BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	06 - 46
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 46

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30/09/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc
Hoàng Thị Huyên

Hải Phòng, ngày 26 tháng 11 năm 2025

Số: 271125.004/BCTC.KT7

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy và các công ty con (sau đây được gọi tắt là "Tập đoàn") được lập ngày 26 tháng 11 năm 2025, từ trang 6 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Tập đoàn. 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 Tài chính Hoàng Huy và các công ty con tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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

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
số: 4062-2024-002-1

Hà Nội, ngày 27 tháng 11 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/04/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**16.836.591.424.536**	**13.260.750.350.181**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**2.560.013.990.415**	**1.268.134.021.383**
111	1. Tiền		413.990.886.679	249.848.337.834
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.146.023.103.736	1.018.285.683.549
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**3.524.249.764.789**	**2.470.152.556.309**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.524.249.764.789	2.470.152.556.309
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**1.134.113.527.357**	**831.606.659.640**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	450.596.407.029	522.478.196.236
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	647.777.672.119	272.488.401.064
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	55.575.703.621	55.427.817.752
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(19.836.255.412)	(18.787.755.412)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**09**	**9.364.936.717.122**	**8.498.161.878.040**
141	1. Hàng tồn kho		9.371.927.151.783	8.511.005.079.800
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6.990.434.661)	(12.843.201.760)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**253.277.424.853**	**192.695.234.809**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	153.681.978.853	38.336.703.255
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		84.589.909.124	122.406.240.136
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	15.005.536.876	31.952.291.418

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/04/2025 VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.331.536.147.906**	**2.071.009.284.832**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**-**	**3.889.466.000**
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	-	3.889.466.000
220	**II. Tài sản cố định**		**358.735.977.723**	**354.860.037.144**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	300.807.008.157	298.101.765.462
222	*- Nguyên giá*		*378.807.405.576*	*371.179.713.128*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(78.000.397.419)*	*(73.077.947.666)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	57.928.969.566	56.758.271.682
228	*- Nguyên giá*		*62.506.345.890*	*61.218.345.890*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(4.577.376.324)*	*(4.460.074.208)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**13**	**1.653.672.935.611**	**1.666.110.955.917**
231	- Nguyên giá		1.910.801.129.817	1.900.888.018.533
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(257.128.194.206)	(234.777.062.616)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**10**	**7.469.245.161**	**13.403.050.604**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		7.469.245.161	13.403.050.604
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**244.343.126.928**	**-**
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		244.343.126.928	-
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**67.314.862.483**	**32.745.775.167**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	29.939.303.865	23.324.050.657
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	37.375.558.618	9.421.724.510
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**19.168.127.572.442**	**15.331.759.635.013**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/04/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.948.992.579.127**	**1.882.806.997.158**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**4.271.594.383.472**	**1.488.037.105.820**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	626.349.461.380	662.858.576.193
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	3.085.984.272.326	202.869.413.508
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	53.628.340.527	98.524.908.355
314	4. Phải trả người lao động		27.828.485	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	146.806.203.757	230.734.162.932
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	19.351.991.325	22.308.036.164
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	332.806.342.177	262.947.140.653
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	-	1.050.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		44.044.150	148.968.670
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.595.899.345	6.595.899.345
330	**II. Nợ dài hạn**		**677.398.195.655**	**394.769.891.338**
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	6.680.541.755	8.502.286.795
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	73.694.545.215	76.663.950.921
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	590.823.114.758	303.367.282.646
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	6.199.993.927	6.199.126.290
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		-	37.244.686
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**14.219.134.993.315**	**13.448.952.637.855**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**22**	**14.219.134.993.315**	**13.448.952.637.855**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		8.686.805.950.000	6.682.158.430.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*8.686.805.950.000*	*6.682.158.430.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		842.751.329.350	843.107.629.350
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		237.632.352.429	237.632.352.429
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.612.345.070.541	1.986.360.447.776
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*1.529.112.382.865*	*1.139.020.745.455*
421b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*83.232.687.676*	*847.339.702.321*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.839.600.290.995	3.699.693.778.300
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**19.168.127.572.442**	**15.331.759.635.013**

Hải Phòng, ngày 26 tháng 11 năm 2025

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

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

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24**	**736.281.916.233**	**2.247.184.397.794**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**736.281.916.233**	**2.247.184.397.794**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**25**	**534.006.494.481**	**1.359.525.150.780**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**202.275.421.752**	**887.659.247.014**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	76.318.270.343	60.352.080.770
22	7. Chi phí tài chính	27	11.764.899.416	25.609.267
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*94.176.511*	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	28	67.594.554.305	124.782.139.893
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	50.101.933.994	112.398.286.458
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**149.132.304.380**	**710.805.292.166**
31	12. Thu nhập khác	30	6.241.097.862	8.773.412.333
32	13. Chi phí khác	31	4.918.870.351	100.633.140.664
40	**14. Lợi nhuận khác**		**1.322.227.511**	**(91.859.728.331)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**150.454.531.891**	**618.945.563.835**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	65.835.582.102	127.522.101.295
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33	(27.952.966.471)	4.176.193.965
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**112.571.916.260**	**487.247.268.575**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**78.087.368.640**	**360.757.054.349**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**34.484.547.620**	**126.490.214.226**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**34**	**116**	**540**

Hải Phòng, ngày 26 tháng 11 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***150.454.531.891***	***618.945.563.835***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***(43.981.184.747)***	***102.885.287.412***
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		29.673.902.731	90.529.621.201
03	- Các khoản dự phòng		(4.946.436.305)	(1.142.933.081)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		6.151.418.620	8.120.320.102
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(75.117.425.970)	5.378.279.190
06	- Chi phí lãi vay		94.176.511	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác		163.179.666	-
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***106.473.347.144***	***721.830.851.247***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(278.827.531.263)	(150.556.091.311)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(870.998.362.933)	416.927.714.121
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		2.843.001.976.883	357.639.685.942
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(122.245.730.028)	21.815.567.038
14	- Tiền lãi vay đã trả		456.179.266	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(118.700.527.584)	(200.851.940.885)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***1.559.159.351.485***	***1.166.805.786.152***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(7.660.932.005)	(11.351.986.766)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.717.272.727	21.222.061.020
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.799.258.411.646)	(2.917.051.164.307)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.500.818.076.238	1.595.287.098.693
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.302.548.000.000)	
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được		92.064.340.751	40.251.751.318
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(2.513.867.653.935)***	***(1.271.642.240.042)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ chủ sở hữu		2.004.291.220.000	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		606.085.315.717	-
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(319.679.483.605)	(34.150.000.000)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu và cổ đông		(44.132.780.800)	(42.357.884)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***2.246.564.271.312***	***(34.192.357.884)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Hải Phòng, ngày 26 tháng 11 năm 2025

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 8.686.805.950.000 VND; tương đương 868.680.595 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là: 325 người (tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 là: 275 người).

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

- Dự án Hoàng Huy New City cùng với dự án Hoang Huy Commerce - tòa H1 đã bàn giao chủ yếu trong các kỳ trước nên Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025 giảm 1.510,90 tỷ VND tương ứng giảm tỷ lệ 67% dẫn đến Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 685,38 tỷ VND tương ứng giảm tỷ lệ 77% và Chi phí bán hàng giảm 57,19 tỷ VND tương ứng giảm tỷ lệ 46% so với cùng kỳ năm trước.

- Tại thời điểm ngày 30/09/2025, các Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát, Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp, Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu có khoản lỗ lũy kế lần lượt là 27,03 tỷ VND, 57,83 tỷ VND, 93,16 tỷ VND tương ứng tỷ lệ 77,2%, 96,4%, 86,3% vốn góp của chủ sở hữu của các công ty. Nguyên nhân là các công ty này là các công ty dự án thực hiện dự án theo các hợp đồng Xây dựng chuyển giao và công ty quản lý khu đất mà dự án đầu tư hiện được công ty mẹ trực tiếp đầu tư nên các công ty hầu như sẽ chỉ hạch toán chi phí hoạt động. Tuy nhiên, Ban Giám đốc các Công ty tin tưởng rằng Công ty vẫn thực hiện các hoạt động theo chức năng Tập đoàn phân công, vẫn duy trì số dư Tiền gửi ngân hàng và có Nguồn thu từ Lãi tiền gửi để duy trì cho các hoạt động thường xuyên, hoạt động liên tục.

Cấu trúc tập đoàn

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

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

(1) Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV ("CRV") bao gồm cả phần tỷ lệ quyền biểu quyết trực tiếp là 38,09% và tỷ lệ biểu quyết gián tiếp là 58,56%; Trong đó quyền biểu quyết gián tiếp bao gồm:
(i) Quyền biểu quyết của Công ty thông qua Công ty con cấp 1- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy ("HHS") là 42,7% (Bao gồm tỷ lệ biểu quyết trực tiếp của HHS tại CRV là 35,17% và quyền biểu quyết của 1 nhóm cổ đông khác ủy quyền cho HHS về việc thực hiện quyền biểu quyết tại CRV là 7,53%);
(ii) Quyền biểu quyết của Công ty thông qua 2 Công ty con của HHS là: Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang là 8,41% và Công ty Cổ phần HHS Capital là 7,45%.

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

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

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

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

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

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 01/04 và kết thúc vào ngày 31/03 năm tiếp theo.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng
Tập đoàn áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

2.4. Ước tính kế toán

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

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

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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:
- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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

2.7. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.8. Hợp nhất kinh doanh và Lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá 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 Tập đoàn sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ kế toán phát sinh.

