**-**	**55,427,817,752**	**-**
b) Long-term				
- Mortgages	-	-	3,889,466,000	-
	-	**-**	**3,889,466,000**	**-**

8. DOUBTFUL DEBTS

	30/09/2025		01/04/2025	
	Original cost	Recoverable value	Original cost	Recoverable value
	VND	VND	VND	VND
- Total value of receivables and debts that are overdue or not due but difficult to be recovered				
+ ***Trade receivables***	***19,836,255,412***	-	***19,836,255,412***	***1,048,500,000***
HA Transport Joint Stock Company	16,341,255,412	-	16,341,255,412	-
Phuc Hung Production, Trading and Service Joint Stock Company	3,255,000,000	-	3,255,000,000	976,500,000
Phuong Bac - HA Trading and Service Joint Stock Company	240,000,000	-	240,000,000	72,000,000
	19,836,255,412	**-**	**19,836,255,412**	**1,048,500,000**

9. INVENTORIES

	30/09/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Inventory of automobiles and auto parts	**377,381,507,521**	**(6,990,434,661)**	**457,587,957,283**	**(12,843,201,760)**
- Raw materials	82,386,155,494	(1,517,157,286)	59,920,918,475	(1,396,311,312)
- Finished goods	51,626,643,759	(714,644,563)	19,273,580,913	(1,034,291,226)
- Goods	20,146,827,456	-	37,959,459,668	-
- Goods on consignment	205,623,784,312	(4,758,632,812)	262,014,060,627	(10,412,599,222)
- Goods in transit for sale	17,598,096,500	-	78,419,937,600	-
Real estate business inventories (*)	**9,028,579,589,954**	**-**	**8,053,417,122,517**	**-**
- Work in progress	8,540,999,921,756	-	7,448,888,333,693	-
- Completed real-estate	487,579,668,198	-	604,528,788,824	-
	9,405,961,097,475	**(6,990,434,661)**	**8,511,005,079,800**	**(12,843,201,760)**

(*) Details of Inventory of real-state for sale are as follows:

	30/09/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Work in progress	**8,540,999,921,756**		**7,448,888,333,693**	-
+ Hoang Huy Commerce Project - H2 Building [1]	457,139,057,080	-	391,734,788,165	-
+ Hoang Huy Green River Project [3]	2,299,777,534,809	-	1,868,614,877,039	-
+ Hoang Huy New City - II Project [5]	5,780,282,443,242	-	5,184,559,639,900	-
+ Other projects	3,800,886,625	-	3,979,028,589	-
- Completed real-estate	**487,579,668,198**	-	**604,528,788,824**	-
+ Hoang Huy New City Project [2]	19,841,388,108	-	56,489,743,319	-
+ Gold Tower - Golden Land Building Project [4]	22,569,412,848	-	22,330,329,204	-
+ N01 - Golden Land Building Project [4]	11,542,564,991	-	11,542,564,991	-
+ Hoang Huy Commerce Project III Building [6]	433,626,301,251	-	510,116,644,877	-
+ Hoang Huy - So Dau project (Hoang Huy Grand Tower) [7]	-	-	4,049,807,833	-
	9,028,579,589,954	-	**8,053,417,122,517**	-

[1] As of September 30, 2025, the Hoang Huy Commerce Project – H2 Tower, located in Le Chan Ward, Hai Phong City, is under construction. The work-in-progress production and business costs include land use fee value, pile drilling costs, construction costs, and other related expenses.

[2] As of September 30, 2025, the Hoang Huy New City Urban Area Project, located in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City, has been completed and is currently in the process of being sold and handed over to customers.

[3] As of September 30, 2025, the Hoang Huy Green River New Urban Area Project in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City is under construction; the work-in-progress costs include: land use fee value, pile pressing costs, site leveling costs, construction and installation costs, and system installation costs, among others.

[4] Finished goods include unsold apartments and commercial units in N01 Building and Gold Tower Building of the Golden Land Building Project. Gold Tower is currently undergoing project completion finalization.

[5] The investment project for the development of a new urban area along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project) comprises low-rise residential areas, social housing apartment blocks, and mixed-use commercial-residential apartment buildings. As of September 30, 2025, the work-in-progress costs include: land use fees, site leveling costs, pile driving construction costs, infrastructure construction costs, loan interest expenses, and several other costs.

The property rights arising from sale/lease contracts for apartments, commercial spaces, parking spaces, and other products, as well as the rights to receive insurance proceeds, benefits, compensations, and other related payments of certain land lots under the Hoang Huy New City - II Project, have been used as collateral for the Loan Agreement with VietinBank – Ngo Quyen Branch, as disclosed in Note 15.

(6) Finished goods are unsold apartments and commercial floors in Building H1 of the completed Hoang Huy Commerce project. The value of finished products is tentatively calculated based on the project costs accumulated and will be adjusted upon project completion settlement.

