BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 51
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 51

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0200815578 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 10 tháng 05 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám do Sở Tài chính thành phố Hải Phòng cấp ngày 13 tháng 06 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

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

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

Ông:	Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT
Ông:	Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT
Bà:	Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT
Ông:	Nguyễn Thế Hùng	Thành viên HĐQT
Bà:	Nguyễn Thị Kim Phụng	Thành viên độc lập HĐQT

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

Ông:	Nguyễn Thế Hùng	Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà:	Phùng Thị Thu Hương	Trưởng Ban kiểm soát
Ông:	Nguyễn Trọng Cường	Thành viên Ban kiểm soát
Bà:	Bùi Thị Trà	Thành viên Ban kiểm soát

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Nguyễn Thế Hùng - Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty cam kết tuân thủ các yêu cầu của Luật chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 về việc sửa đổi Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, 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 và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC và Thông tư số 68/2024/TT-BTC.

Thay mặt Ban Giám đốc



Giám đốc
Nguyễn Thế Hùng

Hải Phòng, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Số: 270326.040/BCTC.KT7

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy được lập ngày 26 tháng 03 năm 2026, từ trang 6 đến trang 51, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC

Nguyễn Ngọc Lân
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
số: 1427-2023-002-1

Nguyễn Đức Trọng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 4062-2024-002-1

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**20.296.778.941.897**	**1.555.096.250.134**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	04	**791.036.370.676**	**72.978.921.652**
111	1. Tiền		255.576.420.056	72.978.921.652
112	2. Các khoản tương đương tiền		535.459.950.620	-
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	05	**2.398.919.004.105**	**914.259.232.246**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.398.919.004.105	914.259.232.246
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**793.907.957.423**	**93.593.310.760**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	06	310.976.417.137	77.374.863.191
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	07	432.254.460.781	1.184.633.454
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	08	54.172.079.505	17.480.314.115
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.495.000.000)	(2.446.500.000)
140	**IV. Hàng tồn kho**	10	**16.078.610.690.445**	**386.371.652.862**
141	1. Hàng tồn kho		16.080.032.979.373	387.767.964.174
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.422.288.928)	(1.396.311.312)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**234.304.919.248**	**87.893.132.614**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	140.561.935.627	1.638.699.834
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		76.598.138.220	86.020.576.622
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	17.144.845.401	233.856.158

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.131.432.006.759**	**3.921.688.389.155**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		-	**120.000.000**
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	-	120.000.000
220	**II. Tài sản cố định**		**292.274.926.587**	**28.790.997.933**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	285.889.759.920	25.270.997.933
222	*- Nguyên giá*		*312.874.878.597*	*32.436.791.373*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(26.985.118.677)*	*(7.165.793.440)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	6.385.166.667	3.520.000.000
228	*- Nguyên giá*		*6.568.000.000*	*3.520.000.000*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(182.833.333)*	-
230	**III. Bất động sản đầu tư**	14	**2.572.469.791.977**	**453.530.623.222**
231	- Nguyên giá		2.737.069.370.715	517.947.724.081
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(164.599.578.738)	(64.417.100.859)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	11	**5.927.645.161**	**12.452.666.679**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		5.927.645.161	12.452.666.679
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	05	**215.548.143.783**	**3.420.528.071.464**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	3.420.528.071.464
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		215.548.143.783	-
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**45.211.499.251**	**6.266.029.857**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	7.040.150.937	6.266.029.857
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34	38.171.348.314	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**23.428.210.948.656**	**5.476.784.639.289**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**6.975.851.514.445**	**630.381.462.738**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**4.394.771.594.015**	**628.822.782.860**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	538.369.649.799	496.719.044.358
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	3.529.998.276.496	8.047.961.488
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	18.526.377.185	7.444.353.158
314	4. Phải trả người lao động		791.642.864	13.637.155
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	30.949.623.686	8.777.845.757
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	7.634.252.432	1.129.072.760
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	261.724.468.245	100.023.698.473
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		319.000.026	208.866.429
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.458.303.282	6.458.303.282
330	**II. Nợ dài hạn**		**2.581.079.920.430**	**1.558.679.878**
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	12.087.500.060	50.936.675
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	11.988.296.704	1.470.498.517
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	390.000.000.000	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34	2.166.966.878.983	-
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		37.244.683	37.244.686
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**16.452.359.434.211**	**4.846.403.176.551**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**23**	**16.452.359.434.211**	**4.846.403.176.551**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		4.319.859.680.000	3.679.859.680.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*4.319.859.680.000*	*3.679.859.680.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		161.922.351.645	1.976.351.645
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		19.572.915.034	19.572.915.034
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.495.349.781.346	1.085.633.340.050
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*942.134.302.001*	*726.095.060.946*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*3.553.215.479.345*	*359.538.279.104*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		7.455.654.706.186	59.360.889.822
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**23.428.210.948.656**	**5.476.784.639.289**

Hải Phòng, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Phạm Hồng Dung	Hồ Thị Xuân Hòa	Nguyễn Thế Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25**	**892.760.410.909**	**571.225.175.340**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**892.760.410.909**	**571.225.175.340**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**26**	**869.634.412.399**	**507.294.868.001**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**23.125.998.510**	**63.930.307.339**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	3.773.462.027.223	68.489.677.097
22	7. Chi phí tài chính	28	15.527.494.245	9.114.402.444
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*961.327.196*	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	5	(130.228.285.535)	291.668.212.675
25	9. Chi phí bán hàng	29	67.948.913.762	31.680.663.376
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	30.396.890.161	9.919.964.567
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**3.552.486.442.030**	**373.373.166.724**
31	12. Thu nhập khác	31	12.918.138.769	10.389.588.485
32	13. Chi phí khác	32	12.581.441.920	1.990.347.909
40	**14. Lợi nhuận khác**		**336.696.849**	**8.399.240.576**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**3.552.823.138.879**	**381.772.407.300**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	75.695.173.413	13.156.671.468
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	34	(52.631.586.765)	-
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**3.529.759.552.231**	**368.615.735.832**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**3.553.215.479.345**	**367.192.744.446**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**(23.455.927.114)**	**1.422.991.386**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**35**	**8.781**	**998**

Hải Phòng, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Phạm Hồng Dung	Hồ Thị Xuân Hòa	Nguyễn Thế Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***3.552.823.138.879***	***381.772.407.300***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***(3.603.986.138.082)***	***(341.947.716.701)***
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		30.947.973.447	18.663.615.311
03	- Các khoản dự phòng		1.184.611.210	551.316.327
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		3.679.621.804	4.376.730.209
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.640.759.671.739)	(365.539.378.548)
06	- Chi phí lãi vay		961.327.196	-
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***(51.162.999.203)***	***39.824.690.599***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(51.811.773.953)	(41.801.853.540)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(835.199.385.067)	(126.352.160.582)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		3.093.068.701.433	427.316.265.445
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(71.821.056.326)	(1.024.460.663)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(961.327.196)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(93.711.520.302)	(7.349.252.745)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***1.988.400.639.386***	***290.613.228.514***
	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		143.394.183.635	(26.668.692.160)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	23.335.441.676
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.457.883.452.680)	(1.509.368.491.931)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.009.070.660.326	1.133.903.326.085
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(365.564.700.882)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		257.765.728.392	66.909.105.175
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(1.413.217.581.209)***	***(311.889.311.155)***
	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		799.946.000.000	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		(439.902.534.798)	-
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(19.420.579.960)	-
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát		(197.745.944.000)	(12.357.884)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***142.876.941.242***	***(12.357.884)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**718.059.999.419**	**(21.288.440.525)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**72.978.921.652**	**94.879.567.912**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(2.550.395)	(612.205.735)
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**04**	**791.036.370.676**	**72.978.921.652**

Hải Phòng, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Phạm Hồng Dung	Hồ Thị Xuân Hòa	Nguyễn Thế Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0200815578 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 10 tháng 05 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười tám do Sở Tài chính thành phố Hải Phòng cấp ngày 13 tháng 06 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

Vốn điều lệ của Công ty là: 4.319.859.680.000 đồng; Tương đương 431.985.968 cổ phần, Mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty và các Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 178 người (tại ngày 1 tháng 01 năm 2025 là: 62 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh ô tô con, ô tô tải và các phụ tùng, thiết bị phụ trợ, kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, 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; (Khoản 3 điều 11 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014).
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá);
- Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe có động cơ và động cơ xe;
- Bán buôn 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;
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá);
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

- Trong năm, nhờ tác động của việc thúc đẩy mở rộng mạng lưới đại lý từ cuối năm 2023 đến nay và đà tăng trưởng hoạt động bán hàng từ năm 2024, Công ty đẩy mạnh doanh số bán các mặt hàng xe mới dẫn đến doanh thu từ hoạt động kinh doanh xe ô tô và phụ tùng trong năm 2025 tăng 177,53 tỷ VND tương ứng tỷ lệ tăng 34,01% so với năm trước.
- Trong năm, Công ty đạt được quyền kiểm soát và hợp nhất kinh doanh đối với Công ty Cổ phần HHS Capital và Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV từ ngày 12/06/2025. Do đó, quy mô tài sản và nợ phải trả của Công ty tăng mạnh so với đầu năm, đồng thời Công ty phát sinh doanh thu hoạt động tài chính từ đánh giá lại khoản đầu tư với số tiền phát sinh 3.488,72 tỷ VND.

  Tổng hợp các yếu tố trên dẫn đến Lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty tăng 3.171,05 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 830,61% so với năm trước.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 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 Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Km9, Quốc lộ 5, phường An Dương, thành phố Hải Phòng	99,79%	99,79%	Kinh doanh ô tô và xe động cơ, kinh doanh bất động sản
- Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	Phòng A, Tầng 8, Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng	90,17%	90,17%	Xây dựng nhà ở xã hội
- Công ty Cổ phần HHS Capital	Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng	99,996%	99,996%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản thông qua sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất Động sản CRV	Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	51,01%	58,56%	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng	51,01%	58,56%	Kinh doanh bất động sản
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng	51,01%	58,56%	Kinh doanh bất động sản

Thông tin về hợp nhất kinh doanh của Công ty: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 03.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, 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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

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

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

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

Giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn:

- Trước ngày Công ty đạt được quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV thì đây là công ty liên kết của Công ty. Tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát, giá trị (các) khoản đầu tư trước đây được Công ty đánh giá lại theo giá trị hợp lý và phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 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 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 năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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;
- Ước tính giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư;
- 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 của Công ty và được Ban Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính 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 Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty 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 Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm 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 năm tài chính.

2.7. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.8. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

Trong trường hợp Công ty mua các công ty con nhưng không cấu thành một hoạt động kinh doanh thì giao dịch này được hạch toán như là một giao dịch mua nhóm tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ cho các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có thợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận. Lợi ích cổ đông không kiểm soát được ghi nhận tương ứng cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua.

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty và giao dịch mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty không đánh giá lại khoản đầu tư trước đây mà tiến hành phân bổ giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và giá phí mua vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả tại ngày mua.

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.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Thông tin tài chính về những khoản vốn góp liên doanh" và "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên liên kết".

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu năm báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các năm trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu năm báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các năm trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết phát sinh trong năm, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết năm báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

Trong năm, Công ty đạt được quyền kiểm soát và hợp nhất kinh doanh đối với Công ty Cổ phần HHS Capital và Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV từ ngày 12/06/2025.

2.10. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất 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:
Giá trị hàng hóa bất động sản được xác định theo phương pháp tính theo giá đích danh.
Giá trị hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng tại Công ty mẹ và theo phương pháp đích danh tại Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang.

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

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

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. Đối với linh kiện: Công ty áp dụng tỷ lệ trích lập dự phòng đối với linh kiện chậm luân chuyển từ 03 năm đến 05 năm là 20%, từ 05 năm đến 07 năm là 40%, và 70% đối với các linh kiện chậm luân chuyển trên 7 năm.

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 năm mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	02 - 45 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao
- Phần mềm quản lý	05 năm

2.13. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.
Đối với bất động sản đầu tư 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	25 - 50 năm

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

2.14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

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

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

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

2.17. Các khoản nợ phải trả

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

2.18. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì 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 năm 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 năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán: Việc trích trước được tạm tính căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán của phần hàng hóa, thành phẩm bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích) và tổng hợp chi phí thực tế phát sinh.

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:
- Công ty 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.

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 năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính 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 năm 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 năm tài chính.

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 kỳ kế toán.

2.23. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.25. 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 năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm 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 năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

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

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

2.26. Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, 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 TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại
Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN, riêng đối với hoạt động sản xuất kinh doanh nhà ở xã hội tại Công ty con - Công ty TNHH Pruksa Việt Nam áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 10%.

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 Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty 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 Công ty 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 Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

3.1. Hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV

Ngày 12/06/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy ("HHS") đã nhận ủy quyền về việc thực hiện các quyền biểu quyết của một số cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV ("CRV"). Các 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. Sau khi nhận được ủy quyền thực hiện các quyền của cổ đông, HHS đã nắm giữ tổng tỷ lệ quyền biểu quyết tại CRV là 51,11%, và qua đó có quyền kiểm soát CRV tại ngày này.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Công ty tại ngày đạt được quyền kiểm soát như sau:

Diễn giải	Giá trị hợp lý tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát
	VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	936.983.299.118
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	251.395.123.288
Các khoản phải thu	617.327.834.200
Hàng tồn kho	14.857.065.630.132
Tài sản ngắn hạn khác	67.273.251.280
Tài sản cố định hữu hình (thuần)	271.884.027.298
Bất động sản đầu tư (thuần)	2.276.827.741.991
Chi phí trả trước dài hạn	32.134.972.122
Xây dựng cơ bản dở dang	1.377.360.000
Các tài sản khác	2.432.771.307
Cộng Tài sản	**19.314.702.010.736**
Nợ phải trả	
Nợ phải trả ngắn hạn	992.455.894.619
Nợ phải trả dài hạn	582.823.114.758
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.183.861.911.215
Cộng Nợ phải trả	**3.759.140.920.592**
Tổng giá trị tài sản thuần	**15.555.561.090.144**
Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát	8.776.544.649.429
Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng lợi ích của Tập đoàn	**6.779.016.440.715**
Tổng giá phí của khoản đầu tư này	**6.779.016.440.715**
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư ban đầu theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát	3.290.299.785.929
Giá trị lãi do giao dịch mua được phản ánh vào BCTC hợp nhất tại ngày đạt được quyền kiểm soát (Thuyết minh số 27)	3.488.716.654.786
Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	-
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ hợp nhất kinh doanh	
Tiền thu về từ hợp nhất kinh doanh	936.983.299.118
Tiền chi để hợp nhất kinh doanh	-
Tiền chi thuần để hợp nhất kinh doanh	**(936.983.299.118)**

3.2. Mua Công ty Cổ phần HHS Capital

Ngày 24/04/2025, ĐHĐCĐ của HHS đã thông qua chủ trương mua 50.098.000 cổ phần, tương ứng tỷ lệ 99,996% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần HHS Capital ("HHS Capital").