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 lợi 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.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.10. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên 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:
Hàng hóa bất động sản được xác định theo phương pháp tính theo giá đích danh;
Hàng hóa khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tại Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy 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 kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.12. Tài sản cố định

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

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

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

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

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

2.13. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.
Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.
Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa và Quyền sử dụng đất có kỳ hạn 10 - 50 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài Không trích khấu hao

2.14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.15. Thuê hoạt động

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

2.16. Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.17. Các khoản nợ phải trả

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

2.18. Các khoản vay

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

2.19. Chi phí đi vay

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

2.20. Chi phí phải trả

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

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

2.21. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

2.22. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.23. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác của chủ sở hữu phản ánh giá trị phần vốn cổ phần của công ty con tăng thêm tương ứng với phần công ty mẹ được hưởng khi công ty con sử dụng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phát sinh sau ngày mua để phát hành thêm 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 Tập đoàn.

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

2.24. Doanh thu

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính
Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.25. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

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 kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.26. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
- Chi phí đi vay vốn;
- Lỗ tỷ giá hối đoái.

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

2.27. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

2.29. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Tập đoàn bao gồm:
- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tập đoàn, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

2.30. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

4. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

[1] Tại ngày 30/09/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 đến 12 tháng có giá trị 3.524.249.764.789 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,95%/năm.

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Vận tải HA	16.341.255.412	(16.341.255.412)	16.341.255.412	(16.341.255.412)
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Ô tô Nam Việt	43.130.000.000	-	12.700.000.000	-
- Phải thu người mua nhà của các dự án bất động sản	356.450.349.365	-	456.690.156.012	-
+ Dự án Hoàng Huy New City	*99.273.433.290*	-	*96.753.374.141*	-
+ Dự án Golden Land Buiding	*7.510.756.319*	-	*17.242.601.707*	-
+ Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	*25.027.822.591*	-	*76.792.975.579*	-
+ Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1	*222.164.803.347*	-	*262.632.771.781*	-
+ Dự án khác	*2.473.533.818*	-	*3.268.432.804*	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	34.674.802.252	(3.495.000.000)	36.746.784.812	(2.446.500.000)
	450.596.407.029	**(19.836.255.412)**	**522.478.196.236**	**(18.787.755.412)**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Xây dựng và Công nghệ môi trường An Gia	62.376.038.250	-	32.839.332.840	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp	13.001.363.692	-	53.729.621.979	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường	90.038.515.820	-	36.024.764.116	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân	59.336.283.155	-	29.152.769.546	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Hưng Thịnh	37.730.259.870	-	23.020.284.840	-
- Công ty Cổ phần Bạch Đằng 7	29.926.386.360	-	16.417.693.560	-
- Công ty TNHH Xây dựng Trang Tùng	52.528.479.532	-	-	-
- Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Bắc Giang	87.396.045.425	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Phương Ngọc	34.845.737.825	-	-	-
- Công ty TNHH xây dựng và thương mại Havie	32.824.788.600	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	147.773.773.590	-	81.303.934.183	-
	647.777.672.119	**-**	**272.488.401.064**	**-**

7. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Dự thu về lãi tiền gửi, cho vay	26.016.048.011	-	42.999.008.569	-
- Ký cược, ký quỹ	3.769.466.000	-	3.000.000	-
- Phải thu Trung tâm phát triển quỹ đất quận Lê Chân	14.227.029.679	-	4.708.360.010	-
- Phải thu khác	11.563.159.931	-	7.717.449.173	-
	55.575.703.621	**-**	**55.427.817.752**	**-**
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	-	-	3.889.466.000	-
	-	**-**	**3.889.466.000**	**-**

8. NỢ XẤU

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

9. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng tồn kho kinh doanh ô tô và phụ tùng ô tô	**377.381.507.521**	**(6.990.434.661)**	**457.587.957.283**	**(12.843.201.760)**
- Nguyên liệu, vật liệu	82.386.155.494	(1.517.157.286)	59.920.918.475	(1.396.311.312)
- Thành phẩm	51.626.643.759	(714.644.563)	19.273.580.913	(1.034.291.226)
- Hàng hóa	20.146.827.456	-	37.959.459.668	-
- Hàng gửi bán	205.623.784.312	(4.758.632.812)	262.014.060.627	(10.412.599.222)
- Hàng mua đang đi đường	17.598.096.500	-	78.419.937.600	-
Hàng tồn kho kinh doanh bất động sản (*)	**8.994.545.644.262**	**-**	**8.053.417.122.517**	**-**
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	8.540.999.921.756	-	7.448.888.333.693	-
- Thành phẩm bất động sản	453.545.722.506	-	604.528.788.824	-
	9.371.927.151.783	**(6.990.434.661)**	**8.511.005.079.800**	**(12.843.201.760)**

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

	30/09/2025		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	**8.540.999.921.756**		**7.448.888.333.693**	**-**
+ Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H2 (1)	457.139.057.080	-	391.734.788.165	-
+ Dự án Hoàng Huy Green River (2)	2.299.777.534.809	-	1.868.614.877.039	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II (3)	5.780.282.443.242	-	5.184.559.639.900	-
+ Dự án khác	3.800.886.625	-	3.979.028.589	-
- Thành phẩm bất động sản	**453.545.722.506**	**-**	**604.528.788.824**	**-**
+ Dự án Hoàng Huy New City (4)	19.841.388.108	-	56.489.743.319	-
+ Tòa nhà Gold Tower - Dự án Golden Land Building (5)	22.569.412.848	-	22.330.329.204	-
+ Tòa nhà N01 - Dự án Golden Land Building (5)	11.542.564.991	-	11.542.564.991	-
+ Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1 (6)	399.592.356.559	-	510.116.343.477	-
+ Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu (Hoang Huy Grand Tower)	-	-	4.049.807.833	-
	8.994.545.644.262	**-**	**8.053.417.122.517**	**-**

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

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

(3) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II). Dự án gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 30/09/2025, chi phí dở dang bao gồm: Tiền sử dụng đất, chi phí san lấp mặt bằng, thi công ép cọc, chi phí xây dựng hạ tầng, chi phí lãi vay và một số chi phí khác.

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

Chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ của Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II) là: 7,005 tỷ VND.

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

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

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

10. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

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

(*) Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp - phường An Hải, Thành phố Hải Phòng (gọi tắt là "dự án") có mục đích xây dựng khu nhà chung cư, liền kề và căn hộ tái định cư cho các đối tượng là người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị:

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

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	311.089.295.701	5.972.352.683	51.404.617.494	2.637.537.750	75.909.500	371.179.713.128
- Mua trong kỳ	-	-	12.023.823.407	282.713.131	-	12.306.536.538
- Tăng khác	200.910	-	-	-	-	200.910
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.679.045.000)	-	-	(4.679.045.000)
Số dư cuối kỳ	**311.089.496.611**	**5.972.352.683**	**58.749.395.901**	**2.920.250.881**	**75.909.500**	**378.807.405.576**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	46.610.611.648	4.255.757.327	19.877.329.222	2.258.339.969	75.909.500	73.077.947.666
- Khấu hao trong kỳ	3.702.862.297	160.225.371	3.018.360.024	95.718.075	-	6.977.165.767
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.997.818.050)	-	-	(1.997.818.050)
- Giảm khác	(56.897.964)	-	-	-	-	(56.897.964)
Số dư cuối kỳ	**50.256.575.981**	**4.415.982.698**	**20.897.871.196**	**2.354.058.044**	**75.909.500**	**78.000.397.419**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	264.478.684.053	1.716.595.356	31.527.288.272	379.197.781	-	298.101.765.462
Tại ngày cuối kỳ	**260.832.920.630**	**1.556.369.985**	**37.851.524.705**	**566.192.837**	**-**	**300.807.008.157**

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Tài sản vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	61.006.449.700	211.896.190	-	61.218.345.890
- Mua trong kỳ	-	-	1.288.000.000	1.288.000.000
Số dư cuối kỳ	**61.006.449.700**	**211.896.190**	**1.288.000.000**	**62.506.345.890**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	4.248.178.018	211.896.190	-	4.460.074.208
- Khấu hao trong kỳ	74.368.782	-	42.933.334	117.302.116
Số dư cuối kỳ	**4.322.546.800**	**211.896.190**	**42.933.334**	**4.577.376.324**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	56.758.271.682	-	-	56.758.271.682
Tại ngày cuối kỳ	**56.683.902.900**	**-**	**1.245.066.666**	**57.928.969.566**

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

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

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

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

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

- Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 4.828.547.919 VND.
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho thuê là 57.482.760.196 VND.