(7) Finished goods are unsold apartments in the completed Hoang Huy - So Dau project. The project is currently settling the completed project.

10. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Public works items at the Low-Income Housing Project (Pruska Town) (*)	5.927.645.161	13,053,490,604
- Others	1,541,600,000	349,560,000
	7,469,245,161	**13,403,050,604**

- Low-income Housing Area in An Hai Ward, Hai Phong City" (referred to as the "Project") aims to construct a residential complex, townhouses, and resettlement apartments for low-income individuals in the urban area;
- Investor: Pruksa Vietnam Co., Ltd;
  Construction site: An Hai Ward, Hai Phong City.
- As of September 30, 2025, All apartment units have been handed over and fully leased. The construction-in-progress costs represent the common expenses of the Project, including costs such as site clearance compensation, land leveling, transportation infrastructure, drainage systems, landscaping, fire prevention and fighting systems, etc., allocated to the public land area intended for the construction of the management building.
- The project is currently undergoing final settlement and audit in accordance with Vietnamese Auditing Standard No. 1000 – Audit of the Final Settlement Report of Completed Projects. Therefore, the value of construction in progress disclosed in Note 10 and the cost of Investment Property disclosed in Note 13 may change upon completion of the project's final settlement.

11 . TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Vehicles, transportation	Fixed assets used in management	Others	**Total**
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Historical cost						
Beginning balance	311,089,295,701	5,972,352,683	51,404,617,494	2,637,537,750	75,909,500	371,179,713,128
- Purchase in the period	-	282,713,131	12,023,823,407	-	-	12,306,536,538
- Other increase	200,910	-	-	-	-	200,910
- Liquidation, disposal	-	-	(4,679,045,000)	-	-	(4,679,045,000)
Ending balance	**311,089,496,611**	**6,255,065,814**	**58,749,395,901**	**2,637,537,750**	**75,909,500**	**378,807,405,576**
Accumulated depreciation						
Beginning balance	46,610,611,648	4,255,757,327	19,877,329,222	2,258,339,969	75,909,500	73,077,947,666
- Depreciation in the period	3,702,862,297	181,124,630	3,018,360,024	74,818,816	-	6,977,165,767
- Liquidation, disposal	-	-	(1,997,818,050)	-	-	(1,997,818,050)
- Other decrease	(56,897,964)	-	-	-	-	(56,897,964)
Ending balance	**50,256,575,981**	**4,436,881,957**	**20,897,871,196**	**2,333,158,785**	**75,909,500**	**78,000,397,419**
Net carrying amount						
Beginning balance	264,478,684,053	1,716,595,356	31,527,288,272	379,197,781	-	298,101,765,462
Ending balance	**260,832,920,630**	**1,818,183,857**	**37,851,524,705**	**304,378,965**	**-**	**300,807,008,157**

- Original cost of fixed assets that have been fully depreciated but are still in use at the end of the period: 33,884,647,450 VND.

12. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights (*)	Program software	Total
	VND	VND	VND
Original cost			
Beginning balance	61,006,449,700	211,896,190	61,218,345,890
- Investment in basic construction completed	-	1,288,000,000	1,288,000,000
Ending balance	**61,006,449,700**	**1,499,896,190**	**62,506,345,890**
Accumulated amortisation			
Beginning balance	4,248,178,018	211,896,190	4,460,074,208
- Amortisation in the period	74,368,782	42,933,334	117,302,116
Ending balance	**4,322,546,800**	**254,829,524**	**4,577,376,324**
Net carrying amount			
Beginning balance	56,758,271,682	-	56,758,271,682
Ending balance	**56,683,902,900**	**1,245,066,666**	**57,928,969,566**

- The original cost of intangible fixed assets at the end of the period has been fully depreciated but is still in use: VND 211,896,190.

(*) The Company's land use rights include:

+ Fixed-term land use rights at Km9, National Highway 5, An Duong ward, Hai Phong city amortized over a period of 360 months;

+ Perpetual land use rights at 116 Nguyen Duc Canh street, Le Chan ward, Hai Phong city; and perpetual land use rights for a land area of 220 square meters in An Hai ward, Hai Phong city.

13. INVESTMENT PROPERTIES

a) Investment properties held for lease

	Land use rights	Buildings and land-use rights	Total
	VND	VND	VND
Historical cost			
Beginning balance	195,000,000,000	1,696,692,485,866	1,891,692,485,866
- Increase in the period		9,913,111,284	9,913,111,284
Ending balance	**195,000,000,000**	**1,706,605,597,150**	**1,901,605,597,150**
Accumulated depreciation			
Beginning balance	-	234,777,062,616	234,777,062,616
- Depreciation in the period	-	22,351,131,590	22,351,131,590
Ending balance	**-**	**257,128,194,206**	**257,128,194,206**
Net carrying amount			
Beginning balance	195,000,000,000	1,461,915,423,250	1,656,915,423,250
Ending balance	**195,000,000,000**	**1,449,477,402,944**	**1,644,477,402,944**

- Original cost of fully depreciated investment property still being leased: 4,828,547,919 VND.