Ngày 06/05/2025, HHS và các cổ đông HHS Capital đã thống nhất ký Biên bản thỏa thuận số 02/2025/BBTT, qua đó để HHS có quyền quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bầu bổ sung, thay thế các thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc của HHS Capital, nhằm chuẩn bị cho quá trình HHS mua cổ phần của HHS Capital theo đúng kế hoạch các bên đề ra.

Vào ngày 18/06/2025, HHS đã ký kết hợp đồng thực hiện mua 50.098.000 cổ phần từ các cổ đông của HHS Capital với tổng giá phí là 1.302.548.000.000 VND. HHS Capital sở hữu 50.100.000 cổ phiếu, tương ứng tỷ lệ 7,45% vốn điều lệ của CRV.

Sau giao dịch này, tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp của HHS tại CRV tăng từ 43,56% lên 51,011%.

Ngày 02/12/2025, HHS đã thực hiện mua 300.000 cổ phiếu tăng vốn điều lệ của HHS Capital theo Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT ngày 28/11/2025 của Hội đồng quản trị HHS.

Sau giao dịch này, tỷ lệ lợi ích trực tiếp và gián tiếp của HHS tại CRV tăng từ 51,011% lên 51,013%.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	3.873.284.452	840.791.114
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	251.703.135.604	72.138.130.538
Các khoản tương đương tiền (*)	535.459.950.620	-
	791.036.370.676	**72.978.921.652**

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2%/năm đến 4,75%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	**2.398.919.004.105**	-	**914.259.232.246**	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.105.284.849.554	-	914.259.232.246	-
- Chứng chỉ tiền gửi (**)	293.634.154.551	-	-	-
Đầu tư dài hạn	**215.548.143.783**	-	-	-
- Chứng chỉ tiền gửi (***)	215.548.143.783	-	-	-
	2.614.467.147.888	-	**914.259.232.246**	-

(*) Các khoản tiền gửi có thời hạn từ 06 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất từ 5,2%/năm đến 5,9%/năm, trong đó một số hợp đồng tiền gửi được dùng làm tài sản bảo đảm phục vụ nhu cầu phát hành L/C nhập khẩu ô tô, bảo lãnh tại các Ngân hàng thương mại số tiền là: 291.894.741.171 VND.

(**) Các khoản chứng chỉ tiền gửi có giá trị 293.634.154.551 được gửi tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam với lãi suất 4,4%/năm đến 5,0%/năm.

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư vào công ty liên kết

		31/12/2025			01/01/2025		
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
		%	%	VND	%	%	VND
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Hà Nội				43,56%	43,58%	3.420.528.071.464
				-			**3.420.528.071.464**

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

Biến động của khoản đầu tư vào công ty liên kết trong kỳ như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	**3.420.528.071.464**	**3.128.859.858.789**
- Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	(130.228.285.535)	291.668.212.675
+ Lãi từ công ty liên kết	*66.109.117.465*	*320.972.302.675*
+ Lợi nhuận đã nhận từ công ty liên kết (Thuyết minh 27)	*(196.337.403.000)*	*(29.304.090.000)*
- Hợp nhất kinh doanh công ty liên kết (Thuyết minh 3.1)	(3.290.299.785.929)	-
Số dư cuối kỳ	-	**3.420.528.071.464**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	***310.976.417.137***	***(3.495.000.000)***	***77.374.863.191***	***(2.446.500.000)***
- Phải thu các khách hàng mua nhà của các dự án bất động sản	221.111.417.137	-	1.682.731.391	-
- Phải thu các khách hàng mua ô tô	89.865.000.000	-	75.692.131.800	-
+ Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Ô tô Nam Việt	*37.770.000.000*	-	*52.150.582.400*	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Phú Mẫn	*36.615.000.000*	-	*16.696.549.400*	-
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Phúc Hưng	*3.495.000.000*	*(3.495.000.000)*	*3.255.000.000*	*(2.278.500.000)*
+ Công ty TNHH Thương mại và Xe tải Quốc tế	*5.670.000.000*	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu ô tô Long Biên	*6.315.000.000*	-	-	-
+ Các khoản phải thu khách hàng khác	-	-	*3.590.000.000*	*(168.000.000)*
	310.976.417.137	**(3.495.000.000)**	**77.374.863.191**	**(2.446.500.000)**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	***432.254.460.781***	-	***1.184.633.454***	-
- China DongFeng Motor Industry Import and Export CO.,LTD	19.695.705.900	-	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng	3.815.884.351	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp	17.184.155.982	-	-	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường	51.755.325.987	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân	35.006.874.406	-	-	-
- Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Bắc Giang	61.649.738.698	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	48.670.387.525	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	194.476.387.932	-	1.184.633.454	-
	432.254.460.781	-	**1.184.633.454**	-

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu lãi tiền gửi	39.183.550.861	-	14.677.976.765	-
- Ký cược, ký quỹ	3.769.466.000	-	3.000.000	-
- Phải thu chi phí khắc phục bão Yagi	1.689.025.054	-	-	-
- Phải thu khác	9.530.037.590	-	2.799.337.350	-
	54.172.079.505	**-**	**17.480.314.115**	**-**
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	-	-	120.000.000	-
	-	**-**	**120.000.000**	**-**

9. NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	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	***3.495.000.000***	**-**	***3.495.000.000***	***1.048.500.000***
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Phúc Hưng	3.495.000.000	-	3.255.000.000	976.500.000
Phải thu khách hàng khác	-	-	240.000.000	72.000.000
	3.495.000.000	**-**	**3.495.000.000**	**1.048.500.000**

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng tồn kho kinh doanh ô tô				
- Nguyên liệu, vật liệu	64.332.319.849	(1.422.288.928)	108.255.134.762	(1.396.311.312)
- Thành phẩm	34.429.154.779	-	7.772.954.638	-
- Hàng hóa	8.242.637.076	-	26.377.094.584	-
- Hàng gửi bán	210.565.788.930	-	245.362.780.190	-
Hàng tồn kho kinh doanh bất động sản				
- Nguyên liệu, vật liệu	1.165.322.132	-	-	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	14.677.412.113.128	-	-	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II (1.1)	*14.675.460.361.569*	-	-	-
+ Dự án khác	*1.951.751.559*	-	-	-
- Thành phẩm (1.2)	1.067.637.865.110	-	-	-
+ Thành phẩm Toà H1 thuộc dự án Hoang Huy Commerce	*911.303.600.166*	-	-	-
+ Thành phẩm tòa Gold Tower	*143.036.496.600*	-	-	-
+ Dự án khác	*13.297.768.344*	-	-	-
- Hàng hóa (1.3)	16.247.778.369	-	-	-
	16.080.032.979.373	**(1.422.288.928)**	**387.767.964.174**	**(1.396.311.312)**

(1.1) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II). 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.

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 16.

(1.2) Thành phẩm là các căn hộ, trung tâm thương mại tại các dự án Golden Land Building của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, Tòa Grand Tower thuộc dự án Hoàng Huy - Sở Dầu của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng và Toà H1 thuộc dự án Hoang Huy Commerce của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc.

(1.3) Tại thời điểm 31/12/2025, Hàng hóa bất động sản là 02 căn nhà tại Dự án Hoàng Huy Riverside, địa chỉ số 1 và số 8 đường Chi Lăng, phường Thượng Lý, Thành phố Hải Phòng với Tổng giá trị là: 16.247.778.369 VND (Xem thêm thuyết minh số 14).

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Các hạng mục chung tại Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại phường An Hải, thành phố Hải Phòng (*)	5.927.645.161	12.452.666.679
	5.927.645.161	**12.452.666.679**

(*) 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;
- Tình trạng của Dự án đến thời điểm 31/12/2025: Các căn hộ chung cư đã được bàn giao cho thuê và bán một phần. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại thời điểm 31/12/2025 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, nhà văn hoá.
- Dự án đã thực hiện kiểm toán và đã thực hiện quyết toán theo yêu cầu của chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Ngày 26/02/2026, Thanh tra Thành phố Hải phòng đã ban hành kết luận số 08/KL0TTTP liên quan đến dự án của Công ty (Xem thêm tại Thuyết minh số 37).

12. 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	Cộng
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	7.416.677.725	3.762.238.587	20.571.744.899	686.130.162	32.436.791.373
- Mua trong năm	-	-	8.081.256.000	112.087.963	8.193.343.963
- Tăng do Hợp nhất kinh doanh	271.466.198.801	-	13.195.857.592	947.898.089	285.609.954.482
- Tăng khác	200.910	-	-	-	200.910
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.749.225.455)	-	(6.749.225.455)
- Giảm khác	(6.616.186.676)	-	-	-	(6.616.186.676)
Số dư cuối năm	**272.266.890.760**	**3.762.238.587**	**35.099.633.036**	**1.746.116.214**	**312.874.878.597**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1.971.727.177	1.963.864.348	2.568.063.539	662.138.376	7.165.793.440
- Khấu hao trong năm	3.383.261.009	320.058.696	3.602.573.811	135.847.681	7.441.741.197
- Tăng do Hợp nhất kinh doanh	12.086.081.998	-	1.503.973.294	135.871.892	13.725.927.184
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.259.540.558)	-	(1.259.540.558)
- Giảm khác	(88.802.586)	-	-	-	(88.802.586)
Số dư cuối năm	**17.352.267.598**	**2.283.923.044**	**6.415.070.086**	**933.857.949**	**26.985.118.677**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	5.444.950.548	1.798.374.239	18.003.681.360	23.991.786	25.270.997.933
Tại ngày cuối năm	**254.914.623.162**	**1.478.315.543**	**28.684.562.950**	**812.258.265**	**285.889.759.920**

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.315.408.585 VND.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Chương trình quảng bá	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	3.520.000.000	-	-	3.520.000.000
- Mua trong năm	-	260.000.000	2.788.000.000	3.048.000.000
Số dư cuối năm	**3.520.000.000**	**260.000.000**	**2.788.000.000**	**6.568.000.000**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	-	-	-
- Khấu hao trong năm	-	12.999.999	169.833.334	182.833.333
Số dư cuối năm	-	**12.999.999**	**169.833.334**	**182.833.333**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	3.520.000.000	-	-	3.520.000.000
Tại ngày cuối năm	**3.520.000.000**	**247.000.001**	**2.618.166.666**	**6.385.166.667**

(*) Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất sử dụng lâu dài có diện tích 220 m2 tại phường An Hải, thành phố Hải Phòng nhận chuyển nhượng từ bên bán với giá chuyển nhượng là 3.520.000.000 VND. Đối với quyền sử dụng đất lâu dài, Công ty không trích khấu hao theo quy định.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	501.705.503.503	501.705.503.503
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	2.352.489.581.493	2.352.489.581.493
- Chuyển căn hộ, sàn thương mại để bán sang cho thuê	30.370.726.264	30.370.726.264
- Thanh lý, nhượng bán	(99.741.004.152)	(99.741.004.152)
- Giảm do suy giảm giá trị (*)	(19.109.296.003)	(19.109.296.003)
- Điều chỉnh nguyên giá bất động sản tạm tính theo giá trị quyết toán dự kiến	(28.646.140.390)	(28.646.140.390)
Số dư cuối năm	**2.737.069.370.715**	**2.737.069.370.715**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	64.417.100.859	64.417.100.859
- Khấu hao trong năm	49.363.901.029	49.363.901.029
- Tăng do Hợp nhất kinh doanh	75.661.839.502	75.661.839.502
- Thanh lý, nhượng bán	(24.843.262.652)	(24.843.262.652)
Số dư cuối năm	**164.599.578.738**	**164.599.578.738**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	437.288.402.644	437.288.402.644
Tại ngày cuối năm	**2.572.469.791.977**	**2.572.469.791.977**

- Bất động sản đầu tư bao gồm:

+ Các căn hộ của Dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại phường An Hải, thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH Pruksa Việt Nam sở hữu. Giá cho thuê áp dụng là giá do UBND thành phố phê duyệt. Khoản tiền thuê nhà được trả trước cho cả thời gian thuê (05 năm) theo Hợp đồng thuê.

(*) Tại ngày 31/12/2025, giá trị còn lại của các bất động sản đầu tư cho thuê tại Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam tại xã An Đồng, huyện An Dương (Nay là phường An Hải), thành phố Hải Phòng lớn hơn 19,1 tỷ VND so với giá trị có thể thu hồi được theo các hợp đồng mua bán đã ký kết với khách hàng và các Thông báo của Sở xây dựng Thành phố Hải Phòng về giá bán nhà ở xã hội sau 5 năm cho thuê.

+ Một số gian hàng trung tâm thương mại và căn hộ cho thuê thuộc Dự án Golden Land Building thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV và Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang; Tòa Grand Tower thuộc dự án Hoàng Huy - Sở Dầu của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng và Toà H1 thuộc dự án Hoang Huy Commerce của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc đang trong quá trình quyết toán dự án hoàn thành. Giá trị Bất động sản đầu tư được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

- Trong năm, doanh thu phát sinh từ cho thuê bất động sản đầu tư là 51.578.196.957 VND (năm 2024 là 22.369.740.525 VND).

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

- Tại ngày 01/01/2025, 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 mua với mục đích nắm giữ chờ tăng giá, nguyên giá 16.242.220.578 VND.
- Trong năm, Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang đã có quyết định sửa chữa, nâng cấp cho mục đích bán. Do đó, Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được phân loại sang Hàng hóa bất động sản.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê và bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/01/2025 và ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban 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 năm, trong năm và ngày kết thúc năm tài chính.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí thuê văn phòng	957.812.471	487.083.871
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	34.026.863	-
- Chi phí biển hiệu tại đại lý	203.932.349	781.178.913
- Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	139.102.343.377	-
- Các khoản khác	263.820.567	370.437.050
	140.561.935.627	**1.638.699.834**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
b) Dài hạn		
- Chi phí trả trước tiền thuê đất (*)	5.590.836.487	5.741.940.171
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.030.069.897	-
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	50.007.310	-
- Các khoản khác	369.237.243	524.089.686
	7.040.150.937	**6.266.029.857**

(*) 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 m^2. 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 với số tiền thuê đất ban đầu là 10.738.650.807 VND.