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

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

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

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

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

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí thuê văn phòng	-	212.983.889
- Chi phí thuê đất	812.482.622	-
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	65.617.957	1.083.089
- Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	150.697.333.343	35.120.842.442
- Chi phí sửa chữa văn phòng, nhà xưởng	1.426.871.478	1.547.746.259
- Các khoản khác	679.673.453	1.454.047.576
	153.681.978.853	**38.336.703.255**
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.110.131.466	395.620.128
- Tiền thuê đất (*)	21.666.790.126	21.951.991.348
- Các khoản khác	7.162.382.273	976.439.181
	29.939.303.865	**23.324.050.657**

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

15. VAY

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

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

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

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

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

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Khách hàng ứng trước tiền mua bất động sản theo tiến độ	3.078.421.442.410	194.267.031.980
+ Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1	*76.527.586.976*	*139.759.250.078*
+ Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H2	*124.345.528.606*	-
+ Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu	*3.882.745.798*	*767.266.671*
+ Dự án Hoàng Huy New City	*23.837.096.744*	*53.740.515.231*
+ Dự án Hoàng Huy Green River	*965.731.398.992*	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II	*1.879.241.946.057*	-
+ Các dự án khác	*4.855.139.237*	-
- Các khách hàng khác	7.562.829.916	8.602.381.528
	3.085.984.272.326	**202.869.413.508**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	233.856.158	16.281.166.879	127.631.738.990	102.712.934.551	233.856.158	41.199.971.318
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	49.943.843.198	49.943.843.198	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.708.620.390	81.762.687.339	65.835.582.102	118.700.527.584	14.766.865.848	11.955.987.315
- Thuế thu nhập cá nhân	-	464.493.937	6.041.125.705	6.079.000.084	-	426.619.558
- Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	4.814.870	-	38.666.186.398	38.620.424.062	4.814.870	45.762.336
- Các loại thuế khác	5.000.000	16.560.200	8.785.144	20.345.344	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	5.048.588.517	5.048.588.517	-	-
	31.952.291.418	**98.524.908.355**	**293.175.850.054**	**321.125.663.340**	**15.005.536.876**	**53.628.340.527**

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Trích trước chi phí xây dựng các dự án [1]	120.571.521.764	159.119.749.760
+ Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1	*99.559.335.492*	*134.070.264.515*
+ Dự án Hoàng Huy New City	*9.483.873.822*	*12.179.982.932*
+ Các dự án khác	*11.528.312.450*	*12.869.502.313*
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01 [2]	7.865.996.645	7.865.996.645
- Trích trước tiền sử dụng đất phải nộp	-	26.406.787.755
- Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	66.919.270	4.875.017.528
- Trích trước chi phí hoa hồng, tiền thưởng phải trả	16.306.024.045	28.389.479.561
- Chi phí phải trả khác	1.995.742.033	4.077.131.683
	146.806.203.757	**230.734.162.932**

[1] Khoản trích trước căn cứ vào Hồ sơ quyết toán tạm tính, Hợp đồng và các Phụ lục hợp đồng ký với các nhà thầu. Hiện Công ty đang trong quá trình quyết toán hoàn thành dự án.

[2] 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. Trong đó, có một số nội dung liên quan đến khu đất tại số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV - Công ty con của Công ty và việc Công ty Cổ phần Cơ khí chính xác số 1 chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt (Nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy. 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, Khương Đình, Hà Nội.

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	389.260.583	296.805.483
- Bảo hiểm xã hội	173.240.900	5.043.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	29.630.555.607	29.742.965.934
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	24.054.360.506	24.054.360.506
- Các khoản phải trả phải nộp khác	278.558.924.581	208.847.965.730
+ Công ty TNHH Pruksa International (*)	*59.464.300.000*	*57.770.811.000*
+ Kinh phí bảo trì căn hộ (**)	*120.506.911.454*	*113.819.608.525*
+ Phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thu	*17.108.533.345*	*7.695.281.932*
+ Ký quỹ hoàn thiện căn hộ	*2.690.000.000*	-
+ Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác có liên quan	*53.972.158.822*	*5.100.000.000*
+ Phải trả khác	*24.817.020.960*	*24.462.264.273*
	332.806.342.177	**262.947.140.653**

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	16.497.856.663	19.467.262.369
- Tiền đặt cọc thuê căn hộ Dự án Nhà ở xã hội tại phường An Hải	57.196.688.552	57.196.688.552
	73.694.545.215	**76.663.950.921**

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

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

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	9.936.180.406	12.798.461.175
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê căn hộ Dự án Nhà ở xã hội tại phường An Hải và dự án nhà ở xã hội Pruksa Town	8.826.135.863	8.221.588.377
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	589.675.056	1.287.986.612
	19.351.991.325	**22.308.036.164**
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	2.868.843.147	-
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê căn hộ Dự án Nhà ở xã hội tại phường An Hải và dự án nhà ở xã hội Pruksa Town	3.811.698.608	8.502.286.795
	6.680.541.755	**8.502.286.795**

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu kỳ	**6.682.158.430.000**	**843.107.629.350**	**257.125.600.000**	**1.120.288.828.072**	**3.530.875.308.306**	**12.433.555.795.728**
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	360.757.054.349	126.490.214.226	487.247.268.575
Điều chỉnh khác	-	-	(125.831.594.904)	125.831.594.904	-	-
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	106.338.347.333	(106.338.347.333)	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(6.909.139.891)	(6.909.139.891)
Giảm khác	-	-	-	(8.483.622.440)	(8.130.674.340)	(16.614.296.780)
Số dư cuối kỳ trước	**6.682.158.430.000**	**843.107.629.350**	**237.632.352.429**	**1.492.055.507.552**	**3.642.325.708.301**	**12.897.279.627.632**
Số dư đầu kỳ này	**6.682.158.430.000**	**843.107.629.350**	**237.632.352.429**	**1.986.360.447.776**	**3.699.693.778.300**	**13.448.952.637.855**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	78.087.368.640	34.484.547.620	112.571.916.260
Tăng vốn (*)	2.004.647.520.000	(356.300.000)	-	-	-	2.004.291.220.000
Thay đổi tỷ lệ lợi ích tại các công ty con	-	-	-	(452.102.745.875)	(850.445.254.125)	(1.302.548.000.000)
Công ty con chia cổ tức	-	-	-	-	(44.132.780.800)	(44.132.780.800)
Số dư cuối kỳ này	**8.686.805.950.000**	**842.751.329.350**	**237.632.352.429**	**1.612.345.070.541**	**2.839.600.290.995**	**14.219.134.993.315**

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

Ngày 25/09/2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 11/2025/NQ-HĐQT về việc thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025, cụ thể:
+ Tổng số lượng cổ phiếu chào bán thành công 200.464.752 cổ phiếu;
+ Tổng số tiền huy động: 2.004.647.520.000 VND;
+ Ngày kết thúc đợt chào bán: 25/09/2025;
+ Số tiền thu được từ phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng được sử dụng:
(i) Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng;
(ii) Đầu tư Dự án Tòa nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ H2 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Hoang Huy Commerce tại phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

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

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Hữu Hạ	2.621.209.870.000	30,17	2.621.209.870.000	39,23
Công ty Cổ phần HH Finance	504.954.000.000	5,81	-	-
Cổ đông khác	5.560.642.080.000	64,02	4.060.948.560.000	60,77
	8.686.805.950.000	**100**	**6.682.158.430.000**	**100**

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

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

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/07/2025, Công ty đã thông qua:
(1) Phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2024:
+ Tỷ lệ chi trả cổ tức: 5%.
+ Hình thức: Bằng cổ phiếu.
+ Thời gian thực hiện: Dự kiến trong năm tài chính 2025, sau khi Công ty kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm tài chính 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/05/2025.
+ Nguồn vốn để phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm 31/03/2025 là 592.907.665.319 VND.

Ngày 07/11/2025, Công ty đã có thông báo số 74/2025/TCH-CV về việc Phát hành cổ phiếu trả cổ tức, ngày đăng ký cuối cùng thực hiện phân bổ quyền là ngày 24/11/2025.

(2) Kế hoạch chi trả cổ tức năm tài chính 2025 với tỷ lệ dự kiến 10%.

d) Cổ phiếu

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

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 30/09/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	*71.918.793.022*	*70.522.548.372*
- Trên 1 năm đến 5 năm	*208.914.755.689*	*162.615.599.071*
- Trên 5 năm	*80.923.855.054*	*78.039.077.331*

b) Tài sản thuê ngoài

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

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

c) Ngoại tệ các loại

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

d) Nợ khó đòi đã xử lý

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

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Doanh thu bán ô tô tải, ô tô đầu kéo và linh kiện thu hồi	427.830.100.002	254.539.459.850
Doanh thu cho thuê Bất động sản và các dịch vụ liên quan	87.676.910.400	73.375.523.678
Doanh thu bán Bất động sản	220.774.905.831	1.916.504.476.675
Doanh thu hoạt động khác	-	2.764.937.591
	736.281.916.233	**2.247.184.397.794**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Giá vốn của ô tô tải, ô tô đầu kéo đã bán và linh kiện thu hồi	368.425.729.271	243.626.896.813
Giá vốn cho thuê bất động sản và các dịch vụ liên quan	63.225.660.993	61.293.121.444
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	108.207.871.316	1.055.475.010.889
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.852.767.099)	(869.878.366)
	534.006.494.481	**1.359.525.150.780**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	75.081.380.193	51.478.678.465
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	367.846.638	66.845.286
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	24.000.170	8.120.320.102
Doanh thu hoạt động tài chính khác	845.043.342	686.236.917
	76.318.270.343	**60.352.080.770**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

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

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	14.612.886.361	13.917.404.808
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.621.245.802	3.833.396.115
Chi phí dự phòng	1.048.500.000	699.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.603.057.123	24.064.723.184
Chi phí khác bằng tiền	7.216.244.708	10.267.271.484
Phân bổ lợi thế thương mại	-	59.616.490.867
	50.101.933.994	**112.398.286.458**

30. THU NHẬP KHÁC

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

31. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án	-	30.121.878.113
Chi phí của đất Tô Hiệu	-	64.994.690.600
Chi phí khác	4.918.870.351	5.516.571.951
	4.918.870.351	**100.633.140.664**

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	15.279.079.119	29.496.180.173
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	50.556.502.983	98.025.921.122
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	*21.852.307.365*	*90.903.790.239*
- Công ty con khác	*28.704.195.618*	*7.122.130.883*
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**65.835.582.102**	**127.522.101.295**

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch giữa các công ty trong Tập đoàn	5.688.332.352	6.296.894.426
- Tạm nộp thuế TNDN Bất động sản theo tiến độ	31.687.226.266	3.124.830.084
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**37.375.558.618**	**9.421.724.510**

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 VND
- Tạm nộp thuế TNDN Bất động sản theo tiến độ	(28.562.396.182)	488.519.744
- Lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch giữa các công ty trong Tập	609.429.711	3.687.674.221
	(27.952.966.471)	**4.176.193.965**

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: 312.951.494.966 VND.