Investment properties include: Land use rights and on-site assets located at 183 Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City; a portion of the basement and commercial center of N01 Building, Gold Tower – Golden Land Building Apartment Project; H1 Building of the Hoang Huy Commerce Project; The Hoang Huy Grand Tower Project (Hoang Huy – So Dau Project); portions of buildings and rental workshops in Hai Phong City leased under annual payment contracts; social housing units for low-income residents located in An Hai Ward, Hai Phong City, currently leased.

b) Investment properties held for capital appreciation

	Hoang Huy Riverside project	Total
	VND	VND
Historical cost		
Beginning balance	9,195,532,667	9,195,532,667
Ending balance	**9,195,532,667**	**9,195,532,667**
Net carrying amount		
Beginning balance	9,195,532,667	9,195,532,667
Ending balance	**9,195,532,667**	**9,195,532,667**

Investment properties held for value appreciation include two adjacent townhouses in the Hoang Huy Riverside Project, located at No. 1 and No. 8 Chi Lang Street, Hong Bang ward, Hai Phong city, held with the intention of future value increase

Fair value of investment properties has not been appraised and determined exactly as at 01/04/2025 and 30/09/2025. However, based on leasing activities and market price of these assets, the Board of General Directors believed that fair value of investment properties is higher than their carry amount as the begin, during and the end of the period.

14. PREPAID EXPENSES

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Office Rental Cost	492,456	212,983,889
- Land rental	812,482,622	-
- Dispatched tools, supplies	65,617,957	1,083,089
- Selling expenses related to undelivered properties	150,697,333,343	35,120,842,442
- Cost of repairing offices and factories	1,426,871,478	1,547,746,259
- Other	10,085,155,234	1,454,047,576
	163,087,953,090	**38,336,703,255**
b) Long - term		
- Dispatched tools, supplies	1,110,131,466	395,620,128
- Land rental (*)	21,666,790,126	21,951,991,348
- Major repair costs of fixed assets	61,251,632	-
- Other	308,468,404	976,439,181
	23,146,641,628	**23,324,050,657**

(*): Land rental cost according to Notice No. 11327/TB-CT dated 05/10/2017 of the General Department of Taxation for the land area located at An Hai ward, Hai Phong City with area of 7,090.2 m2. The purpose is to build a school, operating office (in the list of licensed construction work of the housing project for low-income people in An Hai ward, Hai Phong city of Pruksa Vietnam Co., Ltd.). The land plot is leased by the state in the form of lump-sum payment. The lease period is 44 years and 06 months from 29/06/2017 to 02/01/2063.

15. BORROWINGS

	01/04/2025		During the period		30/09/2025	
	Value	Amount can be paid	Increase	Decrease	Value	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Short-term borrowings						
- Short-term debts	**-**	**-**	**19,420,579,960**	**19,420,579,960**	**-**	**-**
+ Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank	-	-	19,420,579,960	19,420,579,960	-	-
- Current portion of long-term debts	**1,050,000,000**	**1,050,000,000**	**-**	**1,050,000,000**	**-**	**-**
+ An Binh Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch	1,050,000,000	1,050,000,000	-	1,050,000,000	-	-
	1,050,000,000	**1,050,000,000**	**19,420,579,960**	**20,470,579,960**	**-**	**-**
b) Long-term borrowings						
- Long-term debts	**304,417,282,646**	**304,417,282,646**	**586,664,735,757**	**300,258,903,645**	**590,823,114,758**	**590,823,114,758**
+ Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch	296,158,379,001	296,158,379,001	586,664,735,757	292,000,000,000	590,823,114,758	590,823,114,758
+ An Binh Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch	8,258,903,645	8,258,903,645	-	8,258,903,645	-	-
	304,417,282,646	**304,417,282,646**	**586,664,735,757**	**300,258,903,645**	**590,823,114,758**	**590,823,114,758**
Amount due for settlement within 12 months	(1,050,000,000)	(1,050,000,000)	-	(1,050,000,000)	-	-
Amount due for settlement after 12 months	**303,367,282,646**	**303,367,282,646**			**590,823,114,758**	**590,823,114,758**

Detailed information on Long-term borrowings:

	Contract No.	Currency	rate per annum	Maturity	Line of credit	Loan purpose	Guarantee	30/09/2025	01/04/2025
								VND	VND
Others								**590,823,114,758**	**304,417,282,646**
An Binh Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch	Credit Agreement No. 160/24/TD/BB/075 dated November 27, 2024	VND	According to each debt acceptance contract	60 months	1,950,000,000,000	Investment in Hoang Huy Green River New Urban Area Project		-	8,258,903,645
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch	Loan contract No. 01/2024-HĐCVDADT/NHCT168-BĐSCRV dated 06 November 2024 and the amended and supplemented documents	VND	According to each debt acceptance contract	54 months	7,600,000,000,000	Payment for the investment value in Hoang Huy New City - II Project	(i)	590,823,114,758	296,158,379,001
								590,823,114,758	**304,417,282,646**
Amount due for settlement within 12 months								-	(1,050,000,000)
Amount due for settlement after 12 months								**590,823,114,758**	**303,367,282,646**