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- ***Bên liên quan***	-	-	***348,920,579,960***	***348,920,579,960***	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	-	316,500,000,000	316,500,000,000	-	-
- ***Bên khác***	-	-	***32,420,579,960***	***32,420,579,960***	-	-
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	-	-	19,420,579,960	19,420,579,960	-	-
+ Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hải Phòng	-	-	13,000,000,000	13,000,000,000	-	-
	-	-	**348,920,579,960**	**348,920,579,960**	-	-
b) Vay dài hạn						
- ***Bên khác***	-	-	***882,823,114,758***	***492,823,114,758***	***390,000,000,000***	***390,000,000,000***
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	-	-	882,823,114,758	492,823,114,758	390,000,000,000	390,000,000,000
	-	-	**882,823,114,758**	**492,823,114,758**	**390,000,000,000**	**390,000,000,000**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	-	-			**390,000,000,000**	**390,000,000,000**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:
Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025	01/01/2025
								VND	VND
								390.000.000.000	-
Bên khác									
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 và 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 ký giữa Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Ngô Quyền và Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	VND	Theo từng GNN	54 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên: ngày 18/11/2024	Đến hạn ngày 18/11/2029	Thanh toán cho giá trị đầu tư vào Dự án Hoàng Huy New City - II	(i)	390.000.000.000	-
								390.000.000.000	-
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng								-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng								**390.000.000.000**	-

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

- Quyền thụ hưởng số tiền bảo hiểm, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan đến một số thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thuỷ Nguyên, thành phố 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 Thuỷ Nguyên, thành phố 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.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	***538.369.649.799***	***538.369.649.799***	***496.719.044.358***	***496.719.044.358***
- China DongFeng Motor Industry Import and Export CO.,LTD	364.010.539.475	364.010.539.475	492.637.358.594	492.637.358.594
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	124.773.249.724	124.773.249.724	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833	-	-
- Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến khoáng sản T.AM	6.956.659.062	6.956.659.062	-	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải Dũng Thắng	676.684.229	676.684.229	-	-
- Công ty TNHH Song Hoàng	10.799.626.571	10.799.626.571	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	18.276.547.905	18.276.547.905	4.081.685.764	4.081.685.764
	538.369.649.799	**538.369.649.799**	**496.719.044.358**	**496.719.044.358**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác	***3.529.998.276.496***	***8.047.961.488***
- Khách hàng cá nhân ứng trước tiền mua nhà ở theo tiến độ	3.522.840.860.984	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II	*3.453.101.767.384*	-
+ Dự án Hoang Huy Commerce	*65.856.347.802*	-
+ Các dự án khác	*3.882.745.798*	-
- Các khách hàng khác	7.157.415.512	8.047.961.488
	3.529.998.276.496	**8.047.961.488**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Tăng từ hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	233.856.158	-	3.015.211.803	191.155.059.421	191.753.698.839	2.047.842.829	4.230.559.056
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	94.945.358.641	94.945.358.641	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	7.341.778.376	7.763.820.917	75.695.173.413	93.711.520.302	15.086.515.255	12.175.767.659
- Thuế thu nhập cá nhân	-	102.574.782	89.104.053	6.517.601.947	6.501.945.884	5.672.447	213.007.345
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	(4.814.870)	5.113.582.671	5.113.582.671	4.814.870	-
- Các loại thuế khác	-	-	-	44.733.334	44.733.334	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	5.855.022.152	3.947.979.027	-	1.907.043.125
	233.856.158	**7.444.353.158**	**10.863.321.903**	**379.326.531.579**	**396.018.818.698**	**17.144.845.401**	**18.526.377.185**

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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công, xây dựng và hoàn thiện các dự án	13.252.557.457	3.445.900.623
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01 (*)	7.865.996.645	-
- Chi phí thưởng kinh doanh	7.364.353.635	5.126.245.134
- Chi phí hoa hồng phải trả	1.870.505.998	-
- Chi phí phải trả khác	596.209.951	205.700.000
	30.949.623.686	**8.777.845.757**

(*) Nghĩa vụ tài chính bổ sung đối với phần khối đế công trình Nhà ở N01 thuộc Dự án Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, nhà ở Golden Land Building tạm tính theo Thông báo số 2124/TB-TTCP ngày 11/10/2024 của Thanh tra Chính phủ về kết luận thanh tra việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất, kinh doanh sang kinh doanh đất, xây dựng nhà ở giai đoạn 2011 - 2019 của doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp cổ phần hóa. Hiện nay, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV chưa nhận được văn bản của cơ quan chức năng đối với nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) đối với dự án. Ngày 27/11/2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đã ban hành Nghị quyết số 12/2024/NQ-HĐQT của HĐQT Công ty về việc thông qua một số nội dung liên quan đến dự án của Công ty tại 275 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	441.479.333	-
- Bảo hiểm xã hội	5.366.550	3.450.300
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.990.523.157	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	23.543.252.595	23.543.252.595
- Các khoản phải trả phải nộp khác	218.743.846.610	76.476.995.578
+ Công ty TNHH Pruksa International (*)	*59.638.397.000*	*57.770.811.000*
+ Kinh phí bảo trì căn hộ (**)	*119.296.727.476*	-
+ Hợp tác kinh doanh về triển khai công trình thương mại dịch vụ và công trình cơ sở y tế	*2.727.938.998*	-
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	*2.570.000.000*	-
+ Phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	*12.861.027.003*	-
+ Phải trả khác	*21.649.756.133*	*18.706.184.578*
	261.724.468.245	**100.023.698.473**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	11.988.296.704	1.470.498.517
	11.988.296.704	**1.470.498.517**

(*) 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 1.867.586.000 VND so với số dư đầu năm do đánh giá lại tỷ giá khoản công nợ cuối năm.

(**) Kinh phí bảo trì của dự án Golden Land Building, dự án Hoàng Huy Commeree, dự án Hoàng Huy - Sở Dầu 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).

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản và dịch vụ liên quan	7.634.252.432	1.129.072.760
	7.634.252.432	**1.129.072.760**
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản và dịch vụ liên quan	12.087.500.060	50.936.675
	12.087.500.060	**50.936.675**

23 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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**3.471.607.130.000**	**1.976.351.645**	**19.572.915.034**	**943.307.442.384**	**64.817.038.327**	**4.501.280.877.390**
Lãi trong năm trước	-	-	-	367.192.744.446	1.422.991.386	368.615.735.832
Công ty con chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	208.252.550.000	-	-	(208.252.550.000)	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(6.879.139.891)	(6.879.139.891)
Giảm khác	-	-	-	(16.614.296.780)	-	(16.614.296.780)
Số dư cuối năm trước	**3.679.859.680.000**	**1.976.351.645**	**19.572.915.034**	**1.085.633.340.050**	**59.360.889.822**	**4.846.403.176.551**
Số dư đầu năm nay	**3.679.859.680.000**	**1.976.351.645**	**19.572.915.034**	**1.085.633.340.050**	**59.360.889.822**	**4.846.403.176.551**
Lãi trong năm nay	-	-	-	3.553.215.479.345	(23.455.927.114)	3.529.759.552.231
Tăng vốn trong kỳ này (*)	640.000.000.000	159.946.000.000	-	-	-	799.946.000.000
Công ty con chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(197.745.944.000)	(197.745.944.000)
Hợp nhất công ty con	-	-	-	-	8.776.596.649.429	8.776.596.649.429
Thay đổi tỷ lệ lợi ích tại công ty con	-	-	-	(143.499.038.049)	(1.159.100.961.951)	(1.302.600.000.000)
Số dư cuối năm nay	**4.319.859.680.000**	**161.922.351.645**	**19.572.915.034**	**4.495.349.781.346**	**7.455.654.706.186**	**16.452.359.434.211**

(*) Đợt tăng vốn thực hiện theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2025, về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 09/NQ-HĐQT ngày 06/06/2025 về việc thông báo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ như sau:

- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm tương ứng với số vốn điều lệ tăng thêm: 64.000.000 cổ phần;
- Hình thức phát hành: Thực hiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ;
- Tỷ lệ số cổ phiếu phát hành trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 17,39%;
- Đối tượng được phân phối: Nhà đầu tư trong nước;
- Ngày phát hành hoàn thành: 05/06/2025.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.519.057.770.000	58,31	1.879.057.770.000	51,06
Cổ đông khác	1.800.801.910.000	41,69	1.800.801.910.000	48,94
	4.319.859.680.000	**100**	**3.679.859.680.000**	**100**

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu năm*	*3.679.859.680.000*	*3.471.607.130.000*
- *Vốn góp tăng trong năm*	*640.000.000.000*	*208.252.550.000*
- *Vốn góp cuối năm*	*4.319.859.680.000*	*3.679.859.680.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- *Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước*	-	-
- *Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay*	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	431.985.968	367.985.968
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	431.985.968	367.985.968
- *Cổ phiếu phổ thông*	*431.985.968*	*367.985.968*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	431.985.968	367.985.968
- *Cổ phiếu phổ thông*	*431.985.968*	*367.985.968*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	19.572.915.034	19.572.915.034
	19.572.915.034	**19.572.915.034**

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, 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:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	*57.200.948.327*	*8.359.421.884*
- Trên 1 năm đến 5 năm	*160.343.717.041*	*14.402.019.118*
- Trên 5 năm	*66.444.175.180*	*6.484.332.322*

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy và các Công ty con thuê văn phòng, Showroom theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	*446.000.000*	*1.344.000.000*
- Trên 1 năm đến 5 năm	*198.000.000*	*1.404.000.000*

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/12/2025	01/01/2025
Đô la Mỹ	USD	42.157,39	108.424,54

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán ô tô và các phụ tùng	699.580.627.934	522.049.005.478
Doanh thu kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan	193.157.600.049	45.495.182.201
Doanh thu khác	22.182.926	3.680.987.661
	892.760.410.909	**571.225.175.340**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn bán ô tô và các phụ tùng	591.335.208.403	470.164.285.051
Giá vốn kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan	258.469.808.884	32.539.494.168
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	25.977.616	1.310.036.014
Tổn thất bất động sản đầu tư	19.109.296.003	-
Giá vốn hoạt động khác	694.121.493	3.281.052.768
	869.634.412.399	**507.294.868.001**

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	85.933.899.488	36.988.997.292
Cổ tức, lợi nhuận được chia	196.337.403.000	29.304.090.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	992.334.104	171.649.351
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	23.115.597	-
Lãi đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn (*)	3.488.716.654.786	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.458.620.248	2.024.940.454
	3.773.462.027.223	**68.489.677.097**
Trong đó: Doanh thu tài chính các bên liên quan	196.337.403.000	29.304.090.000

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

(*) Khoản lãi từ đánh giá lại khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (Thuyết minh số 3.1).

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	961.327.196	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	8.891.892.403	4.737.375.461
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	3.702.737.401	4.377.026.983
Chi phí tài chính khác	1.971.537.245	-
	15.527.494.245	**9.114.402.444**
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan	847.383.562	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	813.993.380	722.878.237
Chi phí nhân công	9.751.699.501	4.718.222.796
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.271.810.090	580.967.715
Chi phí liên quan kinh doanh bất động sản	24.418.078.430	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.688.724.180	7.237.675.129
Chi phí khác bằng tiền	24.302.625.502	18.015.224.851
Chi phí dự phòng bảo hành sản phẩm	701.982.679	405.694.648
	67.948.913.762	**31.680.663.376**

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	307.229.959	255.334.311
Chi phí nhân công	15.829.623.164	5.679.765.524
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.514.093.609	376.284.155
Chi phí dự phòng	1.048.500.000	699.000.000
Thuế, phí, và lệ phí	56.353.713	60.538.936
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.993.367.278	1.439.575.669
Chi phí khác bằng tiền	4.647.722.438	1.409.465.972
	30.396.890.161	**9.919.964.567**

31. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	3.982.000
Thu nhập từ tiền hỗ trợ xây dựng Showroom	-	2.398.746.150
Thu nhập từ hàng được tặng	6.286.658.150	-
Thu nhập từ hợp tác đầu tư, kinh doanh khai thác dịch vụ viễn thông	320.998.068	-
Tiền phạt thu được	2.721.774.559	115.758.176
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	60.270.334	1.468.072.603
Thưởng doanh số	-	5.511.422.302
Thu nhập khác	3.528.437.658	891.607.254
	12.918.138.769	**10.389.588.485**

32. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	2.819.211.251	-
Chi phí khắc phục hậu quả bão Yagi	5.952.719.963	-
Tiền phạt và truy thu thuế	2.436.946.925	39.063.274
Chi phí khác	1.372.563.781	1.951.284.635
	12.581.441.920	**1.990.347.909**

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	15.907.352.237	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	59.787.821.176	13.156.671.468
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**75.695.173.413**	**13.156.671.468**

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Thuế TNDN tạm nộp cho hoạt động kinh doanh bất động sản	38.171.348.314	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**38.171.348.314**	**-**

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Chênh lệch tạm thời liên quan đánh giá giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con	2.166.966.878.983	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**2.166.966.878.983**	**-**

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	2.602.710.955	-
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(35.736.554.533)	-
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(19.497.743.187)	-
	(52.631.586.765)	**-**

Lỗ tính thuế chưa sử dụng và các ưu đãi thuế chưa sử dụng nhưng chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại vào Bảng cân đối kế toán:

- Lỗ tính thuế chưa sử dụng: 123.419.988.190 VND.

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	3.553.215.479.345	367.192.744.446
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	3.553.215.479.345	367.192.744.446
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	404.632.543	367.985.968
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**8.781**	**998**

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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2025	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	787.163.086.224	-	-	787.163.086.224
Phải thu khách hàng, phải thu khác	361.653.496.642	-	-	361.653.496.642
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.253.166.243.621	215.548.143.783	-	2.468.714.387.404
	3.401.982.826.487	**215.548.143.783**	**-**	**3.617.530.970.270**
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	72.138.130.538	-	-	72.138.130.538
Phải thu khách hàng, phải thu khác	92.408.677.306	120.000.000	-	92.528.677.306
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	914.259.232.246	-	-	914.259.232.246
	1.078.806.040.090	**120.000.000**	**-**	**1.078.926.040.090**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2025	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	-	390.000.000.000	-	390.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	800.094.118.044	11.988.296.704	-	812.082.414.748
Chi phí phải trả	30.949.623.686	-	-	30.949.623.686
	831.043.741.730	**401.988.296.704**	**-**	**1.233.032.038.434**
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	596.742.742.831	1.470.498.517	-	598.213.241.348
Chi phí phải trả	8.777.845.757	-	-	8.777.845.757
	605.520.588.588	**1.470.498.517**	**-**	**606.991.087.105**

Công ty chọ 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 NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 26/02/2026, Thanh tra thành phố Hải Phòng đã ban hành Kết luận thanh tra số 08/KL-TTTP, trong đó đề cập đến dự án Khu nhà ở Pruksa của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam ("Pruksa") - Công ty con của Công ty. Theo kết luận Thanh tra, Pruksa cần chấn chỉnh công tác hành chính và tiếp nhận hồ sơ; phối hợp với các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan rà soát thông tin các hồ sơ mua nhà chưa chính xác, rà soát, điều chỉnh giá bán với kết quả quyết toán. Tại thời điểm phát hành báo cáo này, Pruksa đang phối hợp với các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan thực hiện các kiến nghị của Thanh tra.