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	78.087.368.640	360.757.054.349
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	673.693.022	668.215.843
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**116**	**540**

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

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

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	746.366.418	35.153.336.500
Chi phí nhân công	3.334.523.625	20.826.594.421
Chi phí khấu hao tài sản cố định	32.087.679.990	29.954.953.724
Chi phí phát triển để bán Bất động sản	1.058.339.109.631	318.088.272.227
Chi phí dịch vụ mua ngoài	78.042.936.322	319.111.530.532
Chi phí khác bằng tiền	41.963.597.852	56.000.203.229
	1.214.514.213.838	**779.134.890.633**

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/09/2025	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.554.130.229.655	-	-	2.554.130.229.655
Phải thu khách hàng, phải thu khác	486.335.855.238	-	-	486.335.855.238
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.524.249.764.789	-	-	3.524.249.764.789
	6.564.715.849.682	**-**	**-**	**6.564.715.849.682**
Tại ngày 01/04/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.262.466.210.577	-	-	1.262.466.210.577
Phải thu khách hàng, phải thu khác	559.118.258.576	3.889.466.000	-	563.007.724.576
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.470.152.556.309	-	-	2.470.152.556.309
	4.291.737.025.462	**3.889.466.000**	**-**	**4.295.626.491.462**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/09/2025	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	-	590.823.114.758	-	590.823.114.758
Phải trả người bán, phải trả khác	959.155.803.557	65.571.568.187	8.122.977.028	1.032.850.348.772
Chi phí phải trả	146.806.203.757	-	-	146.806.203.757
	1.105.962.007.314	**656.394.682.945**	**8.122.977.028**	**1.770.479.667.287**
	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 01/04/2025	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	1.050.000.000	303.367.282.646	-	304.417.282.646
Phải trả người bán, phải trả khác	925.805.716.846	69.654.801.607	7.009.149.314	1.002.469.667.767
Chi phí phải trả	230.734.162.932	-	-	230.734.162.932
	1.157.589.879.778	**373.022.084.253**	**7.009.149.314**	**1.537.621.113.345**

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

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

Ngoài thông tin trình bày tại Thuyết minh 22(c), không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Bán xe đầu kéo và linh kiện	Cho thuê Bất động sản và dịch vụ liên quan khác	**Tổng cộng toàn doanh nghiệp**
	VND	VND	VND	**VND**
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	220.774.905.831	427.830.100.002	87.676.910.400	736.281.916.233
Giá vốn	108.207.871.316	362.572.962.172	63.225.660.993	534.006.494.481
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	112.567.034.515	65.257.137.830	24.451.249.407	202.275.421.752
Tổng chi phí mua Tài sản cố định				**13.594.737.448**
Tài sản bộ phận	10.163.896.794.418	440.984.033.323	1.658.571.224.887	12.263.452.052.628
Tài sản không phân bổ				6.904.675.519.814
Tổng Tài sản	10.163.896.794.418	440.984.033.323	1.658.571.224.887	19.168.127.572.442
Nợ phải trả của các bộ phận	4.349.596.145.586	334.127.882.971	1.697.052.372	4.685.421.080.929
Nợ phải trả không phân bổ				263.571.498.198
Tổng Nợ phải trả	4.349.596.145.586	334.127.882.971	1.697.052.372	4.948.992.579.127

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

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

	Chức vụ	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		VND	VND
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch	180.000.000	180.000.000
- Đỗ Hữu Hưng	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
- Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Phạm Hồng Dung	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
- Phan Thị Phương Thủy	Thành viên độc lập HĐQT	30.000.000	30.000.000
		330.000.000	**330.000.000**
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Vũ Thị Huyền	Trưởng Ban kiểm soát	30.000.000	30.000.000
- Phan Thị Thu Hường	Thành viên Ban kiểm soát	18.000.000	18.000.000
- Nguyễn Hoàng Tùng	Thành viên Ban kiểm soát	18.000.000	18.000.000
		66.000.000	**66.000.000**

	Chức vụ	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024
		VND	VND
Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- Hoàng Thị Huyên	Tổng Giám đốc	208.876.358	132.120.000
- Đỗ Hữu Hậu	Phó Tổng Giám đốc	522.000.000	522.000.000
- Đỗ Hữu Hưng	Phó Tổng Giám đốc	475.227.405	431.514.000
- Hồ Thị Xuân Hòa	Phó Tổng Giám đốc	322.016.658	247.188.000
- Nguyễn Thế Hùng	Phó Tổng Giám đốc	251.102.524	250.145.000
- Phùng Thị Thu Hương	Kế toán trưởng	348.741.498	278.514.000
		2.127.964.443	**1.861.481.000**

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

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Hải Phòng, ngày 26 tháng 11 năm 2025

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

INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

HOANG HUY INVESTMENT FINANCIAL SERVICES JOINT STOCK COMPANY

For the period from 01/04/2025 to 30/09/2025

(audited)

CONTENTS

	Page
Report of the Board of Management	02 - 03
Independent Auditor's Report	04 - 05
Audited Interim Separate Financial Statements	06 - 40
Interim Separate Statement of Financial position	06 - 07
Interim Separate Statement of Income	08
Interim Separate Statement of Cash flows	09 - 10
Notes to the Interim Separate Financial Statements	11 - 40

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company ("Company") presents its report and the Company's Interim Separate Financial Statements for the period from 01/04/2025 to 30/09/2025.

THE COMPANY

Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company was established and operates under Enterprise Registration Certificate No. 0200117929 issued by the Department of Planning and Investment of Hai Phong City (currently the Hai Phong City Department of Finance) for the first time on 25 December 2007, 20th re-registered on 29 September 2025.

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

BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

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

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

Members of the Board of Management operated the Company during the period and as at the reporting date are:

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

Members of the Board of Supervision are:

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

LEGAL REPRESENTATIVE

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

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

The Board of Management of the Company is responsible for the Interim Separate 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 period. In preparing those Interim Separate 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 the Board of Directors to ensure the preparation and presentation of Interim Separate 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 Interim Separate Financial Statements;
- Prepare and present the Interim Separate 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 Interim Separate Financial Statements;
- Prepare the Interim Separate 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 Interim Separate 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 Interim Separate Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 30 September 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 Interim Separate Financial Statements.

Other commitments

The Board of Management pledges that the Company with Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 on detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities and the Company does not violate the obligations of information disclosure in accordance with the regulations of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 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.

On behalf of the Board of Management

Hoang Thi Huyen
General Director

Haiphong, 26 November 2025

No: 271125.003/BCTC.KT7

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

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

We have audited the accompanying Interim Separate Financial Statements of the Company prepared on 26 November 2025, from page 06 to page 40, including: Interim Separate Statement of Financial position as at 30 September 2025, Interim Separate Statement of Income, Interim Separate Statement of Cash flows, Notes to the Interim Separate Financial Statements for the accounting period as at 30 September 2025.

Board Of Management' Responsibility

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

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these Interim Separate Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with standards and ethical requirements; plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Interim Separate Financial Statements of the Company are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Interim Separate Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Interim Separate Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and presentation Interim Separate Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Board of Management, as well as evaluating the overall presentation of the Interim Separate Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Auditor's Opinion

In our opinion, the Interim Separate Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company as at 30 September 2025, as well as its operating results and its cash flows for the six-month period 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 November 2025

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

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 September 2025

Code	ASSETS	Note	30/09/2025 VND	01/04/2025 VND
100	**A. CURRENT ASSETS**		**6,801,610,122,711**	**4,354,165,341,305**
110	**I. Cash and cash equivalents**	**03**	**1,936,636,508,614**	**587,068,546,373**
111	1. Cash		146,993,010,697	78,176,077,595
112	2. Cash equivalents		1,789,643,497,917	508,892,468,778
120	**II. Short-term investments**	**04**	**1,636,510,484,755**	**797,145,549,724**
123	1. Held-to-maturity investments		1,636,510,484,755	797,145,549,724
130	**III. Short-term receivables**		**373,816,654,548**	**574,601,381,990**
131	1. Short-term trade receivables	05	117,327,510,746	115,298,820,670
132	2. Short-term prepayments to suppliers	06	247,743,373,000	132,213,501,287
135	3. Short-term loan receivables		-	316,500,000,000
136	4. Other short-term receivables	07	25,087,026,214	26,930,315,445
137	5. Provision for short-term doubtful debts		(16,341,255,412)	(16,341,255,412)
140	**IV. Inventories**	**09**	**2,813,206,565,100**	**2,376,162,100,765**
141	1. Inventories		2,818,679,842,475	2,387,608,991,213
149	2. Provision for devaluation of inventories		(5,473,277,375)	(11,446,890,448)
150	**V. Other short-term assets**		**41,439,909,694**	**19,187,762,453**
151	1. Short-term prepaid expenses	13	41,438,146,357	5,336,121,533
152	2. Deductible VAT		1,763,337	13,846,640,920
153	3. Taxes and other receivables from the State budget	16	-	5,000,000
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**4,826,297,947,844**	**4,015,858,689,047**
220	**I. Fixed assets**		**70,680,592,879**	**68,202,742,152**
221	1. Tangible fixed assets	10	18,785,649,979	16,233,430,470
222	*- Historical cost*		*66,181,159,124*	*62,238,591,717*
223	*- Accumulated depreciation*		*(47,395,509,145)*	*(46,005,161,247)*
227	2. Intangible fixed assets	11	51,894,942,900	51,969,311,682
228	*- Historical cost*		*56,429,385,890*	*56,429,385,890*
229	*- Accumulated amortization*		*(4,534,442,990)*	*(4,460,074,208)*
230	**II. Investment properties**	**12**	**339,047,376,383**	**342,795,994,504**
231	- Historical cost		387,881,509,649	387,881,509,649
232	- Accumulated depreciation		(48,834,133,266)	(45,085,515,145)
250	**III. Long-term investments**	**04**	**4,404,566,189,266**	**3,604,285,918,622**
251	1. Investments in subsidiaries		4,687,546,964,570	3,887,546,964,570
254	2. Provision for devaluation of long-term investments		(282,980,775,304)	(283,261,045,948)
260	**IV. Other long-term assets**		**12,003,789,316**	**574,033,769**
262	1. Deferred income tax assets	30	12,003,789,316	574,033,769
270	**TOTAL ASSETS**		**11,627,908,070,555**	**8,370,024,030,352**