(i) Loans from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch are secured by the borrower's assets under Mortgage Contract of Property Rights No. 02/2024/HĐBĐ/NHTC168-CRV dated November 6, 2024, and Mortgage Contract of Property Rights No. 02/2025/HĐBĐ/NHTC168-CRV dated July 29, 2025, including:

- The right to receive insurance proceeds, benefits, compensation amounts, and other related payments associated with certain land lots under the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project).
- Property rights arising from sale/lease contracts for apartments, commercial spaces, parking areas, and other products related to certain land lots within the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project).
- 04 Land Use Rights for Lots HH1, HH2, HH3, and HH4 with a total area of 18,494.00 m² in the New Urban Area along the extended Do Muoi Road and surrounding areas, Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project).

Bank loans are secured by mortgage agreements with the lenders and have been fully registered as secured transactions.

16. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	30/09/2025		01/04/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
- Ecoba Vietnam Joint Stock Company	128,423,249,724	128,423,249,724	152,597,550,969	152,597,550,969
- China Dongfeng Motor Industry Import and Export Co.,Ltd	296,057,668,295	296,057,668,295	450,310,218,374	450,310,218,374
- Recbook Group Real Estate Exchange Joint Stock Company	37,882,838,312	37,882,838,312	-	-
- Other	163,985,705,049	163,985,705,049	59,950,806,850	59,950,806,850
	626,349,461,380	**626,349,461,380**	**662,858,576,193**	**662,858,576,193**

17. SHORT-TERM PREPAYMENT FROM CUSTOMERS

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Customers make advance payments for real estate purchases according to the payment schedule	3,079,125,623,925	194,267,031,980
+ Hoang Huy Commerce - H1 Building Project	*77,240,053,975*	*139,759,250,078*
+ Hoang Huy Commerce - H2 Building Project	*124,345,528,606*	-
+ Hoang Huy - So Dau Project	*3,882,745,798*	*767,266,671*
+ Hoang Huy New City Project	*23,837,096,744*	*53,740,515,231*
+ Hoang Huy Green River Project	*965,731,398,992*	-
+ Hoang Huy New City - II Project	*1,884,088,799,810*	
- Other customers	7,756,882,789	8,602,381,528
	3,086,882,506,714	**202,869,413,508**

18. TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Opening receivables	Opening payables	Payables in the period	Actual payment in the period	Closing receivable	Closing payable
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value-added tax	233,856,158	16,281,166,879	126,615,651,662	102,712,934,551	1,249,943,486	41,199,971,318
- Export, import duties	-	-	49,943,843,198	49,943,843,198	-	-
- Corporate income tax	31,708,620,390	81,762,687,339	48,386,438,566	118,700,527,584	33,559,285,309	13,299,263,240
- Personal income tax	-	464,493,937	6,041,125,705	6,079,000,084	-	426,619,558
- Land tax and land rental	4,814,870	-	38,666,185,398	38,620,424,062	4,814,870	45,762,336
- Other taxes	5,000,000	16,560,200	8,785,144	20,345,344	-	-
- Fees, charges and other payables	-	-	5,048,588,517	5,048,588,517	-	-
	31,952,291,418	**98,524,908,355**	**274,710,619,190**	**321,125,663,340**	**34,814,043,665**	**54,971,616,452**

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

19. SHORT - TERM ACCRUED EXPENSES

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Accrued construction costs for projects	154,605,467,456	159,119,749,760
+ Hoang Huy Commerce Project - H1 Building	*133,593,281,184*	*134,070,264,515*
+ Hoang Huy New City Project	*9,483,873,822*	*12,179,982,932*
+ Other projects	*11,528,312,450*	*12,869,502,313*
- Accrued land use fee for N01 Building	7,865,996,645	7,865,996,645
- Accrued land use fees payable	-	26,406,787,755
- Accrued interest support expenses for apartment buyers	66,919,270	4,875,017,528
- Accrued commission and bonus expenses payable	16,306,024,045	28,389,479,561
- Others	1,995,742,033	4,077,131,683
	180,840,149,449	**230,734,162,932**