Ngoài sự kiện trên, Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Hoạt động thương mại	**Tổng cộng toàn doanh nghiệp**
	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	193.157.600.049	699.602.810.860	892.760.410.909
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	**(84.421.504.838)**	**107.547.503.348**	**23.125.998.510**
Tổng chi phí mua Tài sản cố định	**18.977.978.615.426**	**406.012.611.706**	**23.428.210.948.656**
Tài sản bộ phận	18.977.978.615.426	406.012.611.706	19.383.991.227.132
Tài sản không phân bổ			4.044.219.721.524
Tổng Tài sản	**18.977.978.615.426**	**406.012.611.706**	**23.428.210.948.656**

	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Hoạt động thương mại	**Tổng cộng toàn doanh nghiệp**
	VND	VND	VND
Nợ phải trả của các bộ phận	4.264.071.098.059	371.167.954.987	4.635.239.053.046
Nợ phải trả không phân bổ			2.340.612.461.399
Tổng Nợ phải trả	**4.264.071.098.059**	**371.167.954.987**	**6.975.851.514.445**

Theo khu vực địa lý:
Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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

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

Bên liên quan	**Mối quan hệ**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Công ty liên kết đến ngày 12/06/2025
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và người có liên quan của các thành viên này	

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

		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Mua hàng - Thuê văn phòng	**Bên liên quan**	**1.822.657.200**	**906.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	630.000.000	630.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	216.000.000	216.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	60.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	700.657.200	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	108.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	108.000.000	-
Doanh thu tài chính	**Bên liên quan**	**196.337.403.000**	**29.304.090.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	158.435.355.600	23.647.068.000
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	37.902.047.400	5.657.022.000

		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Chi phí tài chính	**Bên liên quan**	**847.383.562**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (từ 12/06/2025 - 31/12/2025)	847.383.562	-
Chia cổ tức	**Bên liên quan**	**153.663.163.200**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (từ 12/06/2025 - 31/12/2025)	153.663.163.200	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Nguyễn Thế Hùng	Thành viên HĐQT	60.000.000	45.000.000
- Nguyễn Thị Kim Phụng	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	45.000.000
		360.000.000	**330.000.000**
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Phùng Thị Thu Hương	Trưởng Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
- Nguyễn Trọng Cường	Thành viên Ban kiểm soát	36.000.000	36.000.000
- Bùi Thị Trà	Thành viên Ban kiểm soát	36.000.000	36.000.000
		132.000.000	**132.000.000**
Tiền lương, thưởng của Giám đốc			
- Nguyễn Thế Hùng	Giám đốc	338.552.731	314.880.000
- Hồ Thị Xuân Hòa	Kế toán trưởng	364.592.453	262.608.000
		703.145.184	**577.488.000**

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

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là năm đầu tiên hợp nhất các công ty con: Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc và Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng nên số liệu không so sánh được.

Hải Phòng, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Phạm Hồng Dung	Hồ Thị Xuân Hòa	Nguyễn Thế Hùng

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

HOANG HUY INVESTMENT SERVICE JOINT STOCK COMPANY

For the fiscal year ended as at 31/12/2025

(audited)

CONTENTS

	Page
Report of the Board of Management	02 - 03
Independent Auditor's Report	04 - 05
Audited Consolidated Financial Statements	06 - 54
Consolidated Statement of Financial Position	06 - 08
Consolidated Statement of Income	09
Consolidated Statement of Cash flows	10 - 11
Notes to the Consolidated Financial Statements	12 - 54

REPORT OF BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company ("the Company") presents its report and the Company's Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended as at 31/12/2025.

The COMPANY

Hoang Huy Investment and Services Joint Stock Company was established and operates under the Joint Stock Company Business Registration Certificate No. 0200815578, initially issued by the Department of Planning and Investment of Hai Phong City on May 10, 2008, and most recently amended for the eighteenth time on June 13, 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

Members of the Board of Directors during the year and to the reporting date are:

Mr. Do Huu Ha	Chairman of the Board of Directors
Mr. Do Huu Hau	Member
Mrs. Nguyen Thi Ha	Member
Mr. Nguyen The Hung	Member
Mrs. Nguyen Thi Kim Phung	Independent Member

Member of the Board of Management operated the Company during the year and as at the reporting date are:

Mr. Nguyen The Hung	Director

Members of the Board of Supervision

Mrs. Phung Thi Thu Huong	Head of the Supervisory Board
Mr. Nguyen Trong Cuong	Member
Mrs. Bui Thi Tra	Member

LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of the Company during the year and until the preparation of Consolidated Financial Statements is Mr. Nguyen The Hung - Director.

AUDITORS

The auditors of AASC Auditing Firm Company Limited have taken audit of Consolidated Financial Statements for the Company.

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

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

- Establish and maintain an internal control system which is determined necessary by Board of Management and those charge with goverment to ensure the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements do not contain any material misstatement caused by errors or frauds;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Consolidated Financial Statements;
- Prepare and present the Consolidated Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements;
- Prepare the Consolidated Financial Statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

The Board of Management of the Company is responsible for ensuring that accounting records are kept to reflect the financial position of the Company, with reasonable accuracy at any time and to ensure that the Consolidated Financial Statements comply with the current State's regulations. It is responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Management of the Company confirms that Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2025, its operation results and cash flows for the accounting period end as at the same date in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of 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 16 November 2020 issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on Securities Market and the Circular No. 68/2024/TT-BTC dated 18 September 2024 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 96/2020/TT-BTC and Circular No. 08/2026/TT-BTC dated 3 February 2026 amending and supplementing a number of articles of Circular No. 96/2020/TT-BTC and Circular No. 68/2024/TT-BTC.

On behalf of the Board of Management



Nguyen The Hung
Director

Hai Phong, 26 March 2026

No: 270326.040/BCTC.KT7

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To: Shareholders, Board of Directors and Board of Management
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company

We have audited the Consolidated Financial Statements of the Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company prepared on 28 March 2026 from page 06 to page 55 including: Consolidated Statement of Financial Position at 31 December 2025, Consolidated Statement of Income, Consolidated Statement of Cash flows for the fiscal year ending on the same day and Notes to the Consolidated Financial Statements.

Board of Management's Responsibility

The Board of Management of the Company is responsible for the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements of the Company that give a true and fair view in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of Consolidated Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

It is our responsibility to provide an opinion on the Consolidated Financial Statements based on the results of the audit. We have conducted audits in accordance with Vietnam Auditing Standards. These standards require us to comply with standards and regulations on professional ethics, plan and conduct an audit to achieve reasonable assurance as to whether the Company's consolidated financial statements are subject to material errors.

Audit work includes carrying out procedures to collect audit evidence of figures and explanations on the Consolidated Financial Statements. Audit procedures are selected based on the auditor's judgment, including an assessment of the risk of material misstatements in the Consolidated Financial Statements due to fraud or error. In assessing these risks, the auditor reviewed the Company's internal controls in relation to the preparation and presentation of honest and reasonable Consolidated Financial Statements in order to design audit procedures in accordance with the actual situation, however not for the purpose of providing an opinion on the effectiveness of the Company's internal controls. ty. The audit work also includes an assessment of the appropriateness of the accounting policies in place and the reasonableness of management's accounting estimates as well as an evaluation of the overall presentation of the Consolidated Financial Statements.

We are confident that the audit evidence we have collected is adequate and appropriate as the basis for our audit opinion.

Auditor's Opinion

In our opinion, the Consolidated Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of the Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company as at 31 December 2025, its operating results and its cash flows for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Financial Statements.

AASC Auditing Firm Company Limited

Nguyen Ngoc Lan
Deputy General Director
Registered Auditor
No. 1427-2023-002-1
Hanoi, 27 March 2026

Nguyen Duc Trong
Auditor
Registered Auditor
No. 4062-2024-002-1

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

Code	ASSETS	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. CURRENT ASSETS**		**20,296,778,941,896**	**1,555,096,250,134**
110	**I. Cash and cash equivalents**	**04**	**791,036,370,676**	**72,978,921,652**
111	1. Cash		255,576,420,056	72,978,921,652
112	2. Cash equivalents		535,459,950,620	-
120	**II. Short-term investments**	**05**	**2,398,919,004,105**	**914,259,232,246**
123	1. Held-to-maturity investments		2,398,919,004,105	914,259,232,246
130	**III. Short-term receivables**		**793,907,957,422**	**93,593,310,760**
131	1. Short-term trade receivables	06	310,976,417,137	77,374,863,191
132	2. Short-term prepayments to suppliers	07	432,254,460,781	1,184,633,454
136	3. Other short-term receivables	08	54,172,079,504	17,480,314,115
137	4. Provision for short-term doubtful debts		(3,495,000,000)	(2,446,500,000)
140	**IV. Inventories**	**10**	**16,078,610,690,445**	**386,371,652,862**
141	1. Inventories		16,080,032,979,373	387,767,964,174
149	2. Provision for devaluation of inventories		(1,422,288,928)	(1,396,311,312)
150	**V. Other short-term assets**		**234,304,919,248**	**87,893,132,614**
151	1. Short-term prepaid expenses	15	140,561,935,627	1,638,699,834
152	2. Deductible VAT		76,598,138,220	86,020,576,622
153	3. Taxes and other receivables from the State budget	19	17,144,845,401	233,856,158

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

(continued)

Code	ASSETS	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**3,131,432,006,760**	**3,921,688,389,155**
210	**I. Long-term receivables**		**-**	**120,000,000**
216	1. Other long-term receivables	08	-	120,000,000
220	**II. Fixed assets**		**292,274,926,588**	**28,790,997,933**
221	1. Tangible fixed assets	12	285,889,759,921	25,270,997,933
222	*- Historical cost*		*312,874,878,597*	*32,436,791,373*
223	*- Accumulated depreciation*		*(26,985,118,676)*	*(7,165,793,440)*
227	2. Intangible fixed assets	13	6,385,166,667	3,520,000,000
228	*- Historical cost*		*6,568,000,000*	*3,520,000,000*
229	*- Accumulated depreciation*		*(182,833,333)*	-
230	**III. Investment properties**	**14**	**2,572,469,791,977**	**453,530,623,222**
231	*- Historical cost*		2,737,069,370,715	517,947,724,081
232	*- Accumulated depreciation*		(164,599,578,738)	(64,417,100,859)
240	**IV. Long-term assets in progress**	**11**	**5,927,645,161**	**12,452,666,679**
242	1. Construction in progress		5,927,645,161	12,452,666,679
250	**V. Long-term investments**	**05**	**215,548,143,783**	**3,420,528,071,464**
252	1. Investments in joint ventures and associates		-	3,420,528,071,464
255	2. Investments held to maturity		215,548,143,783	-
260	**VI. Other long-term assets**		**45,211,499,251**	**6,266,029,857**
261	1. Long-term prepaid expenses	15	7,040,150,937	6,266,029,857
262	2. Deferred income tax assets	34	38,171,348,314	-
270	**TOTAL ASSETS**		**23,428,210,948,656**	**5,476,784,639,289**

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

(continued)

Code	CAPITAL	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. LIABILITIES**		**6,975,851,514,445**	**630,381,462,738**
310	**I. Current Liabilities**		**4,394,771,594,015**	**628,822,782,860**
311	1. Short-term trade payables	17	538,369,649,799	496,719,044,358
312	2. Short-term prepayments from customers	18	3,529,998,276,496	8,047,961,488
313	3. Taxes and other payables to State budget	19	18,526,377,185	7,444,353,158
314	4. Payables to employees		791,642,864	13,637,155
315	5. Short-term accrued expenses	20	30,949,623,686	8,777,845,757
318	6. Short-term unearned revenue	22	7,634,252,432	1,129,072,760
319	7. Other short-term payables	21	261,724,468,245	100,023,698,473
321	8. Provisions for short-term payables		319,000,026	208,866,429
322	9. Bonus and welfare fund		6,458,303,282	6,458,303,282
330	**II. Non-current liabilities**		**2,581,079,920,430**	**1,558,679,878**
336	1. Long-term unearned revenue	22	12,087,500,060	50,936,675
337	2. Other long-term payables	21	11,988,296,704	1,470,498,517
338	3. Long-term borrowings and finance lease liabilities	16	390,000,000,000	-
341	4. Deferred income tax liabilities	34	2,166,966,878,983	-
342	5. Provisions for long-term payables		37,244,683	37,244,686
400	**D. OWNER'S EQUITY**		**16,452,359,434,211**	**4,846,403,176,551**
410	**I. Owner's equity**	**23**	**16,452,359,434,211**	**4,846,403,176,551**
411	1. Contributed capital		4,319,859,680,000	3,679,859,680,000
411a	*Ordinary shares with voting rights*		*4,319,859,680,000*	*3,679,859,680,000*
412	2. Share Premium		161,922,351,645	1,976,351,645
418	3. Development and investment funds		19,572,915,034	19,572,915,034
421	4. Retained earnings		4,495,349,781,346	1,085,633,340,050
421a	*Retained earnings accumulated to previous period*		*942,134,302,001*	*726,095,060,946*
421b	*Retained earnings of the current period*		*3,553,215,479,345*	*359,538,279,104*
429	5. Non - Controlling Interests		7,455,654,706,186	59,360,889,822
440	**TOTAL CAPITAL**		**23,428,210,948,656**	**5,476,784,639,289**

Hai Phong, 26 March 2026

Preparer	Chief Accountant	Director
Pham Hong Dung	Ho Thi Xuan Hoa	Nguyen The Hung

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

Năm 2025

Code	ITEMS	Note	Year 2025 VND	Year 2024 VND
01	**1. Revenue from sales of goods and rendering of services**	**25**	**892,760,410,909**	**571,225,175,340**
02	2. Revenue deductions		-	-
10	**3. Net revenue from sales of goods and rendering of services**		**892,760,410,909**	**571,225,175,340**
11	**4. Cost of goods sold and services rendered**	**26**	**869,634,412,399**	**507,294,868,001**
20	**5. Gross profit from sales of goods and rendering of services**		**23,125,998,510**	**63,930,307,339**
21	6. Financial income	27	3,773,462,027,223	68,489,677,097
22	7. Financial expenses	28	15,527,494,245	9,114,402,444
23	*In which: Interest expenses*		*961,327,196*	-
24	8. Share of joint ventures and associates' profit or loss	5	(130,228,285,535)	291,668,212,675
25	9. Selling expense	29	67,948,913,762	31,680,663,376
26	10. General and administrative expenses	30	30,396,890,161	9,919,964,567
30	**11. Net profit from operating activities**		**3,552,486,442,030**	**373,373,166,724**
31	12. Other income	31	12,918,138,769	10,389,588,485
32	13. Other expenses	32	12,581,441,920	1,990,347,909
40	**14. Other profit**		**336,696,849**	**8,399,240,576**
50	**15. Total net profit before tax**		**3,552,823,138,879**	**381,772,407,300**
51	16. Current corporate income tax expense	33	75,695,173,413	13,156,671,468
52	17. Deferred corporate income tax expense	34	(52,631,586,765)	-
60	**18. Profit after corporate income tax**		**3,529,759,552,231**	**368,615,735,832**
61	**19. Profit after tax attributable to owners of the parent**		**3,553,215,479,345**	**367,192,744,446**
62	**20. Profit after tax attributable to non-controlling interest**		**(23,455,927,114)**	**1,422,991,386**
70	**21. Basic earnings per share**	**35**	**8,781**	**998**

Hai Phong, 26 March 2026

Preparer	Chief Accountant	Director
Pham Hong Dung	Ho Thi Xuan Hoa	Nguyen The Hung