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 September 2025
(Continued)

Code	CAPITAL	Note	30/09/2025 VND	01/04/2025 VND
300	**C. LIABILITIES**		**1,335,504,493,189**	**251,031,127,169**
310	**I. Current Liabilities**		**1,273,435,706,479**	**176,541,448,627**
311	1. Short-term trade payables	14	47,247,551,036	26,493,769,498
312	2. Short-term prepayments from customers	15	1,115,303,489,777	56,686,116,651
313	3. Taxes and other payables to State budget	16	8,961,903,259	19,032,308,150
314	4. Payables to employees		27,828,485	-
315	5. Short-term accrued expenses	17	10,946,064,732	39,859,161,597
318	6. Short-term unearned revenue	19	11,942,079,143	10,157,488,220
319	7. Other short-term payables	18	78,869,193,984	23,125,008,448
320	8. Short-term borrowings and finance lease liabilities		-	1,050,000,000
322	9. Bonus and welfare fund		137,596,063	137,596,063
330	**II. Non-current liabilities**		**62,068,786,710**	**74,489,678,542**
336	1. Long-term unearned revenue	19	3,811,698,608	8,502,286,795
337	2. Other long-term payables	18	58,257,088,102	58,778,488,102
338	3. Long-term borrowings and finance lease liabilities		-	7,208,903,645
400	**D. OWNER'S EQUITY**		**10,292,403,577,366**	**8,118,992,903,183**
410	**I. Owner's equity**	**20**	**10,292,403,577,366**	**8,118,992,903,183**
411	1. Contributed capital		8,686,805,950,000	6,682,158,430,000
411a	*Ordinary shares with voting rights*		*8,686,805,950,000*	*6,682,158,430,000*
412	2. Share Premium		843,570,507,864	843,926,807,864
421	3. Retained earnings		762,027,119,502	592,907,665,319
421a	*Retained earnings accumulated to the previous*		*592,907,665,319*	*30,817,528,222*
421b	*Retained earnings of the current period*		*169,119,454,183*	*562,090,137,097*
440	**TOTAL CAPITAL**		**11,627,908,070,555**	**8,370,024,030,352**

Haiphong, 26 November 2025

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

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF INCOME

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

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2025 to 30/09/2025 VND	From 01/04/2024 to 30/09/2024 VND
01	**1. Revenue from sales of goods and rendering of services**	**22**	**91,922,682,850**	**1,135,972,371,837**
02	2. Revenue deductions		-	-
10	**3. Net revenue from sales of goods and rendering of services**		**91,922,682,850**	**1,135,972,371,837**
11	**4. Cost of goods sold and services rendered**	**23**	**64,045,426,509**	**824,628,474,429**
20	**5. Gross profit from sales of goods and rendering of services**		**27,877,256,341**	**311,343,897,408**
21	6. Financial income	24	186,868,684,955	30,950,520,973
22	7. Financial expense	25	(238,118,937)	176,364,116,319
23	*In which: Interest expense*		-	-
25	8. Selling expense	26	13,680,860,044	22,118,733,966
26	9. General and administrative expenses	27	25,014,389,271	19,166,826,136
30	**10. Net profit from operating activities**		**176,288,810,918**	**124,644,741,960**
31	11. Other income		287,621,319	190,894,474
32	12. Other expenses	28	3,607,654,482	871,941,947
40	**13. Other profit**		**(3,320,033,163)**	**(681,047,473)**
50	**14. Total net profit before tax**		**172,968,777,755**	**123,963,694,487**
51	15. Current corporate income tax expense	29	15,279,079,119	29,496,180,173
52	16. Deferred corporate income tax expense	30	(11,429,755,547)	(2,692,027,365)
60	**17. Profit after corporate income tax**		**169,119,454,183**	**97,159,541,679**

Haiphong, 26 November 2025

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

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

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

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
			VND	VND
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	***1. Profit before tax***		***172,968,777,755***	***123,963,694,487***
	2. Adjustment for		***(187,899,687,296)***	***150,050,416,087***
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		5,213,334,801	5,237,219,464
03	- Provisions		(6,253,883,717)	175,763,421,727
04	- Exchange gains / losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency		(931,957)	295,869
05	- Gains / losses from investment activities		(186,858,206,423)	(30,950,520,973)
08	***3. Operating profit before changes in working capital***		***(14,930,909,541)***	***274,014,110,574***
09	- Increase/ decrease in receivables		(114,424,738,255)	(52,706,486,153)
10	- Increase/ decrease in inventories		(431,070,851,262)	149,126,979,245
11	- Increase/ decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		1,110,784,810,380	378,482,950,309
12	- Increase/ decrease in prepaid expenses		(36,102,024,824)	(5,020,325,140)
15	- Corporate income tax paid		(33,331,619,834)	(12,220,832,257)
20	***Net cash flow from operating activities***		***480,924,666,664***	***731,676,396,578***
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES		-	-
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(3,942,567,407)	-
23	2. Loans and purchase of debt instruments from other entities		(1,633,012,521,332)	(1,252,832,180,146)
24	3. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		1,110,147,586,301	383,911,141,089
25	4. Equity investments in other entities		(800,000,000,000)	-
27	5. Interest and dividend received		199,417,549,703	28,380,359,145
30	***Net cash flow from investing activities***		***(1,127,389,952,735)***	***(840,540,679,912)***
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES		-	-
31	1. Proceeds from issuance of shares and receipt of contributed capital		2,004,291,220,000	-
34	2. Repayment of principal		(8,258,903,645)	-
40	***Net cash flow from financing activities***		***1,996,032,316,355***	-

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

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

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
			VND	VND
50	***Net cash flows in the period***		**1,349,567,030,284**	**(108,864,283,334)**
60	**Cash and cash equivalents at the beginning of the period**		**587,068,546,373**	**197,911,262,426**
61	Effect of exchange rate fluctuations		931,957	(295,869)
70	**Cash and cash equivalents at the end of the period**		**1,936,636,508,614**	**89,046,683,223**

Haiphong, 26 November 2025

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

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

1. GENERAL INFORMATION

Form of ownership

Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company was established and operates under Enterprise Registration Certificate No. 0200117929 issued by the Department of Planning and Investment of Hai Phong City (currently the Hai Phong City Department of Finance) for the first time on 25 December 2007, 20th re-registered on 29 September 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 8,686,805,950,000; equivalent 868,680,595 shares, par value of one share is VND 10,000.

The number of employees of the Company as at 30 September 2025 was: 118 people (as at 31 March 2025 was: 94 people).

Business field: Commercial trading and real estate.

Business activities

Main business activities of the Company is:

- Wholesale of automobiles and other motor vehicles (excluding auction activities);
- Automobile and other motor vehicle dealerships (excluding auction activities);
- Sale of spare parts and accessories for automobiles and other motor vehicles (excluding auction activities);
- Maintenance and repair of automobiles and other motor vehicles;
- Manufacturing of spare parts and accessories for automobiles and other motor vehicles;
- Construction of residential buildings;
- Construction of non-residential buildings;
- Completion of construction works;
- Real estate business and land use rights owned, used, or leased by the enterprise;
  Detail: Leasing houses and construction works for sublease; for land leased by the State, the enterprise is permitted to invest in constructing residential buildings for lease; investing in constructing houses and construction works other than residential buildings for sale, lease, or lease-purchase; acquiring all or part of real estate projects from project developers to construct houses and construction works for sale, lease, or lease-purchase; for land allocated by the State, the enterprise is permitted to invest in constructing residential buildings for sale, rent, or lease-purchase.

Normal production and business cycle

- The average operating cycle of the Company's real estate transfer activities begins from the time the Company is approved as an investor and proceeds with site clearance and construction, until the completion and handover to customers. Therefore, the operating cycle of the Company's real estate transfer activities may exceed 12 months.
- The operating cycle of the Company's other business activities is normally within 12 months.

The Company's operation in the period that affects the Interim Separate Financial Statements

- The Hoang Huy New City project had largely been handed over to customers in the second quarter of the previous financial year (the financial year ended 31 March 2025), resulting in a decrease in revenue from sales of goods and rendering of services of VND 1,044.05 billion, equivalent to a decline of 91.9% compared with the same period last year, and a decrease in selling expenses of VND 8.44 billion, equivalent to a decline of 38.1% compared with the corresponding period of the prior year.