20. OTHER PAYABLES

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Trade union fee	389,260,583	296,805,483
- Social insurance	173,240,900	5,043,000
- Short-term deposits, collateral received	41,084,256,309	34,842,965,934
- Dividends or profits payables	23,543,252,595	23,543,252,595
- Other payables	270,726,454,204	204,259,073,641
+ Pruksa International Co., Ltd (*)	*59,464,300,000*	*57,770,811,000*
+ Maintenance costs to be paid (**)	*120,121,548,885*	*113,819,608,525*
+ The fee for issuing the temporary land use rights certificate	*17,108,533,345*	*7,695,281,932*
+ Apartment completion deposit	*2,690,000,000*	-
+ Others	*71,342,071,974*	*24,973,372,184*
	335,916,464,591	**262,947,140,653**
b) Long-term		
- Long-term deposits, collateral received	17,855,371,680	19,467,262,369
- Deposit for apartment rental at the Social Housing Project in An Hai Ward	57,196,688,552	57,196,688,552
	75,052,060,232	**76,663,950,921**

(*) The advance payment of USD 2,261,000 from Pruksa International Co., Ltd. (hereinafter referred to as Pruksa International) to the Company was made for the purpose of site clearance of the Low-Income Housing Project (Pruksa Town) located in An Hai Ward, Hai Phong City, which is invested by Pruksa Vietnam Co., Ltd. The project was approved in principle by the competent State authorities. According to the advance payment agreement between Pruksa International and the Company, this amount would be treated as a part of Pruksa International's capital contribution to Pruksa Vietnam Co., Ltd. after the company's establishment. Pruksa International chose to offset the advance payment against its capital contribution in Pruksa Vietnam Co., Ltd., and Hoang Huy Investment Service Joint Stock Company would carry out this process. In practice, the Company has already used this amount for site clearance of the project; however, the two parties have not yet agreed on the offsetting method. Therefore, the amount will be settled upon mutual agreement or consensus, along with the adjustment of the Investment Certificate. The difference of VND 1,693,489,000 compared to the opening balance arises from revaluation of the exchange rate of the outstanding debt at the end of the period.

(**) The maintenance funds for the Golden Land Building project, Hoang Huy Commerce project, Hoang Huy – So Dau project, and Hoang Huy New City project will be transferred to the respective Building Management Boards. The Company is currently holding these maintenance funds in its balance of bank deposits, cash equivalents, and held-to-maturity investments.

21. UNEARNED REVENUES

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Unearned revenue from asset leasing	12,805,023,553	12,798,461,175
- Unearned revenue in advance from apartment leasing activities of social housing project in An Hai ward and Pruksa Town social housing project	8,826,135,863	8,221,588,377
- Others	589,675,056	1,287,986,612
	22,220,834,472	**22,308,036,164**
b) Long-term		
- Unearned revenue in advance from apartment leasing activities of social housing project in An Hai ward and Pruksa Town social housing project	3,811,698,608	8,502,286,795
	3,811,698,608	**8,502,286,795**

22 . OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

	Contributed capital	Share premium	Other capital	Retained earnings	Non – Controlling Interest	**Total**
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Beginning balance of previous period	**6,682,158,430,000**	**843,107,629,350**	**257,125,600,000**	**1,120,288,828,072**	**3,530,875,308,306**	**12,433,555,795,728**
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	360,757,054,349	126,490,214,226	487,247,268,575
Other adjustment	-	-	(125,831,594,904)	125,831,594,904	-	-
The subsidiary company distributes dividends in the form of shares	-	-	106,338,347,333	(106,338,347,333)	-	-
Dividend payment in cash	-	-	-	-	(6,909,139,891)	(6,909,139,891)
Other decrease	-	-	-	(8,483,622,440)	(8,130,674,340)	(16,614,296,780)
Ending balance of previous period	**6,682,158,430,000**	**843,107,629,350**	**237,632,352,429**	**1,492,055,507,552**	**3,642,325,708,301**	**12,897,279,627,632**
Beginning balance of current period	**6,682,158,430,000**	**843,107,629,350**	**237,632,352,429**	**1,986,360,447,775**	**3,699,693,778,300**	**13,448,952,637,855**
Profit for current period	-	-	-	78,087,368,640	34,484,547,620	112,571,916,260
Increase in capital during this period	2,004,647,520,000	(356,300,000)	-	-	-	2,004,291,220,000
Change in equity interests in subsidiaries	-	-	-	(452,102,745,875)	(850,445,254,125)	(1,302,548,000,000)
Dividend distribution at the subsidiary	-	-	-	-	(44,132,780,800)	(44,132,780,800)
Ending balance of current period	**8,686,805,950,000**	**842,751,329,350**	**237,632,352,429**	**1,612,345,070,541**	**2,839,600,290,995**	**14,219,134,993,315**

(*) On May 9, 2025, the Company's First Extraordinary General Meeting of Shareholders for the fiscal year 2025 approved the plan to offer additional shares to existing shareholders to the public.