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2025

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	Year 2025 VND	Year 2024 VND
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	***1. Profit before tax***		***3,552,823,138,879***	***381,772,407,300***
	2. Adjustment for		***(3,603,936,138,082)***	***(341,947,716,701)***
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		30,947,973,447	18,663,615,311
03	- Provisions		1,184,611,210	551,316,327
04	- Exchange gains / losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency		3,679,621,804	4,376,730,209
05	- Gains / losses from investment activities		(3,640,709,671,739)	(365,539,378,548)
06	- Interest expense		961,327,196	-
08	***3. Operating profit before changes in working***		***(51,112,999,203)***	***39,824,690,599***
09	- Increase/ decrease in receivables		(51,811,773,952)	(41,801,853,540)
10	- Increase/ decrease in inventories		(835,199,385,067)	(126,352,160,582)
11	- Increase/ decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		3,093,068,701,433	427,316,265,445
12	- Increase/ decrease in prepaid expenses		(71,821,056,326)	(1,024,460,663)
14	- Interest paid		(961,327,196)	-
15	- Corporate income tax paid		(93,711,520,302)	(7,349,252,745)
20	***Net cash flow from operating activities***		***1,988,450,639,387***	***290,613,228,514***
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		143,394,183,635	(26,668,692,160)
22	2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		-	23,335,441,676
23	3. Loans and purchase of debt instruments from other entities		(3,457,883,452,680)	(1,509,368,491,931)
24	4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		2,009,070,660,326	1,133,903,326,085
25	5. Equity investments in other entities		(365,564,700,883)	-
27	6. Interest and dividend received		257,715,728,392	66,909,105,175
30	***Net cash flow from investing activities***		***(1,413,267,581,210)***	***(311,889,311,155)***
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	1. Proceeds from issuance of shares and receipt of contributed capital		799,946,000,000	-
33	2. Proceeds from borrowings		(439,902,534,798)	-
34	3. Repayment of principal		(19,420,579,960)	-
36	4. Dividends or profits paid to owners and non - controlling interests		(197,745,944,000)	(12,357,884)
40	***Net cash flow from financing activities***		***142,876,941,242***	***(12,357,884)***
50	**Net cash flows in the year**		**718,059,999,419**	**(21,288,440,525)**

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2025

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	Year 2025 VND	Year 2024 VND
60	**Cash and cash equivalents at the beginning of the year**		**72,978,921,652**	**94,879,567,912**
61	Effect of exchange rate fluctuations		(2,550,395)	(612,205,735)
70	**Cash and cash equivalents at the end of the year**	**04**	**791,036,370,676**	**72,978,921,652**

Hai Phong, 26 March 2026

Preparer	Chief Accountant	Director
Pham Hong Dung	Ho Thi Xuan Hoa	Nguyen The Hung

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year 2025

1. GENERAL INFORMATION

Form of ownership

Hoang Huy Investment and Services Joint Stock Company was established and operates under the Joint Stock Company Business Registration Certificate No. 0200815578, initially issued by the Department of Planning and Investment of Hai Phong City on May 10, 2008, and most recently amended for the eighteenth time on June 13, 2025.

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

Charter capital of the Company is: VND 4.319.859.680.000; equivalent 431.985.968 shares, par value of one share is VND 10.000.

The total number of employees of the Company and its subsidiaries as of 31 December 2025, was 178 (as of 01 January 2025, was 62)

Business field

Trading in passenger cars, trucks, and related spare parts, auxiliary equipment and real estate business.

Business activities

Main business activities of the Company include:

- Real estate business and land use rights owned, used, or leased by the company, specifically:
  + Leasing houses and construction works for sublease;
  + For land leased from the State, it may be used to invest in the construction of residential buildings for lease;or to invest in the construction of buildings and structures other than residential housing for sale, lease, or lease-purchase.
  + Receiving the transfer of all or part of a real estate project from another invest or to construct houses and buildings for sale, lease, or lease-purchase;
  + For land allocated by the State: permitted to invest in the construction of residential housing for sale, lease, or lease-purchase. (Clause 3, Article 11 of the Law on Real Estate Business 2014).
- Sale of spare parts and accessories for automobiles and other motor vehicles (excluding auction activities);
- Manufacturing of spare parts and accessories for motor vehicles and vehicle engines;
- Wholesale of automobiles and other motor vehicles (excluding auction activities);
- Maintenance and repair of automobiles and other motor vehicles;
- Dealership of automobiles and other motor vehicles (excluding auction activities);
- Construction of residential buildings;
- Construction of non-residential buildings;
- Completion of construction works.

The Corporation's operation in the accounting year that affects the Consolidated Financial Statements

- During the year, the Company obtained control and consolidated the business of HHS Capital Joint Stock Company and CRV Real Estate Group Joint Stock Company. As a result, the Company's total assets and liabilities increased significantly compared to the beginning of the year, and financial income arose from there valuation of the investment in the amount of VND 3,448.72 billion.
- During the year, thanks to the dealership network being further expanded since the end of 2023 and continuing the growth momentum from 2024, the Company boosted sales of new vehicles, resulting in revenue from the automobile business in the first six months of 2025 increasing by VND 177.53 billion, corresponding to a growth rate of 34.01% compared to the last year.
- The combined impact of the above factors resulted in the Company's accounting profit before tax increasing by VND 3,171.05 billion, representing an increase of 830.61% compared to the last year.

The Corporation's structure

- **The Company has the following subsidiaries as at 31 December 2025:**

Name	Address	Proportion of ownership	Proportion of voting rights	Principal activities
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Km9,National Highway 5,An Duong Ward, Hai Phong City	99.79%	99.79%	Automobile and motor vehicle trading, real estate business
Pruksa Vietnam Company Limited	Room A,8th Floor, 116 Nguyen Duc Canh Building, Le Chan Ward, Hai Phong City	90.17%	90.17%	Social housing construction
HHS Capital Joint Stock Company	No.116 Nguyen Duc Canh Street, Le Chan Ward, Hai Phong City	99.996%	99.996%	Real estate investment and business through shareholding of real estate development companies
CRV Real Estate Group Joint Stock Company (CRV)	4th Floor, No.183, Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City	51.01%	58.56%	Construction and real estate business
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	No.116 Nguyen Duc Canh Street, Le Chan Ward, Hai Phong City	51.01%	58.56%	Real estate business
Dai Loc House Development Joint Stock Company	No.116 Nguyen Duc Canh Street, Le Chan Ward, Hai Phong City	51.01%	58.56%	Real estate business

Information about the Group's restructuring: Detailed in Note 03.

2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY AT COMPANY

2.1. Accounting period and accounting currency

Annual accounting period of the Company and its subsidiaries apply for consolidation commences from 1 January and ends as at 31 December.

The Company maintains its accounting records in Vietnam Dong (VND)

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

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

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplementary documents issued by the State. 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 Company's consolidated financial statements were prepared on the basis of consolidating the Company's separate financial statements and the financial statements of its subsidiaries under the Company's control (the subsidiaries), for the accounting period from 1 January 2025, to 31 December 2025.

Control is achieved when the Company has the ability to govern the financial and operating policies of the investee companies in order to obtain benefits from their activities.

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

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

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

Transactions of business combination in different stages:

- Before the date the Company obtained control over CRV Real Estate Group Joint Stock Company, it was an associate of the Company. At the date control was obtained, the value of the previous investment(s) was remeasured by the Company at fair value, and the difference between the remeasured value and the carrying amount of the investment under the equity method was recognized in the consolidated statement of profit or loss.

Non - controlling interests

Non-controlling interests represent the portion of equity in a subsidiary not attributable to the parent company's owners, including their share of 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 Consolidate Financial Staments requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets and disclosures of contingent liabilities and assets at the end of the accounting period and the reported amounts of revenues and expenses during the accounting period.

The estimates and assumptions that have a material impact in the Consolidated Financial Statements include:
- Provision for bad debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Estimated allocation of prepaid expenses;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Estimated fair value of investment properties;
- 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 Consolidated Financial Statements of the Company and that are assessed by the Board of Management of the Company to be reasonable under the circumstances.

2.5. Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

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

Financial liabilities

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

2.6. Foreign currency transactions

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

Actual 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 cash deposited in bank, applying the bid rate of the commercial bank where the Company opens its foreign currency accounts;
- 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 the period or revaluation at the balance sheet date shall be recorded into the financial income or expense in the year.

2.7. Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand and demand deposits at banks.

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

2.8. Business combination and goodwill

All business combinations shall be accounted for by applying the purchase method. The cost of a business combination includes the aggregate of the fair values, at the date of exchange, of assets given, liabilities incurred or assumed, and equity instruments issued by the acquirer, in exchange for control of the acquiree plus any costs directly attributable to the business combination. The acquiree's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities in business combination are measured at their fair values at the at the acquisition date.

The goodwill or interest from a bargain purchase is defined as the difference between the cost of the business combination and acquirer's interest in the net fair value of the identifiable subsidiable assets at the acquisition date held by Parent. Bargain 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.

In cases where the Group acquires subsidiaries but the transaction does not constitute a business, the transaction is accounted for as a purchase of a group of assets and liabilities. The purchase price is allocated to the assets and liabilities based on their respective fair values, and no goodwill or deferred tax is recognized. Non-controlling interests are recognized corresponding to the fair value of the acquired assets and liabilities.

In cases where, prior to obtaining control, the investment is an associate or a long-term financial investment of the Group and the acquisition of the subsidiary does not constitute a business combination, the Group does not remeasure the previous investment when preparing the consolidated financial statements. Instead, the carrying amount of the investment and the purchase consideration are allocated to the assets and liabilities based on their respective fair values at the acquisition date.

2.9. Financial investments

Investments held to maturity comprise term deposits held at banks until maturity with the objective of earning periodic interest, and other investments held to maturity.

Investments in joint ventures and associates acquired during the period are recognized by the acquirer at the acquisition date, at the purchase consideration, and accounted for in accordance with the Accounting Standards 'Financial Information on Investments in Joint Ventures' and 'Accounting for Investments in Associates'.

In Consolidated Financial Statements, investments in joint ventures and associates are accounted for using equity method. Under this method, the investments are initially recognised at cost and adjusted thereafter for the post acquisition change in Consolidated Financial Statements's share in net assets of the associate after acquisition date. Goodwill incurred from the investment in the associates is reflected in the carrying amount of the investment in the associate. The Group will not allocate such goodwill but assess annually to determine whether the goodwill is under impaired loss or not.

For the adjustment of the value of investments in joint ventures and associates from the date of investment to the beginning of the reporting year, the Company shall:

- For the adjustment to the income statement of previous years: make an adjustment to the undistributed profit after tax according to net adjusted accumulated amount to the beginning of the year.
- For the adjustment due to the difference in revaluation of assets and the difference in foreign exchange rates, recorded in the balance sheet of the previous the year: determine the adjustment to the corresponding items on the Statement of Financial Position according to net accumulated adjusted amount.

For the adjustment of the value of investments in joint ventures and associates arising in the year, the Company shall exclude the preferred dividends of other shareholders (if preferred shares are classified as Owner's capital); expected number of deductions for bonus and welfare funds of joint ventures and associates; share of profits related to transactions of joint ventures, associates contributing capital or selling assets to the Company before determining the Company's share in the profit or loss of the joint venture or associated company during the reporting year. the Company then adjusts the value of the investment in proportion to its share in profits and losses of joint ventures and associates and immediately recognizes it in the Consolidated Income Statement.

Financial Statements of associates are prepared in the same period with the Company's consolidated financial statements and use the consistent accounting policies with the Company's policies. Adjustment shall be made if necessary to ensure the consistence with the Company's accounting policies.

During the year, the Company gained control and business consolidation rights to HHS Capital Joint Stock Company and CRV Real Estate Group Joint Stock Company from 12/06/2025.

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 the 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 value of inventories
The value of real estate inventories is determined using the specific identification method.
Inventory is measured using the monthly weighted average method at the Parent Company and the specific identification method at Hoang Giang Service Development Joint Stock Company.

Inventory is recorded by perpetual method.

Method for determining the ending work-in-progress: Production and business costs of work-in-progress are accumulated for each unfinished project or for which revenue has not been recognized, corresponding to the volume of work still in progress at the end of the year.

Provision for inventory write-downs is made at the end of the year based on the difference between the cost of inventory and its net realizable value. For components, the Company applies a provision rate of 20% for slow-moving components aged 3 to 5 years, 40% for those aged 5 to 7 years, and 70% for components slow-moving over 7 years.

2.12. Fixed assets, Finance lease 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 year in which the costs are incurred.

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

- Buildings, structures	02 - 45 years
- Other Machinery, equipment	03 - 08 years
- Vehicles, Transportation equipment	06 - 10 years
- Office equipment and furniture	03 - 10 years
- Long-term land use rights	No depreciation
- Management software	05 years

2.13. Investment properties

Investment properties are initially recognised at historical cost.
Investment properties held for operating lease are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount.
Investment properties are depreciated using the straight-line method with expected useful life as follows:

- Buildings, structures	25 - 50 years

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

2.14. Construction in progress

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

2.15. Operating lease

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

2.16. 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 accounting year.

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

Types of prepaid expenses of the Company incllude:

- Prepaid land expenses include prepaid land rental, including those related to leased land for which the Company 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 instruments include assets held by the Company for use in the normal course of business, with the cost of each asset being less than VND 30 million and therefore not qualifying as fixed assets under current regulations. The cost of tools and instruments is allocated on a straight-line basis over a period not exceeding 3 years.
- Brokerage fees and other selling expenses relating to real estate projects are recognized based on actual costs incurred at the time they arise. These costs are recognized in the consolidated statement of profit or loss in proportion to the portion of real estate sold during the year.
- Other prepaid expenses are recognized at cost and allocated on a straight-line basis over a useful life not exceeding 3 years.

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 are monitored by each lender, by individual loan agreements, and by their respective repayment terms. Borrowings denominated in foreign currencies are tracked in detail by original 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

Liabilities for goods and services received from suppliers or provided to customers during the reporting year but not yet paid, as well as other payables, are recognized as production and business expenses of the reporting year.

Accrual of costs for provisional determination of the cost of goods sold of real estate inventories and completed properties sold: The accrual is provisionally determined based on the difference between the estimated unit cost of the portion of real estate inventories and completed properties identified as sold (determined based on area) and the total actual costs incurred.

The recording of accrued expenses as operating expenses during the year shall be carried out under the matching principle between revenues and expenses duringthe 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 Company 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.

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

Provisions for payables are recorded as operating expenses of the the year. In case provision made for the previous accounting year but not used up exceeds the one made for the year, the difference is recorded as a decrease in operating expenses. The excess of the provision for payables relating to construction warranty is recorded as other income in the year.

2.22. Unearned revenues

Unearned revenue includes advance receipts such as amounts paid by customers in advance for one or more financial years for asset leasing.

Unearned revenue is recognized as revenue from sales and services based on the amount allocated to each accounting year.

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).

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

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

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, royalties, dividends and other financial gains by the Company shall be recognised when the two conditions are satisfied:

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

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

2.25. Cost of goods sold

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

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

- The accrued expenses have been stated in approved budget and actually arisen but there are insufficient dossiers and documents for acceptance;
- The expense accrual is only aimed at calculating the cost of real estate that has been completed during the year and meets all requirements for revenue recognition;
- The accrued expenses and actual expenses included in cost of goods sold are in conformity with the norm of cost price on the basis of total cost estimate of sold real estate (determined by area).