- In addition, during the period, the Company received dividends from its investment in CRV Real Estate Group Joint Stock Company and no longer recorded a long-term financial investment provision for its investment in To Hieu Investment Joint Stock Company. As a result, finance income increased by VND 155.9 billion, representing a rise of 503.77%, while finance costs decreased by VND 176.6 billion, equivalent to a decline of 100.14% compared with the same period last year.

  Accordingly, the Company's profit after tax for the year increased by VND 71.96 billion, representing an increase of 74.1% compared with the corresponding period of the prior year.

Corporate structure

The Company has the following subordinate entities:	**Address**	**Main business activities**
Branch of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company in Hanoi	275 Nguyen Trai Street, Khuong Dinh Ward, Ha Noi City.	Real Estate Business
Business Location No. 1	Km 9, New National Highway 5, An Duong Ward, Hai Phong City.	Truck container production
Business Location No. 2	No. 183 Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City.	Real estate and commercial business

Information on the Company's subsidiaries: refer to Note 04 for details.

2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY AT COMPANY

2.1. Accounting period and accounting currency

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

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

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

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

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

2.3. Basis for the preparation of Interim Separate Financial Statements

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

The Separate Financial Statement of the Company are prepared based on summarization of the financial statements of the independent accounting entities and the head office of the Company.

In Interim Separate Financial Statements of the Company, internal transactions and internal balances related to assets, capital, and internal receivables and payables, etc. are eliminated in full.

Users of these separate financial statements should read them in conjunction with the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries for the accounting period from April 1, 2025 to September 30, 2025 in order to obtain complete information on the financial position, operating results, and cash flows of the Group.

2.4. Accounting estimates

The preparation of Interim Separate Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and legal regulations relating to financial reporting requires 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 the accounting period and the reported amounts of revenues and expenses during the accounting period.

The estimates and assumptions that have a material impact in the Interim Separate Financial Statements include:
- Provision for bad debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Estimated allocation of prepaid expenses;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and provision of financial investments;
- Provision for payables;
- Estimated fair value of investment property for financial reporting;
- Estimated income tax.

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

2.5. Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

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

Financial liabilities

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

2.6. Foreign currency transactions

Foreign currency transactions during the accounting 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 Interim Separate 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 or revaluation at the balance sheet date will be recorded into the financial income or expense in the accounting period.

2.7. Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposits at bank.

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. Financial investments

Investments held to maturity comprise term deposits at banks held to maturity for the purpose of earning periodic interest, and other held-to-maturity investments.

Investments in subsidiaries are initially recognized in the accounting records at cost. After initial recognition, the value of these investments is measured at cost less any provision for impairment of the investments.

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

- Regarding investments in subsidiaries, joint ventures, or associates: provision for investment losses is recognized when the investee incurs a loss, based on the subsidiary's financial statements at the time the allowance is made or the recoverable amount of the investment at the time the allowance is made.
- Investments held to maturity: provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

2.9. Receivables

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

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

2.10. Inventories

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

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

Inventory valuation:
Real estate goods are valued using the specific identification method;
Other goods are valued using the weighted average method after each purchase.

Inventory is recorded by perpetual or periodic method.

Method for valuation of work in process at the end of the period: Production and business costs of work-in-progress are accumulated for each unfinished project or for which revenue has not yet been recognized, corresponding to the amount of work remaining at the end of the period.

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

2.11. 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 fixed assets are put into use, such as repair, maintenance are recognized in the separate income statement in the period in which the costs are incurred.

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

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

2.12. Investment properties

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

- Buildings, structures	10 - 26 years
- Land use rights	No depreciation

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. Prepaid expenses

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

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

Types of prepaid expenses of the Company include:
- Repair and brand promotion costs are recorded at cost and allocated on the straight-line basis according to useful life from 06 to 12 months.
- Brokerage fees and other selling expenses of real estate projects are recorded based on the actual costs incurred at the time of occurrence. These expenses are recognized in the income statement corresponding to the portion of real estate sold during the period.
- Other prepaid expenses are recorded at their historical costs and allocated on the straight-line basis from 06 to 12 months.

2.16. Payables

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

2.17. Borrowings and finance lease liabilities

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

2.18. Borrowing costs

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

2.19. Accrued expenses

Payables for goods and services received from suppliers or provided to customers during the reporting period but not yet paid are recognized as production and business expenses of the reporting period.

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

2.20. Unearned revenues

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

Unearned revenue is recognized as revenue from sales and services in amounts determined appropriately for each accounting period.

2.21. Owner's equity

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

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

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

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

2.22. Revenue

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

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

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

Revenue from rendering of services:
- The percentage of completion of the transaction at the Balance sheet date can be measured reliably.

Financial income

Financial incomes include income from interest, 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 will be recognised when the Company's right to receive dividend is established.

2.23. 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 of costs to estimate the cost of real estate must comply with the following principles:

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

2.24. Financial expenses

Items recorded as financial expenses include:

- Borrowing costs;
- Provision for losses from investment in other entities.

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

2.25. Corporate income tax

a) Deferred income tax asset and Deferred income tax liability

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

Deferred tax assets are recognized only to the extent that it is probable that taxable profit in future will be available against which the deductible temporary difference can be utilised. Deferred tax assets are recorded 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 period and current corporate income tax rate.

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

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

c) Current corporate income tax rate

For the period from 01/04/2025 to 30/09/2025, the Company applies the corporate income tax rate: 20% on its taxable income from business and production activities.

2.26. 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 Interim Separate Financial Statements, the Company should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

2.27. Segment information

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

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

3. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
Cash on hand	944,999,116	694,190,837
Demand deposits	146,048,011,581	77,481,886,758
Cash equivalents (*)	1,789,643,497,917	508,892,468,778
	1,936,636,508,614	**587,068,546,373**

(*) As at 30 September 2025, the cash equivalents are deposits terms of less than 3 months with amount of VND 1,789,643,497,917 at commercial banks with interest rates of 4.3%/year to 4.75%/year.

4. FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held to maturity investments

	30/09/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Term deposits (*)	1,636,510,484,755	-	797,145,549,724	-
	1,636,510,484,755	**-**	**797,145,549,724**	**-**

(*) As at 30 September 2025, held to maturity investments are deposits with terms from 06 months to 12 months with a value of VND 1,636,510,484,755 deposited at commercial banks with the interest rates 5.9%/year to 6.2%/year.

4. FINANCIAL INVESTMENTS

b) Trading securities

	Stock Code	30/09/2025			01/04/2025		
		Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Fair value	Provision
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Investments in subsidiaries		**4,687,546,964,570**	**4,496,518,119,450**		**3,887,546,964,570**	**1,973,010,658,500**	
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company (1)	HHS	1,809,478,034,570	4,496,518,119,450	-	1,009,478,034,570	1,973,010,658,500	-
CRV Real Estate Group Joint Stock Company	CRV	2,570,492,370,000	(*)	-	2,570,492,370,000	(*)	-
Thinh Hiep Construction Joint Stock Company		57,504,000,000	(*)	(55,425,848,769)	57,504,000,000	(*)	(55,385,572,371)
Thinh Phat Real Estate Construction Joint Stock Company		33,714,240,000	(*)	(26,036,630,843)	33,714,240,000	(*)	(26,117,148,699)
To Hieu Investment Joint Stock Company		216,358,320,000	(*)	(201,518,295,692)	216,358,320,000	(*)	(201,758,324,878)
		4,687,546,964,570	**4,496,518,119,450**	**(282,980,775,304)**	**3,887,546,964,570**	**1,973,010,658,500**	**(283,261,045,948)**

(1) On June 6, 2025, the Company completed the transaction to purchase 64,000,000 shares of Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company at a price of VND12,500 per share, increasing its ownership ratio at Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company to 58.31%.
The fair value of the investment in Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company (listed on the HOSE) is calculated based on the closing price on the most recent trading day as of March 31, 2025 and September 30, 2025.

(*) Other investments in subsidiaries: The Company has not determined the fair value of these financial investments because the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Corporate Accounting Regime do not yet provide specific guidance on determining fair value.

Detailed information about financial investments in the period:

Name of financial investments	Place of establishment and operation	Number of shares	Rate of interest	Rate of voting rights	Principal activities
Name of subsidiaries					
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	Hai Phong	251,905,777	58.31%	58.31%	Automobile trading; manufacturing and trading of spare parts
CRV Real Estate Group Joint Stock Company (2)	Ha Noi	256,105,272	67.83%	96.65%	Real estate investment
Thinh Hiep Construction Joint Stock Company	Hai Phong	5,750,400	95.84%	95.84%	Construction investment
Thinh Phat Real Estate Construction Joint Stock Company	Hai Phong	3,371,424	96.33%	96.33%	Construction investment
To Hieu Investment Joint Stock Company	Hai Phong	10,798,000	99.98%	99.98%	Construction investment

(2) The Company's voting rights in CRV Real Estate Group Joint Stock Company ("CRV") include a direct voting right of 38.09% and an indirect voting right of 58.56%. The indirect voting rights consist of:
(i) Voting rights held by the Company through its sub-subsidiary, Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company ("HHS"), amounting to 42.7%, which includes HHS's direct voting right in CRV of 35.17% and the voting rights of another shareholder group authorizing HHS to exercise voting rights at CRV of 7.53%;
(ii) Voting rights held by the Company through two subsidiaries of HHS: Hoang Giang Service Development Joint Stock Company with 8.41%, and HHS Capital Joint Stock Company with 7.45%.