On September 25, 2025, the Board of Directors approved Resolution No. 11/2025/NQ-BOD regarding the approval of the results of the 2025 public share offering, specifically as follows:

+ The total number of successfully offered shares is 200,464,752 shares;
+ Total capital raised: VND 2,004,647,520,000;
+ End date of the offering: September 25, 2025;
+ The proceeds from the public share offering will be used for the following purposes:

(i) Investment in the Hoang Huy Green River New Urban Area Project in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City;
(ii) Investment in the H2 Residential and Commercial Building Project, a component of the Hoang Huy Commerce Development Project in Le Chan Ward, Hai Phong City.

The Company completed the 20th amendment to its Business Registration Certificate No. 0200117929 on September 29, 2025, increasing its charter capital from VND 6,682,158,430,000 to VND 8,686,805,950,000 and has also completed the depository and additional listing of the newly issued shares.

After September 26, 2025, upon the expiration of the account restriction period for proceeds from the offering, the Company began using the raised capital to fund its project investments. For the portion of funds not immediately utilized, the Company placed a part of it in term deposits to enhance financial efficiency

b) Details of owners' investment capital

	Ending of the period	Rate	Beginning of the period	Rate
	VND	%	VND	%
Mr Do Huu Ha	2,621,209,870,000	30.17	2,621,209,870,000	39.23
HH Finance SIC	504,954,000,000	5.81	-	-
Other shareholders	5,560,642,080,000	64.01	4,060,948,560,000	60.77
	8,686,805,950,000	**100**	**6,682,158,430,000**	**100**

c) Capital transactions with owners and distribution of dividends and profit sharing

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Owners' investment capital		
- *At the beginning of the period*	6,682,158,430,000	6,682,158,430,000
- *Increased during the period*	2,004,647,520,000	-
- *At the end of the period*	8,686,805,950,000	6,682,158,430,000

d) Shares

	30/09/2025	01/04/2025
Quantity of Authorized issuing shares	868,680,595	668,215,843
Quantity of issued shares and full capital contribution	868,680,595	668,215,843
- Common shares	*868,680,595*	*668,215,843*
Quantity of outstanding shares in circulation	868,680,595	668,215,843
- Common shares	*868,680,595*	*668,215,843*
Par value per share (VND):	10,000	10,000

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

a) Operating asset for leasing

The Group is the lessor under operating lease contracts. As at 30 September 2025, total future minimum lease income under irrevocable operating lease contracts are presented as follows:

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Under 1 year	*72,514,605,568*	*70,522,548,372*
- From 1 year to 5 years	*209,467,076,657*	*162,615,599,071*
- Over 5 years	*75,071,484,130*	*78,059,071,441*

b) Operating leased assets

Land's Name / Land's Adress	Leasing Area	Leasing period	Leasing Purpose
At the Parent Company			
Plot of land in An Duong ward, Hai Phong city	25,828.2 m2	From 2003 to 2033	Building a manufacturer of engines, frames, spare parts and assembly of wheeled motorbikes
Plot of land in An Duong ward, Hai Phong city	19,875.3 m2	From 2002 to 2032	Building operating offices and product introduction stores
The land plot in Thuy Nguyen ward, Hai Phong city	11,839.53 m2	50 years, until 29/12/2072	Educational and training facility construction
The land plot in Thuy Nguyen ward, Hai Phong city	3,011.78 m2	50 years, until 29/12/2072	Commerce and services
At CRV Real Estate Group Joint Stock Company			
Land lot at 275 Nguyen Trai Street, Khuong Dinh Ward, Hanoi City	11,641.0 m2	50 years since 24/11/2010	Construction of a part of the Golden Land Building project
Land lot at the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City – II Project)	26,664.2 m2	Until 29/11/2073	Construction of the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City – II Project)
At Pruksa Vietnam Co., Ltd.			
Land lot located in An Hai ward, Hai Phong city	7,090.2 m2	Until 02/01/2063	Construction of the management building, daycare center, and kindergarten

The Company must pay annual land rental until the contract maturity date according to current State regulations.

c) Foreign currencies

	Unit	30/09/2025	01/04/2025
US Dollar	USD	44,789.66	341,799.23
Euro	EUR	8.95	8.95

d) Doubtful debts written-off

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
Capital Interior Investment and Construction Joint Stock Company	2,038,005,705	2,038,005,705
V.I.P Land Investment and Consultant Joint Stock Company	3,132,000,000	3,132,000,000
Others	1,296,130,207	1,296,130,207
	6,466,135,912	**6,466,135,912**

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

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Revenue from sales of trucks, tractor trucks, and recovered spare parts	425,357,881,926	253,032,024,140
Revenue from leasing Real Estate and related services	87,730,910,400	71,847,745,900
Revenue from sales of properties	220,774,903,841	1,916,304,476,675
Other revenue	2,472,218,076	5,800,151,079
	736,335,916,233	**2,247,184,397,794**

25. COST OF GOODS SOLD

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Cost of sold trucks, tractor trucks, and recovered spare parts	366,588,654,927	242,003,759,702
Cost of rental and related services	63,225,660,993	61,293,121,444
Cost of properties business	108,207,871,316	1,055,475,010,889
Provision for devaluation of inventories	(5,852,767,099)	(869,878,366)
Others	1,837,074,344	1,623,137,111
	534,006,494,481	**1,359,525,150,780**