2.26. Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Borrowing costs;
- Losses arising from foreign currency sales, foreign exchange rate losses, 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 corporate income tax assets and deferred tax liabilities are determined based on the tax rates and tax laws effective at the end of the reporting year.Deferred corporate income tax assets and deferred tax liabilities are determined based on the tax rates and tax laws effective at the end of the reporting year.

Deferred tax assets are recognized only to the extent that it is probable that taxable profit in future will be available against which the deductible temporary difference can be utilised. Deferred tax assets are recorded ana 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 year 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

For the accounting year from January 1, 2025, to June 30, 2025, the Company applied a corporate income tax rate of 20% for business activities generating taxable income, while for social housing business activities at the subsidiary – Pruksa Vietnam Co., Ltd., a corporate income tax rate of 10% was applied.

2.28. Earnings per share

Basic earnings per share are calculated by dividing net profit or loss after tax attributable to ordinary shareholders of the Company (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 Company's related parties include:

- Companies, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Company or being under the control of the Company, or being under common control with the Company, including the Company's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Company that have a significant influence on the Company, key management personnel including directors and employees of the Company, the close family members 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 Company, the Company 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. BUSINESS COMBINATION AND TRANSFERRING SECURITIES

3.1.. Business Combination of CRV Real Estate Group Joint Stock Company

On June 12, 2025, Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company ("HHS") received authorization to exercise the voting rights of a group of shareholders of CRV Real Estate Group Joint Stock Company ("CRV"). This group of shareholders owns 50,639,124 shares, representing 7.53% of CRV's total voting shares. After receiving the authorization to exercise the shareholders' rights, HHS held a total of 51.11% of the voting rights in CRV, thereby obtaining control over CRV on that date.

This business combination affected the Company's net assets at the acquisition date as follows:

Content	Fair value at the date of obtaining control
	VND
Assets	
Cash and cash equivalents	936,983,299,118
Investments	251,395,123,288
Receivables	617,327,834,200
Inventories	14,857,065,630,132
Other current assets	67,273,251,280
Tangible fixed assets (net)	271,884,027,298
Investment properties (net)	2,276,827,741,991
Long-term prepaid	32,134,972,122
Construction in progress	1,377,360,000
Other assets	2,432,771,307
Total Assets	**19,314,702,010,736**
Liabilities	
Short-term liabilities	992,455,894,619
Long-term liabilities	582,823,114,758
Deferred income tax liabilities	2,183,861,911,215
Total liabilities	**3,759,140,920,592**
Total net assets	**15,555,561,090,144**
Non-controlled Interest	8,776,544,649,429
Total net assets equivalent to the Company's interest	**6,779,016,440,715**
Total cost of this investment	**6,779,016,440,715**
Fair value of the initial investment under the equity method at the date control was obtained	3,290,299,785,929
Revaluation of the investment in the associate at the acquisition date (Note 27)	3,488,716,654,786
Goodwill incurred from business combination	-
Cash flow information from the business combination	
Cash received from the business combination	936,983,299,118
Cash paid for the business combination	-
Net cash paid for the business combination	**(936,983,299,118)**

3.2. Acquisition of subsidiaries:

On April 24, 2025, the General Meeting of Shareholders ("GMS") of HHS approved the proposal to purchase 50,098,000 shares, representing 99.996% of the charter capital of HHS Capital Joint Stock Company ("HHS Capital").

On May 6, 2025, HHS and the shareholders of HHS Capital agreed to sign a Memorandum of Understanding No.02/2025/BBTT granting HHS the right to appoint, dismiss, remove, or elect additional or replacement members of the Board of Directors and the Director of HHS Capital, prepare for the preparation process for HHS's acquisition of shares in HHS Capital in line with the plan set forth by the parties.

On June 18, 2025, the Company completed the acquisition of 99.996% of the voting common shares from shareholders of HHS Capital Joint Stock Company ("HHS Capital") for total purchase consideration of VND 1,302,548,000,000. HHS Capital holds 50,100,000 shares, representing 7.45% of the charter capital of CRV.

Following this transaction, HHS's direct and indirect interest in CRV increased from 43.56% to 51.011%.

On December 2, 2025, HHS acquired an additional 300,000 shares issued to increase the charter capital of HHS Capital in accordance with Resolution No. 11/NQ-HĐQT dated November 28, 2025 of the Board of Directors of HHS.

Following this transaction, HHS's direct and indirect ownership interest in CRV increased from 51.01% to 51.013%.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cash	3,873,284,452	840,791,114
Demand deposits	251,703,135,604	72,138,130,538
Cash equivalents (*)	535,459,950,620	-
	791,036,370,676	**72,978,921,652**

(*) As of 31 December 2025, cash equivalents are 1-month term deposits at commercial banks with interest rates from 4.2% per annum to 4.75% per annum.

5. FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held to maturity investments

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term investments	**2,398,919,004,105**	**-**	**914,259,232,246**	**-**
- Term deposits (*)	2,105,284,849,554	-	914,259,232,246	-
- Certificates of deposit (**)	293,634,154,551	-	-	-
Long-term investments	**215,548,143,783**	**-**	**-**	**-**
- Certificates of deposit (***)	215,548,143,783	-	-	-
	2,614,467,147,888	**-**	**914,259,232,246**	**-**

(*) Term deposits with maturities ranging from 6 months to 12 months placed with joint stock commercial banks, bearing interest rates from 5.2% per annum to 5.9% per annum. Certain deposit contracts are pledged as collateral for the issuance of import L/C for automobiles and bank guarantees at commercial banks, amounting to VND 291,894,741,171.

(**) Certificates of deposit amounting to VND 293,634,154,551 are issued by Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank (Techcombank), bearing interest rates from 4.4% per annum to 5.0% per annum.

(***) As at 31 December 2025, long-term investments comprise 4-year term certificates of deposit amounting to VND 215,548,143,783 issued by Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank (Techcombank), bearing interest rates from 4.4% per annum to 4.6% per annum.

5. FINANCIAL INVESTMENTS

b) Equity investments in associates and joint - ventures

		31/12/2025			01/01/2025		
	Address	Proportion of ownership	Proportion of voting rights	Book value under the equity method	Proportion of ownership	Proportion of voting rights	Book value under the equity method
		%	%	VND	%	%	VND
CRV Real Estate Group Joint Stock Company	Ha Noi				43.56%	43.58%	3,420,528,071,464
				-			**3,420,528,071,464**

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

The movements of investments in associates during the period are as follows:

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Opening balance	**3,420,528,071,464**	**3,128,859,858,789**
- Share of profit or loss of joint ventures and associates	(130,228,285,535)	291,668,212,675
+ Profit from associates	*66,109,117,465*	*320,972,302,675*
+ Dividends received from associates (Note 27)	*(196,337,403,000)*	*(29,304,090,000)*
- Business combination of associates (Note 3.1)	(3,290,299,785,929)	-
Ending balance	-	**3,420,528,071,464**

6. SHORT - TERM TRADE RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Others	***310,976,417,137***	***(3,495,000,000)***	***77,374,863,191***	***(2,446,500,000)***
- Receivables from customers purchasing houses in real estate projects	221,111,417,137	-	1,682,731,391	-
- Receivables from customers purchasing automobiles	89,865,000,000	-	75,692,131,800	-
+ Nam Viet Car Trading and Production Company Limited	*37,770,000,000*	-	*52,150,582,400*	-
+ Phu Man Trading Service Joint Stock Company	*36,615,000,000*	-	*16,696,549,400*	-
+ Phuc Hung Production, Trading and Services Joint Stock Company	*3,495,000,000*	*(3,495,000,000)*	*3,255,000,000*	*(2,278,500,000)*
+ International Trucks and Trading Company Limited"	*5,670,000,000*	-	-	-
+ Auto Long Bien Import Export Joint Stock Company	*6,315,000,000*	-	-	-
+ Others suppliers	-	-	*3,590,000,000*	*(168,000,000)*
	310,976,417,137	**(3,495,000,000)**	**77,374,863,191**	**(2,446,500,000)**

7. SHORT - TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Others	***432,254,460,781***	-	***1,184,633,454***	-
- China DongFeng Motor Industry Import and Export CO.,LTD	19,695,705,900	-	-	-
- Exsmart Huy Hoang Service Joint Stock Company	3,815,884,351	-	-	-
- Hong Diep Trading, Construction and Investment Joint Stock Company	17,184,155,982	-	-	-
- Minh Truong Construction and Mechanical Joint Stock Company	51,755,325,987	-	-	-
- Thuy Ngan Trading and Construction Company Limited	35,006,874,406	-	-	-
- Bac Giang No. 1 Construction Joint Stock Company	61,649,738,698	-	-	-
- Hanoi No. 1 Construction Joint Stock Company	48,670,387,525	-	-	-
- Others	194,476,387,932	-	1,184,633,454	-
	432,254,460,781	-	**1,184,633,454**	-

8. OTHER RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) Short-term				
- Interest receivable on deposits	39,183,550,861	-	14,677,976,765	-
- Deposits and collateral	3,769,466,000	-	3,000,000	-
- Receivable related to Yagi storm recovery costs	1,689,025,054	-	-	-
- Others	9,530,037,590	-	2,799,337,350	-
	54,172,079,505	**-**	**17,480,314,115**	**-**
b) Long-term				
- Deposits and collateral	-	-	120,000,000	-
	-	**-**	**120,000,000**	**-**

9. DOUBTFUL DEBTS

	31/12/2025		01/01/2025	
	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***	***3,495,000,000***	**-**	***3,495,000,000***	***1,048,500,000***
Phuc Hung Production, Trading and Services Joint Stock Company	3,495,000,000	-	3,255,000,000	976,500,000
Others suppliers	-	-	240,000,000	72,000,000
	3,495,000,000	**-**	**3,495,000,000**	**1,048,500,000**

10. INVENTORIES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Automobile business inventories				
- Raw materials	64,332,319,849	(1,422,288,928)	108,255,134,762	(1,396,311,312)
- Finished goods	34,429,154,779	-	7,772,954,638	-
- Goods	8,242,637,076	-	26,377,094,584	-
- Consignments	210,565,788,930	-	245,362,780,190	-
Real estate inventories				
- Raw materials	1,165,322,132	-	-	-
- Work in progress	14,677,412,113,128	-	-	-
+ *Project Hoang Huy New City - II* (1.1)	*14,675,460,361,569*	-	-	-
+ *Others*	*1,951,751,559*	-	-	-
- Finished goods (1.2)	1,067,637,865,110	-	-	-
+ *Finished goods – H1 Building under Hoang Huy Commerce Project*	*911,303,600,166*	-	-	-
+ *Finished goods – Gold Tower Building*	*143,036,496,600*	-	-	-
+ *Others*	*13,297,768,344*	-	-	-
- Goods (1.3)	16,247,778,369	-	-	-
	16,080,032,979,373	**(1,422,288,928)**	**387,767,964,174**	**(1,396,311,312)**

(1.1) Investment project for the construction of the new urban area along the extended Do Muoi Road and surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project). The project includes low-rise residential areas, social housing apartment complexes, and mixed-use residential and commercial apartment complexes.

Property rights arising from sale/lease contracts for apartments, commercial areas, parking spaces, and other products, as well as rights to insurance proceeds, benefits, indemnities, and other related payments for certain land lots in the Hoang Huy New City - II Project, have been used as collateral for the loan agreement with Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch, as disclosed in Note 16.

(1.2) Finished products include apartments and commercial centers at the Golden Land Building projects of CRV Real Estate Group Joint Stock Company, the Grand Tower building in the Hoang Huy – So Dau project of Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company, and the H1 building in the Hoang Huy Commerce project of Dai Loc House Development Joint Stock Company.

(1.3) As at 31 December 2025, real estate inventories comprise 02 houses at Hoang Huy Riverside Project, located at No. 1 and No. 8 Chi Lang Street, Thuong Ly Ward, Hai Phong City, with a total value of VND 16,247,778,369 (refer to Note 14).

11. LONG-TERM ASSET IN PROGRESS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Common items at the Low-Income Housing Project in An Hai Ward, Hai Phong City (*)	5,927,645,161	12,452,666,679
	5,927,645,161	**12,452,666,679**

(*) The Low-Income Housing Project in An Hai Ward, Hai Phong City (referred to as the "Project") aims to construct apartment buildings, adjacent houses, and resettlement apartments for low-income individuals in the urban area;

- Investor: Pruksa Vietnam Co., Ltd.
- Construction location: An Hai Ward, Hai Phong City;
- Project status as of 31 December 2025: All apartment units have been handed over and leased. The construction in-progress costs as of 31 December 2025, represent the Project's common costs, including expenses such as site clearance compensation, land leveling, transportation and drainage infrastructure, landscaping, fire prevention systems, etc., allocated to the public land area for the purpose of constructing the management office.
- The project has been audited and finalized in accordance with the requirements of Vietnam Auditing Standard No. 1000 - Audit of completed project settlement reports. On 26/02/2026, the Hai Phong City Inspectorate issued conclusion No. 08/KL0TTTP related to the Company's project (refer in Note 37).

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Vehicles, transportation	Administrative equipment	**Total**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Historical cost					
Beginning balance	7,416,677,725	3,762,238,587	20,571,744,899	686,130,162	32,436,791,373
- Additions	-	-	8,081,256,000	112,087,963	8,193,343,963
- Increase due to business combinations	271,466,198,801	-	13,195,857,592	947,898,089	285,609,954,482
- Other increasese	200,910	-	-	-	200,910
- Disposals	-	-	(6,749,225,455)	-	(6,749,225,455)
- Other decreases	(6,616,186,676)	-	-	-	(6,616,186,676)
Ending balance	**272,266,890,760**	**3,762,238,587**	**35,099,633,036**	**1,746,116,214**	**312,874,878,597**
Accumulated depreciation					
Beginning balance	1,971,727,177	1,963,864,348	2,568,063,539	662,138,376	7,165,793,440
- Depreciation in the year	3,383,261,009	320,058,696	3,602,573,811	135,847,681	7,441,741,197
- Increase due to business combinations	12,086,081,998	-	1,503,973,294	135,871,892	13,725,927,184
- Disposals	-	-	(1,259,540,558)	-	(1,259,540,558)
- Other decreases	(88,802,586)	-	-	-	(88,802,586)
Ending balance	**17,352,267,598**	**2,283,923,044**	**6,415,070,086**	**933,857,949**	**26,985,118,677**
Net carrying amount					
Beginning balance	5,444,950,548	1,798,374,239	18,003,681,360	23,991,786	25,270,997,933
Ending balance	**254,914,623,162**	**1,478,315,543**	**28,684,562,950**	**812,258,265**	**285,889,759,920**

- Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the year: VND 9,315,408,585.

13. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights (*)	Computer software	Promotional programs	Total
	VND	VND	VND	VND
Historical cost				
Beginning balance	3,520,000,000	-	-	3,520,000,000
- Additions	-	260,000,000	2,788,000,000	3,048,000,000
Ending balance	**3,520,000,000**	**260,000,000**	**2,788,000,000**	**6,568,000,000**
Accumulated depreciation				
Beginning balance	-	-	-	-
- Depreciation in the year	-	12,999,999	169,833,334	182,833,333
Ending balance	**-**	**12,999,999**	**169,833,334**	**182,833,333**
Net carrying amount				
Beginning balance	3,520,000,000	-	-	3,520,000,000
Ending balance	**3,520,000,000**	**247,000,001**	**2,618,166,666**	**6,385,166,667**

(*) Intangible fixed assets consist of the long-term land use rights for an area of 220 m² in An Hai Ward, Hai Phong City, acquired from the seller for a transfer price of VND 3,520,000,000. For long-term land use rights, the Company does not depreciate them in accordance with regulations.

14. INVESTMENT PROPERTIES

a) Investment properties held for lease

	Buildings and land-use rights	Total
	VND	VND
Historical cost		
Beginning balance	501,705,503,503	501,705,503,503
- Increase due to business combination	2,352,489,581,493	2,352,489,581,493
- Transfer from inventories to investment properties	30,370,726,264	30,370,726,264
- Disposals	(99,741,004,152)	(99,741,004,152)
- Decrease due to deterioration in value (*)	(19,109,296,003)	(19,109,296,003)
- Adjustment to provisional cost based on estimated final settlement	(28,646,140,390)	(28,646,140,390)
Ending balance	**2,737,069,370,715**	**2,737,069,370,715**
Accumulated depreciation		
Beginning balance	64,417,100,859	64,417,100,859
- Depreciation in the	49,363,901,029	49,363,901,029
- Increase due to business combination	75,661,839,502	75,661,839,502
- Disposals	(24,843,262,652)	(24,843,262,652)
Ending balance	**164,599,578,738**	**164,599,578,738**
Net carrying amount		
Beginning balance	437,288,402,644	437,288,402,644
Ending balance	**2,572,469,791,977**	**2,572,469,791,977**

- Investment properties comprise:

+ The apartments in the Low-Income Housing Project in An Hai Ward, Hai Phong City are owned by Pruksa Vietnam Co., Ltd. The applicable rental price is the rate approved by the City People's Committee. The rental payments are made in advance for the entire lease term (5 years) under the lease agreement.

  As at 31 December 2025, the carrying amount of investment properties held for lease at the low-income housing project of Pruksa Vietnam Co., Ltd., located in An Dong Commune, An Duong District (now An Hai Ward), Hai Phong City, exceeded by approximately VND 19 billion the recoverable amount determined based on signed sale and purchase agreements with customers and notifications issued by the Hai Phong Department of Construction regarding the selling price of social housing after five years of lease.

+ Some commercial center booths and rental apartments in the Golden Land Building Project are owned by CRV Real Estate Group Joint Stock Company and Hoang Giang Service Development Joint Stock Company; the Grand Tower building in the Hoang Huy – So Dau project is owned by Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company, and the H1 building in the Hoang Huy Commerce project is owned by Dai Loc House Development Joint Stock Company. These projects are in the process of final settlement. The value of investment properties is temporarily calculated based on the accumulated project costs and will be adjusted upon completion of the project settlement.

- During the year, revenue generated from the leasing of investment properties amounted to VND 51,578,196,957 (2024: VND 22,369,740,525).

b) Investment properties held for capital appreciation

- As of 31 December 2025, investment properties held for appreciation consist of 2 semi-detached villa in the Hoang Huy Riverside Project, located at No. 1 and No. 8 Chi Lang Street, Hong Bang Ward, Hai Phong City, acquired for the purpose of holding for value appreciation, with a cost of VND 16,242,220,578.
- During the year, Hoang Giang Service Development Joint Stock Company decided to renovate and upgrade certain properties for sale. Accordingly, investment properties held for capital appreciation were reclassified to real estate inventories.

The fair value of investment properties held for lease and investment properties held for capital appreciation has not been formally appraised and determined as at 1 January 2025 and 31 December 2025. However, based on the leasing performance and market prices of these assets, the Company's Management believes that the fair value of the investment properties exceeds their carrying amounts as at the beginning of the year, during the year, and at the end of the financial year.

15. PREPAID EXPENSES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Prepaid expenses of operating lease	957,812,471	487,083,871
- Dispatched tools and supplies	34,026,863	-
- Signage costs at dealerships	203,932,349	781,178,913
- Selling expenses for unsold apartments	139,102,343,377	-
- Others	263,820,567	370,437,050
	140,561,935,627	**1,638,699,834**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
b) Long-term		
- Prepaid expenses of operating lease (*)	5,590,836,487	5,741,940,171
- Dispatched tools and supplies	1,030,069,897	-
- Property repair costs	50,007,310	-
- Others	369,237,243	524,089,686
	7,040,150,937	**6,266,029,857**

(*) Land lease costs according to Notification No. 11327/TB-CT dated October 5, 2017, from the General Department of Taxation for the land plot located in An Hai Ward, Hai Phong City, with an area of 7,090.2 m². The land is intended for the construction of a school and management office (within the approved construction list of the Low-Income Housing Project in An Hai Ward, Hai Phong City, by Pruksa Vietnam Co., Ltd.). The land is leased from the State under a one-time payment method. The lease term is 44 years and 6 months from June 29, 2017, to January 2, 2063, with an initial lease payment of VND 10,738,650,807.

16. BORROWINGS

	01/01/2025		During the year		31/12/2025	
	Outstanding Balance	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding Balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Short-term borrowings						
- ***Related parties***	-	-	***348,920,579,960***	***348,920,579,960***	-	-
+ Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	-	-	316,500,000,000	316,500,000,000	-	-
- ***Others***	-	-	***32,420,579,960***	***32,420,579,960***	-	-
+ Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank	-	-	19,420,579,960	19,420,579,960	-	-
+ Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch	-	-	13,000,000,000	13,000,000,000	-	-
	-	-	**348,920,579,960**	**348,920,579,960**	-	-
b) Long-term borrowings						
- ***Others***	-	-	***882,823,114,758***	***492,823,114,758***	***390,000,000,000***	***390,000,000,000***
+ Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch	-	-	882,823,114,758	492,823,114,758	390,000,000,000	390,000,000,000
	-	-	**882,823,114,758**	**492,823,114,758**	**390,000,000,000**	**390,000,000,000**
Amounts payable for settlement within 12 months	-	-	-	-	-	-
Amount payable for settlement after 12 months	-	-			**390,000,000,000**	**390,000,000,000**

Detailed information on Long-term borrowings:

Detailed information on Long–term borrowings from banks and credit institutions is as follows:

	Contract No.	Currency	Interest rate per annum Rate	Maturity	Date due	Loan purpose	Guarantee	31/12/2025	01/01/2025
								VND	VND
Others								**390,000,000,000**	-
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch	Project Loan Agreement No. 01/2024-HĐCVĐAT/NHTC168-BĐS CRV dated November 6, 2024, and the Amendment and Supplement Agreement to the Project Loan Agreement No. 01/SĐBS-01/2024-HĐCVDADT/NHCT168-BĐSCRV dated May 7, 2025, entered into between Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch and CRV Real Estate Group Joint Stock C	VND	Per each disbursement	54 months	Due on November 18, 2026	Payment for investment in Hoang Huy New City – II	(i)	390,000,000,000	-
								390,000,000,000	-

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Amounts payable for settlement within 12 months	-	-
Amount payable for settlement after 12 months	**390,000,000,000**	-

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

- The rights to receive insurance proceeds, benefits, indemnities and other payments relating to certain land plots under the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Road and its surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City – II Project).
- Property rights arising from sale and purchase/lease agreements for apartments, commercial areas, parking spaces and other products relating to certain land plots under the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Road and its surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City – II Project).
- Land use rights over 04 land lots HH1, HH2, HH3 and HH4 with a total area of 18,494.00 m² located in the New Urban Area Project along the extended Do Muoi Road and its surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City – II Project).

The loans from the bank are secured by mortgage agreements with the lender and have been duly registered for secured transactions.

17. TRADE PAYABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
Others	***538,369,649,799***	***538,369,649,799***	***496,719,044,358***	***496,719,044,358***
- China DongFeng Motor Industry Import and Export CO.,LTD	364,010,539,475	364,010,539,475	492,637,358,594	492,637,358,594
- Ecoba Vietnam Joint Stock Company	124,773,249,724	124,773,249,724	-	-
- Phuc Hung Holdings Construction Joint Stock Company	12,876,342,833	12,876,342,833	-	-
- T.AM Mineral Exploitation and Processing Joint Stock Company	6,956,659,062	6,956,659,062	-	-
- Dung Thang Trading and Transport Joint Stock Company	676,684,229	676,684,229	-	-
- Song Hoang Company Limited	10,799,626,571	10,799,626,571	-	-
- Other suppliers	18,276,547,905	18,276,547,905	4,081,685,764	4,081,685,764
	538,369,649,799	**538,369,649,799**	**496,719,044,358**	**496,719,044,358**

18. PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Others	***3,529,998,276,496***	***8,047,961,488***
- Individual customers' advance payments for house purchases according to the schedule	3,522,840,860,984	-
+ Project Hoang Huy New City - II	*3,453,101,767,384*	-
+ Hoang Huy Commerce Project	*65,856,347,802*	-
+ Others	*3,882,745,798*	-
- Other suppliers	7,157,415,512	8,047,961,488
	3,529,998,276,496	**8,047,961,488**

19. TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Openning receivable	Openning payables	Increase from business combination	Payables in the period	Actual payment in the period	Closing receivables	Closing payables
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value-added tax	233,856,158	-	3,015,211,803	191,155,059,421	191,753,698,839	2,047,842,829	4,230,559,056
- Export, import duties	-	-	-	94,945,358,641	94,945,358,641	-	-
- Corporate income tax	-	7,341,778,376	7,763,820,917	75,695,173,413	93,711,520,302	15,086,515,255	12,175,767,659
- Personal income tax	-	102,574,782	89,104,053	6,517,601,947	6,501,945,884	5,672,447	213,007,345
- Land tax and land rental	-	-	(4,814,870)	5,113,582,671	5,113,582,671	4,814,870	-
- Other taxes	-	-	-	44,733,334	44,733,334	-	-
- Fees, charges and other payables	-	-	-	5,855,022,152	3,947,979,027	-	1,907,043,125
	233,856,158	**7,444,353,158**	**10,863,321,903**	**379,326,531,579**	**396,018,818,698**	**17,144,845,401**	**18,526,377,185**

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 susptible to varying interpretations, amounts reported in the Consolidated Financial Statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

20. ACCRUED EXPENSES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Accrued construction and completion costs for projects	13,252,557,457	3,445,900,623
- Land use fees payable for the N01 building (*)	7,865,996,645	-
- Business bonus expenses	7,364,353,635	5,126,245,134
- Commissions payable	1,870,505,998	-
- Other accrued expenses	596,209,951	205,700,000
	30,949,623,686	**8,777,845,757**

(*) The additional financial obligations for the podium section of the N01 Residential Building under the Golden Land Building Commercial – Service – Residential Center Project are provisionally calculated in accordance with Notice No. 2124/TB-TTCP dated October 11, 2024, issued by the Government Inspectorate regarding the conclusion of the inspection on the conversion of land use purposes from production and business land to commercial and residential land during the 2011–2019 period for state-owned enterprises and equitized enterprises.
Currently, CRV Real Estate Group Joint Stock Company has not yet received any official document from the competent authorities regarding any potential additional financial obligations for the project. On November 27, 2024, CRV Real Estate Group Joint Stock Company issued Resolution No. 12/2024/NQ-HDQT of the Company's Board of Directors approving certain matters related to the Company's project at 275 Nguyen Trai Street, Thanh Xuan District, Hanoi.

21. OTHER PAYABLES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term payables		
- Trade union fee	441,479,333	-
- Social insurance	5,366,550	3,450,300
- Short-term deposits, collateral received	18,990,523,157	-
- Dividends or profits payable	23,543,252,595	23,543,252,595
- Other payables	218,743,846,610	76,476,995,578
+ Pruksa International Co., Ltd. (*)	*59,638,397,000*	*57,770,811,000*
+ Apartment maintenance fund	*119,296,727,476*	-
+ Business cooperation for the development of commercial service projects and healthcare facilities	*2,727,938,998*	-
+ Payable for customers' deposits for apartment completion	*2,570,000,000*	-
+ Fee for issuance of land use right certificates	*12,861,027,003*	-
+ Other payables	*21,649,756,133*	*18,706,184,578*
	261,724,468,245	**100,023,698,473**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
b) Long-term payables		
- Long-term deposits, collateral received	11,988,296,704	1,470,498,517
	11,988,296,704	**1,470,498,517**

(*) The advance payment (USD 2,261,000) from Pruksa International Co., Ltd. (hereinafter referred to as Pruksa International) to the Company for site clearance of the Low-Income Housing Project (Pruksa Town) in An hai Commune, Hai Phong City, invested by Pruksa Vietnam Co., Ltd., was approved in principle by the competent State authorities. According to the advance payment agreement between Pruksa International and the Company, this amount will be considered part of Pruksa International's capital contribution to Pruksa Vietnam Co., Ltd. after its establishment. Pruksa International has chosen to offset this advance against its capital contribution in Pruksa Vietnam Co., Ltd., and Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company will implement this process. In practice, the Company has used this amount for site clearance of the Project, but the parties have not yet agreed on the offset method; therefore, this amount will be settled after the parties reach an agreement or adjust the procedures for amending the Investment Certificate. The difference of VND 1,867,586,000 compared to the beginning balance is due to the revaluation of exchange rates for the ending balance of payables.

(**) Maintenance funds relating to the Golden Land Building project, Hoang Huy Commerce project and Hoang Huy – So Dau project project will be transferred to the respective Building Management Boards. The Company is currently maintaining these maintenance funds within its balances (cash at bank, cash equivalents and held-to-maturity investments).