On October 11, 2024, the Government Inspectorate announced on its official website Notification No. 2124/TB-TTCP regarding the inspection conclusion on the conversion of land use purpose from production and business land to land for business and residential construction during the period 2011–2019 by state-owned and equitized enterprises. The announcement includes certain matters related to the land at 275 Nguyen Trai Street, Khuong Dinh Ward, Hanoi City, owned by CRV Real Estate Group Joint Stock Company (a subsidiary of the Company), and the transfer of shares by Precision Mechanical Joint Stock Company No. 1 in Hung Viet Trading Joint Stock Company (now CRV Real Estate Group Joint Stock Company) to Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company. On November 27, 2024, the subsidiary, CRV Real Estate Group Joint Stock Company, issued Resolution No. 12/2024/NQ-HĐQT of its Board of Directors regarding the approval of several issues related to the Company's project at 275 Nguyen Trai Street, Khuong Dinh Ward, Hanoi City.

5. SHORT - TERM TRADE RECEIVABLES

	30/09/2025		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	-	-
Others	***117,327,510,746***	***(16,341,255,412)***	***115,298,820,670***	***(16,341,255,412)***
- HA Transport Joint Stock Company	16,341,255,412	(16,341,255,412)	16,341,255,412	(16,341,255,412)
- Accounts receivable from customers of real estate projects	100,066,246,277	-	98,314,498,464	-
- Other customers	920,009,057	-	643,066,794	-
	117,327,510,746	**(16,341,255,412)**	**115,298,820,670**	**(16,341,255,412)**

6. SHORT - TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	30/09/2025		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	-	-
Others	***247,743,373,000***	-	***132,213,501,287***	-
- Dung Thang Trading-Transport Joint Stock Company	2,691,455,639	-	2,691,455,639	-
- Minh Truong Construction and Mechanical Joint Stock Company	28,459,350,000	-	-	-
- Trang Tung Construction Company	52,528,479,532	-	-	-
- An Gia Service Trading Construction and Environmental Technology Company Limited	62,376,038,250	-	32,839,332,840	-
- Truong Hung Thinh Construction Joint Stock Company	37,730,259,870	-	23,020,284,840	-
- Hung Phat Trading Construction Limited Company	-	-	27,173,485,396	-
- Bach Dang 7 Joint Stock Company	29,926,386,360	-	16,417,693,560	-
- Other advances to suppliers	34,031,403,349	-	30,071,249,012	-
	247,743,373,000	-	**132,213,501,287**	-

7. SHORT - TERM OTHER RECEIVABLES

	30/09/2025		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Loan interest and deposit interest	9,479,783,398	-	22,039,126,678	-
- Receivables from Le Chan District Land Development Center	14,227,029,679	-	4,708,360,010	-
- Other receivables	1,380,213,137	-	182,828,757	-
	25,087,026,214	**-**	**26,930,315,445**	**-**
Of which: Other receivables are from related parties				
- CRV Real Estate Group Joint Stock Company	-	-	5,462,876,712	-
	-	**-**	**5,462,876,712**	**-**

8. DOUBTFUL DEBTS

	30/09/2025		01/04/2025	
	Original cost	Recoverable value	Original cost	Recoverable value
	VND	VND	VND	VND
- Total value of receivables and debts that are overdue or not due but are difficult to be recovered				
+ ***Trade receivables***	***16,341,255,412***	**-**	***16,341,255,412***	**-**
HA Transport Joint Stock Company	16,341,255,412	-	16,341,255,412	-
	16,341,255,412	**-**	**16,341,255,412**	**-**

9. INVENTORIES

	30/09/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Inventories of automobiles and automobile spare parts	**38,120,975,853**	**(5,473,277,375)**	**66,790,554,101**	**(11,446,890,448)**
- Finished goods	3,934,366,786	(714,644,563)	5,245,822,382	(1,034,291,226)
- Goods	15,879,890,669	-	15,697,445,814	-
- Consignments	18,306,718,398	(4,758,632,812)	45,847,285,905	(10,412,599,222)
Real estate inventories	**2,780,558,866,622**	**-**	**2,320,818,437,112**	**-**
- Finished real estate products – Hoang Huy New City Project [1]	19,841,388,108	-	56,489,743,319	-
- Production and business work-in-progress costs	2,760,717,478,514	-	2,264,328,693,793	-
+ *Hoang Huy Commerce Project – H2 Building* [2]	*457,139,057,080*	-	*391,734,788,165*	-
+ *Hoang Huy Green River Project* [3]	*2,299,777,534,809*	-	*1,868,614,877,039*	-
+ *Other projects*	*3,800,886,625*	-	*3,979,028,589*	-
	2,818,679,842,475	**(5,473,277,375)**	**2,387,608,991,213**	**(11,446,890,448)**

[1] As at September 30, 2025, the Hoang Huy New City Urban Area Project in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City has been completed and is continuing to be sold and handed over to customers.

[2] As at September 30, 2025, the Hoang Huy Commerce Project – H2 Building in Le Chan Ward, Hai Phong City is under construction; work-in-progress costs include land use fees, pile drilling costs, construction costs, and other expenses.

[3] As at September 30, 2025, the Hoang Huy Green River New Urban Area Project in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City is under construction; work-in-progress costs include land use fees, pile driving and site leveling costs, construction costs, installation of systems, and other expenses.

10. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Vehicles, transportation equipment	Fixed assets used in management	Other tangible fixed assets	**Total**
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Historical cost						
Beginning balance of the period	40,536,160,077	2,210,114,096	18,351,522,273	1,064,885,771	75,909,500	62,238,591,717
- Purchase in the period	-	-	3,942,567,407	-	-	3,942,567,407
Ending balance of the period	**40,536,160,077**	**2,210,114,096**	**22,294,089,680**	**1,064,885,771**	**75,909,500**	**66,181,159,124**
Accumulated depreciation						
Beginning balance of the period	30,610,790,638	2,210,114,096	12,043,461,242	1,064,885,771	75,909,500	46,005,161,247
- Depreciation in the period	547,431,599	-	842,916,299	-	-	1,390,347,898
Ending balance of the period	**31,158,222,237**	**2,210,114,096**	**12,886,377,541**	**1,064,885,771**	**75,909,500**	**47,395,509,145**
Net carrying amount						
Benginning balance of the period	9,925,369,439	-	6,308,061,031	-	-	16,233,430,470
Ending balance of the period	**9,377,937,840**	**-**	**9,407,712,139**	**-**	**-**	**18,785,649,979**

- Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the period: VND 23,889,073,569.

11. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights (*)	Computer software	Total
	VND	VND	VND
Historical cost			
Beginning balance of the period	56,217,489,700	211,896,190	56,429,385,890
Ending balance of the period	**56,217,489,700**	**211,896,190**	**56,429,385,890**
Accumulated amortization			
Beginning balance of the period	4,248,178,018	211,896,190	4,460,074,208
- Amortization in the period	74,368,782	-	74,368,782
Ending balance of the period	**4,322,546,800**	**211,896,190**	**4,534,442,990**
Net carrying amount			
Beginning balance	51,969,311,682	-	51,969,311,682
Ending balance	**51,894,942,900**	**-**	**51,894,942,900**

- Cost of fully amortized intangible fixed assets but still in use at the end of the period: VND 211,896,190.

(*) Land use rights of the Company include definite land use rights at Km9, Highway 5, An Duong Ward, Hai Phong City allocated within 360 months and long-term land use rights at 116 Nguyen Duc Canh, Le Chan Ward, Hai Phong City.

12. INVESTMENT PROPERTIES

a) Investment properties held for lease

	Land use rights	Building and infrastructure	Total
	VND	VND	VND
Historical cost			
Beginning balance of the period	195,000,000,000	192,881,509,649	387,881,509,649
Ending balance of the period	**195,000,000,000**	**192,881,509,649**	**387,881,509,649**
Accumulated depreciation			
Beginning balance of the period	-	45,085,515,145	45,085,515,145
- Depreciation in the period	-	3,748,618,121	3,748,618,121
Ending balance of the period	**-**	**48,834,133,266**	**48,834,133,266**
Net carrying amount			
Beginning balance	195,000,000,000	147,795,994,504	342,795,994,504
Ending balance	**195,000,000,000**	**144,047,376,383**	**339,047,376,383**

- Cost of fully depreciated investment properties but still held to earn rental or for capital appreciation: VND 4,828,547,919.
- During the period, rental income from investment properties is VND 8,590,636,770.
- Rental revenue for each period in future is presented in Note 21.

Investment real estate includes land use rights and assets on land at 183 Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City, apartments at An Hai Subsidized Housing Project at An Hai Ward, Hai Phong City and some houses, workshop for rent in Hai Phong City under the annual rental method.

The fair value of investment properties has not been formally assessed and determined as at April 1, 2025 and September 30, 2025. However, based on the rental situation and market prices of these assets, the Company's Board of Management believes that the fair value of the investment properties is higher than their carrying amount at the beginning of the period, during the period, and at the end of the reporting period.