26. FINANCIAL INCOME

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Interest income	75,169,521,129	51,478,678,465
Gain on exchange difference the period	279,705,702	66,845,286
Gain on exchange difference at the period - end	24,000,170	8,120,320,102
Other financial income	845,043,342	686,236,917
	76,318,270,343	**60,352,080,770**

27. FINANCIAL EXPENSES

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Interest expenses	94,176,511	-
Loss on exchange difference in the period	5,492,121,538	25,609,267
Loss on exchange difference at the period - end	6,175,418,790	-
Other financial expenses	3,182,577	-
	11,764,899,416	**25,609,267**

28. SELLING EXPENSES

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Cost of raw materials and materials	443,538,829	32,608,390
Labour expenses	8,009,984,355	5,772,654,968
Depreciation expenses	599,168,626	369,944,756
Commission costs, sales consulting service fees, and brokerage service fees related to real estate business	42,593,397,328	93,815,218,031
Expenses of outsourcing services	1,202,945,603	3,507,254,155
Other expenses in cash	14,745,519,564	19,311,546,525
Product warranty provision cost	-	(27,086,932)
	67,594,554,305	**124,782,139,893**

29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Cost of raw materials and materials	240,241,333	-
Labour expenses	14,612,886,361	13,917,404,808
Depreciation expenses	4,621,245,802	3,833,396,115
Provision expenses	1,048,500,000	699,000,000
Expenses of outsourcing services	22,416,815,790	24,064,723,184
Other expenses in cash	7,216,244,708	10,267,271,484
Allocation of goodwill	-	59,616,490,867
	50,155,933,994	**112,398,286,458**

30. OTHER INCOME

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Gain from liquidation, disposal of fixed assets	36,045,777	563,636,364
Fines collected	2,365,425,575	419,563,193
Sales bonus	-	5,511,422,302
Reimbursement of work warranty provisions	53,470,867	944,967,783
Other	3,786,155,643	1,333,822,691
	6,241,097,862	**8,773,412,333**

31. OTHER EXPENSES

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Depreciation costs for non-operating fixed assets	503,784,357	485,948,568
Project implementation cost	-	30,121,878,113
Land recovery at To Hieu	-	64,994,690,600
Other	4,415,085,994	5,030,623,383
	4,918,870,351	**100,633,140,664**

32. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Current corporate income tax expense in Parent Company	15,279,079,119	29,496,180,173
Current corporate income tax expense in the Subsidiaries	33,107,359,447	98,025,921,122
- Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	*593,330,357*	*1,877,767,216*
- Dai Loc House Development Joint Stock Company	*23,195,583,290*	*90,903,790,239*
- Hoang Huy Investment Service JSC, Hoang Giang Service Development JSC, Pruksa Vietnam Co., Ltd, HHS Capital JSC	*9,318,445,800*	*5,244,363,667*
Total current corporate income tax expense	**48,386,438,566**	**127,522,101,295**

33. DEFERRED INCOME TAX

a) Deferred income tax assets

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax assets	20%	20%
- Unrealized profits arising from transactions between Companies in the Group	5,688,332,352	6,296,894,426
- Temporary payment of real estate CIT according to schedule	14,238,082,730	3,124,830,084
Deferred income tax assets	**19,926,415,082**	**9,421,724,510**

b) Deferred income tax liabilities

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Deferred tax liabilities arising from revaluation differences in assets upon consolidation	6,199,993,927	6,199,126,290
Deferred income tax liabilities	**6,199,993,927**	**6,199,126,290**

c) Deferred corporate income tax expense

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
- Provisional Corporate Income Tax Payment for Real Estate According to Progress	(11,710,031,482)	488,519,744
- Unrealized profit arising from transactions between companies within the Group	1,206,208,547	3,687,674,221
	(10,503,822,935)	**4,176,193,965**

34. BASIC EARNINGS PER SHARE

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

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Net profit after tax	78,087,368,640	360,757,054,349
Average number of outstanding common shares in circulation in the period	868,680,595	668,215,843
Basic earnings per share	**90**	**540**

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

As at 30 September 2025, the Group dose not have shares with dilutive potential for earnings per share.

35. BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Raw material costs	746,366,418	35,153,336,500
Labour expenses	3,334,523,625	20,826,594,421
Depreciation expenses	32,087,679,990	29,954,953,724
Expenses related to real estate business	1,110,093,586,775	318,088,272,227
Expenses of outsourcing services	53,905,066,450	319,111,530,532
Other expenses in cash	46,692,930,264	56,000,203,229
	1,246,860,153,522	**779,134,890,633**

36. FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

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

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

Market risk

The Group may face market risk such as: exchange rates and interest rates.