22. UNEARNED REVENUES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term unearned revenues		
- Revenues from traditional customer loyalty program	7,634,252,432	1,129,072,760
	7,634,252,432	**1,129,072,760**
b) Long-term unearned revenues		
- Advance revenue from asset leases	12,087,500,060	50,936,675
	12,087,500,060	**50,936,675**

23. OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

	Contributed capital	Share premium	Development and investment funds	Retained earnings	Non – Controlling Interest	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Beginning balance of the previous year	**3,471,607,130,000**	**1,976,351,645**	**19,572,915,034**	**943,307,442,384**	**64,817,038,327**	**4,501,280,877,390**
Profit/(loss) for previous year	-	-	-	367,192,744,446	1,422,991,386	368,615,735,832
Subsidiaries pay dividends to non-controlling shareholders	208,252,550,000	-	-	(208,252,550,000)	-	-
Profit distribution	-	-	-	-	(6,879,139,891)	(6,879,139,891)
Other decrease	-	-	-	(16,614,296,780)	-	(16,614,296,780)
Ending balance of the previous year	**3,679,859,680,000**	**1,976,351,645**	**19,572,915,034**	**1,085,633,340,050**	**59,360,889,822**	**4,846,403,176,551**
Beginning balance of current year	**3,679,859,680,000**	**1,976,351,645**	**19,572,915,034**	**1,085,633,340,050**	**59,360,889,822**	**4,846,403,176,551**
Profit for current year	-	-	-	3,553,215,479,345	(23,455,927,114)	3,529,759,552,231
Capital increase during the year (*)	640,000,000,000	159,946,000,000	-	-	-	799,946,000,000
Dividend distribution by the subsidiary	-	-	-	-	(197,745,944,000)	(197,745,944,000)
Consolidation of subsidiary	-	-	-	-	8,776,596,649,429	8,776,596,649,429
Changes in ownership interests in subsidiaries	-	-	-	(143,499,038,049)	(1,159,100,961,951)	(1,302,600,000,000)
Ending balance of current year	**4,319,859,680,000**	**161,922,351,645**	**19,572,915,034**	**4,495,349,781,346**	**7,455,654,706,186**	**16,452,359,434,211**

(*) According to Resolution No. 01/NQ-ĐHĐCĐ dated April 24, 2025 of the Company's 2025 Annual General Meeting of Shareholders on the approval of the private placement plan, and Resolution No. 09/NQ-HĐQT dated June 6, 2025 of the Board of Directors on the announcement of the private placement results as follows:

- Number of additional shares issued corresponding to the increased charter capital: 64,000,000 shares;
- Issuance method: Private placement of shares in accordance with the private placement plan;
- Ratio of issued shares to total outstanding shares: 17.39%;
- Eligible investors: Domestic investors;
- Completion date of issuance: 05/06/2025.

b) Details of Contributed capital

	Ending of the year	Rate	Beginning of the year	Rate
	VND	%	VND	%
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	2,519,057,770,000	58.31	1,879,057,770,000	51.06
Others	1,800,801,910,000	41.69	1,800,801,910,000	48.94
	4,319,859,680,000	**100**	**3,679,859,680,000**	**100**

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

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Owner's contributed capital		
- *At the beginning of the year*	*3,679,859,680,000*	*3,471,607,130,000*
- *Increase in the year*	*640,000,000,000*	*208,252,550,000*
- *At the end of the year*	*4,319,859,680,000*	*3,679,859,680,000*
Distributed dividends and profit:		
- *Dividend payment from last year's profit*	-	-
- *Estimated dividend payment from this year's profit*	-	-

d) Share

	31/12/2025	01/01/2025
Quantity of Authorized issuing shares	431,985,968	367,985,968
Quantity of issued shares	431,985,968	367,985,968
- *Common shares*	*431,985,968*	*367,985,968*
Quantity of outstanding shares in circulation	431,985,968	367,985,968
- *Common shares*	*431,985,968*	*367,985,968*
Par value per share: (VND):	10,000	10,000

e) The Company's reserves

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Development and investment funds	19,572,915,034	19,572,915,034
	19,572,915,034	**19,572,915,034**

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

a) Operating asset for leasing

The Company is the lessor under operating lease contracts. As at 31 December 2025, total future minimum lease income under irrevocable operating lease contracts are presented as follows:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Under 1 year	*57,200,948,327*	*8,359,421,884*
- From 1 year to 5 years	*160,343,717,041*	*14,402,019,118*
- Over 5 years	*66,444,175,180*	*6,484,332,322*

b) Operating leased assets

Hoang Huy Investment and Services Joint Stock Company and its subsidiaries lease offices and showrooms under operating lease agreements. As of 31 December 2025, future lease payments under these operating lease agreements are presented as follows:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Under 1 year	*446,000,000*	*1,344,000,000*
- From 1 year to 5 years	*198,000,000*	*1,404,000,000*

c) Foreign currencies

	Unit	31/12/2025	01/01/2025
US Dollars ($)	USD	42,157.39	108,424.54

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

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Revenue from automobile and spare parts sales	699,580,627,934	522,049,005,478
Revenue from real estate business	193,157,600,049	45,495,182,201
Other revenue	22,182,926	3,680,987,661
	892,760,410,909	**571,225,175,340**

26. COST OF GOODS SOLD

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Cost of automobiles and spare parts sold	591,335,208,403	470,164,285,051
Cost of real estate business	258,469,808,884	32,539,494,168
Provision for inventory write-downs	25,977,616	1,310,036,014
Loss of investment property	19,109,296,003	-
Cost of other operations	694,121,493	3,281,052,768
	869,634,412,399	**507,294,868,001**

27. FINANCIAL INCOME

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Interest income	85,933,899,488	36,988,997,292
Dividends or profits received	196,337,403,000	29,304,090,000
Gain on exchange difference in the year	992,334,104	171,649,351
Gain on exchange difference at the end of the year	23,115,597	-
Gain from revaluation of investment in a step acquisition business combination (*)	3,488,716,654,786	-
Other financial income	1,458,620,248	2,024,940,454
	3,773,462,027,223	**68,489,677,097**
In which: Financial income received from related parties *(Detailed in Note 39)*	196,337,403,000	29,304,090,000

(*) Gain from revaluation of the previous investment at fair value on the date control was obtained in CRV Real Estate Group Joint Stock Company (Note 3.1).

28. FINANCIAL EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Interest expenses	961,327,196	-
Loss on exchange difference in the year	8,891,892,403	4,737,375,461
Loss on exchange difference at the end of the year	3,702,737,401	4,377,026,983
Other financial expenses	1,971,537,245	-
	15,527,494,245	**9,114,402,444**
In which: Financial expenses paid to related parties *(Detailed in Note 39)*	847,383,562	-

29. SELLING EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Raw materials	813,993,380	722,878,237
Labour expenses	9,751,699,501	4,718,222,796
Depreciation expenses	1,271,810,090	580,967,715
Expenses related to real estate business	24,418,078,430	-
Expenses of outsourcing services	6,688,724,180	7,237,675,129
Other expenses in cash	24,302,625,502	18,015,224,851
Provision of provision for product warranty	701,982,679	405,694,648
	67,948,913,762	**31,680,663,376**

30. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Raw materials	307,229,959	255,334,311
Labour expenses	15,829,623,164	5,679,765,524
Depreciation expenses	2,514,093,609	376,284,155
Provision expenses	1,048,500,000	699,000,000
Tax, Charge, Fee	56,353,713	60,538,936
Expenses of outsourcing services	5,993,367,278	1,439,575,669
Other expenses in cash	4,647,722,438	1,409,465,972
	30,396,890,161	**9,919,964,567**

31. OTHER INCOME

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Gain from liquidation, disposal of fixed assets	-	3,982,000
Income from showroom construction support	-	2,398,746,150
Income from goods received as gifts	6,286,658,150	-
Income from investment cooperation and telecommunication service operations	320,998,068	-
Penalty income	2,721,774,559	115,758,176
Reversal of construction warranty provision	60,270,334	1,468,072,603
Sales incentives income	-	5,511,422,302
Others	3,528,437,658	891,607,254
	12,918,138,769	**10,389,588,485**

32. OTHER EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Net carrying amount and expenses arising from the disposal and liquidation of fixed assets	2,819,211,251	-
Costs incurred for remediation of damages caused by Yagi Storm	5,952,719,963	-
Tax penalties and additional tax assessments	2,436,946,925	39,063,274
Others	1,372,563,782	1,951,284,635
	12,581,441,921	**1,990,347,909**

33. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Current corporate income tax expense in parent company	15,907,352,237	-
Current corporate income tax expense in subsidiaries	59,787,821,176	13,156,671,468
Total current corporate income tax expense	**75,695,173,413**	**13,156,671,468**

34. DEFERRED INCOME TAX

a) Deferred income tax assets

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Provisional CIT paid for real estate business activities	38,171,348,314	-
Deferred income tax assets	**38,171,348,314**	**-**

b) Deferred income tax liabilities

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Temporary differences related to fair value assessment at the acquisition date of the subsidiary	2,166,966,878,983	-
Deferred income tax liabilities	**2,166,966,878,983**	**-**

c) Deferred corporate income tax expense

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
- Deferred CIT expense relating to taxable temporary difference	2,602,710,955	-
- Deferred CIT income arising from deductible temporary difference	(35,736,554,533)	-
- Deferred CIT income arising from reversal of deferred income tax liabilities	(19,497,743,187)	-
	(52,631,586,765)	-

Unutilised tax losses and unused tax incentives for which deferred income tax assets have not been recognised in the balance sheet:

- Unutilised tax losses: VND 123,419,988,190.

35. BASIC EARNINGS PER SHARE

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

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Net profit after tax	3,553,215,479,345	367,192,744,446
Profit distributed to common shares	3,553,215,479,345	367,192,744,446
Average number of outstanding common shares in circulation in year	404,632,543	367,985,968
Basic earnings per share	**8,781**	**998**

The Company has not made any provisions for the Bonus and Welfare Fund or the Executive Board Bonus Fund from post-tax profit at the reporting dates of the interim consolidated financial statements.

As at 31 December 2025, the Company dose not have shares with dilutive potential for earnings per share.

37. FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

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

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

Market risk

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

Exchange rate risk:

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

Interest rate risk:

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

Credit Risk

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
As at 31/12/2025	VND	VND	VND	VND
Cash and cash equivalents	787,163,086,224	-	-	787,163,086,224
Trade and other receivables	361,653,496,642	-	-	361,653,496,642
Held-to-maturity investments	2,253,166,243,621	215,548,143,783	-	2,468,714,387,404
	3,401,982,826,487	**215,548,143,783**	**-**	**3,617,530,970,270**
As at 01/01/2025				
Cash and cash equivalents	72,138,130,538	-	-	72,138,130,538
Trade and other receivables	92,408,677,306	120,000,000	-	92,528,677,306
Held-to-maturity investments	914,259,232,246	-	-	914,259,232,246
	1,078,806,040,090	**120,000,000**	**-**	**1,078,926,040,090**

Liquidity Risk:

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

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
As at 31/12/2025	VND	VND	VND	VND
Borrowings and debts	-	390,000,000,000	-	390,000,000,000
Trade and other payables	800,094,118,044	11,988,296,704	-	812,082,414,748
Accrued expenses	30,949,623,686	-	-	30,949,623,686
	831,043,741,730	**401,988,296,704**	**-**	**1,233,032,038,434**
As at 01/01/2025				
Trade and other payables	596,742,742,831	1,470,498,517	-	598,213,241,348
Accrued expenses	8,777,845,757	-	-	8,777,845,757
	605,520,588,588	**1,470,498,517**	**-**	**606,991,087,105**

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

37. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING YEAR

On 26/02/2026, the Hai Phong City Inspectorate issued Inspection Conclusion No. 08/KL-TTTP, which refers to the Pruksa Housing project of Pruska Vietnam Co., Ltd. ("Pruksa") - a subsidiary of the Company. According to the conclusion of the Inspectorate, Pruska needs to correct administrative work and receive documents; coordinate with relevant agencies, units and individuals to review information on inaccurate house purchase documents, review and adjust selling prices with settlement results. At the time of the release of this report, Pruksa is coordinating with relevant agencies, units and individuals to implement the recommendations of the Inspectorate.

Apart from the above event, there have been no significant events occurring after the reporting year, which would require adjustments or disclosures to be made in the Consolidated Financial Statements.

38. SEGMENT REPORTING

Under business fields:

	Real Estate Business Activities	Trading Activities	**Grand Total**
	VND	VND	**VND**
Net revenue from sales to external customers	193,157,600,049	699,602,810,860	892,760,410,909
Gross profit from business activities	**(84,421,504,838)**	**107,547,503,348**	**23,125,998,510**

	Real Estate Business Activities	Trading Activities	Grand Total
	VND	VND	VND
The total cost of acquisition of fixed assets			
Segment assets	18,977,978,615,426	406,012,611,706	19,383,991,227,132
Unallocated assets			4,044,219,721,524
Total assets	**18,977,978,615,426**	**406,012,611,706**	**23,428,210,948,656**
Segment liabilities	4,264,071,098,059	371,167,954,987	4,635,239,053,046
Unallocated liabilities			2,340,612,461,399
Total liabilities	**4,264,071,098,059**	**371,167,954,987**	**6,975,851,514,445**

Under geographical areas:
Since the Company's business activities are primarily conducted within the territory of Vietnam, the Company does not present segment reporting by geographical area.

39. TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

Related Party	Relationship
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Parent company
CRV Real Estate Group Joint Stock Company	Associate company as of June 12, 2025
Members of the Board of Directors, the Management, the Supervisory Board, and persons related to these members	

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

		Year 2025	Year 2024
		VND	VND
Purchase - Office rental	**Related Party**	**1,822,657,200**	**906,000,000**
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	630,000,000	630,000,000
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Pruksa Vietnam Company Limited	216,000,000	216,000,000
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	60,000,000	60,000,000
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	700,657,200	-
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Dai Loc House Development Joint Stock Company	108,000,000	-
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	108,000,000	-

		Year 2025	Year 2024
		VND	VND
Financial revenue	**Related Party**	**196,337,403,000**	**29,304,090,000**
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	158,435,355,600	23,647,068,000
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company	37,902,047,400	5,657,022,000
Financial expenses	**Related Party**	**847,383,562**	-
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company (for the period from 12 June 2025 to 31 December 2025)	847,383,562	-
Dividend distribution	**Related Party**	**153,663,163,200**	-
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company (from 12/06/2025 to 31/12/2025)	153,663,163,200	-

Transactions with other related parties are as follows:

	Position	Year 2025	Year 2024
Remuneration of key management persons		VND	VND
Remunceration of the Board of Directors			
- Do Huu Ha	Chairman of Board of Directors	120,000,000	120,000,000
- Do Huu Hau	Member of Board of Directors	60,000,000	60,000,000
- Nguyen Thi Ha	Member of Board of Directors	60,000,000	60,000,000
- Nguyen The Hung	Member of Board of Directors	60,000,000	45,000,000
- Nguyen Thi Kim Phung	Independent member of Board of Directors	60,000,000	45,000,000
		360,000,000	**330,000,000**
Remuneration of Supervisory Board			
- Phung Thi Thu Huong	Head of the Supervisory Board	60,000,000	60,000,000
- Nguyen Trong Cuong	Member of the Supervisory Board	36,000,000	36,000,000
- Bui Thi Tra	Member of the Supervisory Board	36,000,000	36,000,000
		132,000,000	**132,000,000**
Salary, reward anh the other benefit of Director and the other managers			
- Nguyen The Hung	Director	338,552,731	314,880,000
- Ho Thi Xuan Hoa	Chief Accountant	364,592,453	262,608,000
		703,145,184	**577,488,000**

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

40. COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures are those presented in the consolidated financial statements for the financial year ended December 31, 2024, which were audited by AASC Auditing Firm Company Limited.

The consolidated financial statements for the fiscal year ending December 31, 2025 are the first year of consolidation of subsidiaries: CRV Real Estate Group Joint Stock Company, Dai Loc House Development Joint Stock Company and Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company, so the data is not comparable.

Hai Phong, 26 March 2026

Preparer	Chief Accountant	Director
Pham Hong Dung	Ho Thi Xuan Hoa	Nguyen The Hung

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY
DN: C=VN, L=HẢI PHÒNG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0200815578, E=CHUNG2180@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-03-29 08:19:25
Foxit Reader Version: 9.0.0