Exchange rate risk:

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

Interest rate risk:

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

Credit Risk

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
As at 30/09/2025	VND	VND	VND	VND
Cash and cash equivalents	2,554,130,229,655	-	-	2,554,130,229,655
Trade and other receivables	489,088,415,057	-	-	489,088,415,057
Lending loans	3,428,199,764,789	-	-	3,428,199,764,789
	6,471,418,409,501	**-**	**-**	**6,471,418,409,501**
As at 01/04/2025				
Cash and cash equivalents	1,262,466,210,577	-	-	1,262,466,210,577
Trade and other receivables	559,118,258,576	3,889,466,000	-	563,007,724,576
Lending loans	2,470,152,556,309	-	-	2,470,152,556,309
	4,291,737,025,462	**3,889,466,000**	**-**	**4,295,626,491,462**

Liquidity Risk:

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

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
As at 30/09/2025	VND	VND	VND	VND
Borrowings and debts	-	590,823,114,758	-	590,823,114,758
Trade and other payables	962,265,925,971	75,052,060,232	-	1,037,317,986,203
Accrued expenses	180,840,149,449	-	-	180,840,149,449
	1,143,106,075,420	**665,875,174,990**	**-**	**1,808,981,250,410**

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
As at 01/04/2025	VND	VND	VND	VND
Borrowings and debts	1,050,000,000	303,367,282,646	-	304,417,282,646
Trade and other payables	925,805,716,846	76,663,950,921	-	1,002,469,667,767
Accrued expenses	230,734,162,932	-	-	230,734,162,932
	1,157,589,879,778	**380,031,233,567**	**-**	**1,537,621,113,345**

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

37. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

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

38. SEGMENT REPORTING

By business sector

	Construction and real estate business	Selling tractor trucks and parts	Other activities	Total
	VND	VND	VND	**VND**
Net revenue from external sales	220,774,905,831	425,357,881,926	90,203,128,476	736,335,916,233
Cost of goods sold	108,207,871,316	360,735,887,828	65,062,735,337	534,006,494,481
Gross profit from sales and service provision	**112,567,034,515**	**64,621,994,098**	**25,140,393,139**	**202,329,421,752**
Total cost of purchasing fixed assets				**13,594,737,448**
Departmental assets	10,201,363,378,046	440,984,033,323	1,659,469,707,660	12,301,817,119,029
Unallocated assets				6,907,053,546,849
Total assets	**10,201,363,378,046**	**440,984,033,323**	**1,659,469,707,660**	**19,208,870,665,878**
Departmental liabilities	4,383,972,443,982	334,127,882,971	1,891,105,245	4,719,991,432,198
Unallocated liabilities				269,744,240,365
Total liabilities	**4,383,972,443,982**	**334,127,882,971**	**1,891,105,245**	**4,989,735,672,563**

39. TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

	Position	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
Remuneration of key managers		VND	VND
Remuneration for Board of Director's members			
- Do Huu Ha	Chairman	180,000,000	180,000,000
- Do Huu Hung	Member	30,000,000	30,000,000
- Nguyen Thi Ha	Member	60,000,000	60,000,000
- Pham Hong Dung	Member	30,000,000	30,000,000
- Phan Thi Phuong Thuy	Independent Member	30,000,000	30,000,000
		330,000,000	**330,000,000**
Remuneration of the Board of Supervision			
- Vu Thi Huyen	Head of the Board of Supervision	30,000,000	30,000,000
- Phan Thi Thu Huong	Member	18,000,000	18,000,000
- Nguyen Hoang Tung	Member	18,000,000	18,000,000
		66,000,000	**66,000,000**
Salaries and bonuses of the General Director and other managers			
- Hoang Thi Huyen	General Director	208,876,358	132,120,000
- Do Huu Hau	Deputy General Director	522,000,000	522,000,000
- Do Huu Hung	Deputy General Director	475,227,405	431,514,000
- Ho Thi Xuan Hoa	Deputy General Director	322,016,658	247,188,000
- Nguyen The Hung	Deputy General Director	251,102,524	250,145,000
Phung Thi Thu Huong	Chief Accountant	348,741,498	278,514,000
		2,127,964,443	**1,861,481,000**

40. COMPARATIVE FIGURES

Comparative figures on the Interim Consolidated Statement of Financial position and the respective notes are figures in the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 March 2025, which was audited by AASC Auditing Firm Company Limited. The figures in the Interim Consolidated Statement of Income, the Interim Consolidated Statement of Cash Flows, and the related notes are derived from the reviewed Interim Consolidated Financial Statements for the accounting period from April 1, 2024 to September 30, 2024.

Haiphong, 29 October 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Bui Thi Tra	Phung Thi Thu Huong	Hoang Thi Huyen

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY
DN: C=VN, L=HẢI PHÒNG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0200117929, E=TRABT@HOANGHUY.VN
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025.10.29 15:59:31+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0