13. SHORT - TERM PREPAID EXPENSES

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Cost of repairing offices and factories	1,249,887,235	1,547,746,259
- Selling expenses related to unhanded over real estate	39,852,968,205	3,346,950,291
- Others	335,290,917	441,424,983
	41,438,146,357	**5,336,121,533**

14. SHORT - TERM TRADE PAYABLES

	30/09/2025		01/04/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	-	-
Others	***47,247,551,036***	***47,247,551,036***	***26,493,769,498***	***26,493,769,498***
- Song Hoang Company Limited	-	-	9,723,343,040	9,723,343,040
- Hung Phat Trading Construction Joint Stock Company	25,826,341,787	25,826,341,787	-	-
- FOUNTECH Joint Stock Company	9,314,573,366	9,314,573,366	5,675,762,051	5,675,762,051
- Nam Son Construction and Trading Company Limited	4,357,174,710	4,357,174,710	4,971,318,135	4,971,318,135
- Other suppliers	7,749,461,173	7,749,461,173	6,123,346,272	6,123,346,272
	47,247,551,036	**47,247,551,036**	**26,493,769,498**	**26,493,769,498**

15. SHORT - TERM PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
Related parties	-	-
Others	***1,115,303,489,777***	***56,686,116,651***
- Hoang Long Auto Trading Company Limited	-	547,060,800
- Van Phat Thinh Auto Company Limited	-	411,000,000
- Customers with advance payments for real estate purchases according to progress	1,113,914,024,342	53,740,515,231
+ Hoang Huy New City Project	*23,837,096,744*	*53,740,515,231*
+ Hoang Huy Green River Project	*965,731,398,992*	-
+ Hoang Huy Commerce Project – H2 Building	*124,345,528,606*	-
- Other customers	1,389,465,435	1,987,540,620
	1,115,303,489,777	**56,686,116,651**

16. TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Opening receivable	Opening payables	Payables in the period	Actual payment in the period	Closing receivables	Closing payable
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value-added tax	-	-	31,249,152,884	23,049,547,279	-	8,199,605,605
- Corporate income tax	-	18,748,922,089	15,279,079,119	33,331,619,834	-	696,381,374
- Personal income tax	-	283,386,061	647,390,062	864,859,843	-	65,916,280
- Land use fees and land rental fees	-	-	34,544,441,744	34,544,441,744	-	-
- Other taxes	5,000,000	-	5,000,000	-	-	-
	5,000,000	**19,032,308,150**	**81,725,063,809**	**91,790,468,700**	**-**	**8,961,903,259**

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

17. SHORT - TERM ACCRUED EXPENSES

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Additional land use fees payable	-	26,406,787,755
- Accrued construction costs – Hoang Huy New City Project	9,483,873,822	12,179,982,932
- Other payables	1,462,190,910	1,272,390,910
	10,946,064,732	**39,859,161,597**

18. OTHER PAYABLES

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term payables		
- Short-term deposits, collateral received	27,387,286,050	13,562,352,300
- Condominium and apartment management fees of the Projects	1,333,981,259	1,412,925,558
- Maintenance fund – Hoang Huy New City Project	2,532,100,326	2,478,405,774
- Proceeds received from customers under deposit agreements and other agreements related to real estate	46,013,943,103	5,100,000,000
- Other payables	1,601,883,246	571,324,816
	78,869,193,984	**23,125,008,448**
b) Long-term payables		
- Long-term deposits, collateral received	1,060,399,550	1,581,799,550
- Apartment rental deposits – Social Housing Project, An Hai Ward	57,196,688,552	57,196,688,552
	58,257,088,102	**58,778,488,102**

19. UNEARNED REVENUES

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term unearned revenues		
- Unearned revenue	3,115,943,280	2,210,241,936
- Unearned revenue from social housing rental activities – An Hai Ward	8,826,135,863	7,947,246,284
	11,942,079,143	**10,157,488,220**
b) Long-term unearned revenues		
- Unearned revenue from social housing rental – An Hai Ward	3,811,698,608	8,502,286,795
	3,811,698,608	**8,502,286,795**

20. OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

	Contributed capital	Share premium	Retained earnings	Total
	VND	VND	VND	VND
Beginning balance of the previous period	**6,682,158,430,000**	**843,926,807,864**	**30,817,528,222**	**7,556,902,766,086**
Profit for previous period	-	-	97,159,541,679	97,159,541,679
Ending balance of previous period	**6,682,158,430,000**	**843,926,807,864**	**127,977,069,901**	**7,654,062,307,765**
Beginning balance of the current period	**6,682,158,430,000**	**843,926,807,864**	**592,907,665,319**	**8,118,992,903,183**
Increase in capital in current period	2,004,647,520,000	(356,300,000)	-	2,004,291,220,000
Profit for current period	-	-	169,119,454,183	169,119,454,183
Ending balance of the current period	**8,686,805,950,000**	**843,570,507,864**	**762,027,119,502**	**10,292,403,577,366**

(*) On May 9, 2025, the Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGM) No. 1 for the 2025 fiscal year of the Company approved the plan to offer additional shares to existing shareholders.

On September 25, 2025, the Board of Directors approved Resolution No. 11/2025/NQ-HĐQT regarding the results of the 2025 public offering of additional shares, specifically:

+ Total number of successfully offered shares: 200,464,752 shares;
+ Total proceeds raised: VND 2,004,647,520,000;
+ Offering completion date: September 25, 2025;
+ Proceeds from the additional public share issuance will be used for:

(i) Investment in the Hoang Huy Green River Urban Area Project, Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City;

(ii) Investment in the H2 Residential and Commercial Service Building Project, part of the Hoang Huy Commerce Construction Investment Project, Le Chan Ward, Hai Phong City.

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

After September 26, 2025, when the lock-up period for the proceeds from the public offering expired, the Company began using the raised funds to finance investment projects. Any unused portion of the funds was placed in term deposits to optimize financial efficiency.

b) Details of Contributed capital

	Ending the period	Rate	Beginning the period	Rate
	VND	%	VND	%
Mr. Do Huu Ha	2,621,209,870,000	30.17	2,621,209,870,000	39.23
HH Finance Joint Stock Company	504,954,000,000	5.81	-	-
Others	5,560,642,080,000	64.01	4,060,948,560,000	60.77
	8,686,805,950,000	**100.00**	**6,682,158,430,000**	**100.00**

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

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Owner's contributed capital		
- *At the beginning of the period*	*6,682,158,430,000*	*6,682,158,430,000*
- *Increase in the period*	*2,004,647,520,000*	-
- *At the end of the period*	*8,686,805,950,000*	*6,682,158,430,000*

According to Resolution No. 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ of the Annual General Meeting of Shareholders dated July 24, 2025, the Company approved:

(1) Profit distribution plan and dividend payment for the 2024 fiscal year:

+ Dividend rate: 5%;

+ Form: Share-based dividend;

+ Implementation period: Expected during the 2025 fiscal year, after the Company completes the additional public share offering according to the Extraordinary General Meeting of Shareholders Resolution No. 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ dated 9 May 2025;

+ Source of funds for share-based dividend: Undistributed profit after tax as of 31 March 2025, amounting to VND 592,907,665,319.

On November 7, 2025, the Company issued Notice No. 74/2025/TCH-CV regarding the issuance of shares for dividend payment, with the record date for allocation of rights set on November 24, 2025.

(2) Dividend payment plan for the 2025 fiscal year with an expected rate of 10%.

d) Share

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

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

a) Operating asset for leasing

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

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- *Under 1 year*	*4,045,630,446*	*7,464,460,736*
- *From 1 year to 5 years*	*11,498,269,164*	*13,237,568,525*
- *Over 5 years*	*1,954,545,455*	*2,181,818,182*

b) Operating leased assets

As at 30 September 2025, the Company has entered into the following land lease agreements. Under these agreements, the Company is required to pay land lease fees annually or in a lump sum until the contract maturity date in accordance with current State regulations.

Land's location	Rental area	Rental time	Rental purpose
The land lot at An Duong Ward, Hai Phong City	25,828.2 m2	From 2003 to 2033	Construction of a factory for manufacturing engines, frames, spare parts, and assembly of two-wheeled motorcycles
The land lot at An Duong Ward, Hai Phong City	19,875.3 m2	From 2002 to 2032	Construction of an administrative office and product showroom
The land lot at Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City	11,839.53 m2	50 years, until December 29, 2072	Construction of educational and training facilities
The land lot at Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City	3,011.78 m2	50 years, until December 29, 2072	Trade and services

c) Foreign currencies

	Unit	30/09/2025	01/04/2025
- US Dollars ($)	USD	1,120.49	1,120.49
- Euro (€)	EUR	8.95	8.95

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

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Revenue from sellingtractors and components recalled	24,080,104,177	52,815,542,664
Revenue from rental and related services	8,775,429,408	9,547,256,849
Revenue from real estate sales	59,067,149,265	1,073,609,572,324
	91,922,682,850	**1,135,972,371,837**
In which: Revenue from related parties	1,020,419,472	277,670,640,126

(Details in Note 35)

23. COST OF GOODS SOLD

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Cost of tractors sold and components recalled	29,215,241,270	58,917,166,930
Cost of rental and related services	4,155,443,101	3,882,049,273
Cost of selling real estate	36,648,355,211	762,429,656,949
Reversal / Provision for devaluation of inventory	(5,973,613,073)	(600,398,723)
	64,045,426,509	**824,628,474,429**

24. FINANCIAL INCOME

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Interest income	33,195,043,223	30,950,520,973
Dividends or profits received	153,663,163,200	-
Gain on exchange difference at the period-end	931,957	-
Other financial income	9,546,575	-
	186,868,684,955	**30,950,520,973**
In which: Financial income received from related parties *(Detailed in Note 35)*	159,152,313,885	13,095,780,822

25. FINACIAL EXPENSES

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Loss on exchange difference in the period	42,151,707	-
Loss on exchange difference at the period - end	-	295,869
Reversal / Provision for investment impairment	(280,270,644)	176,363,820,450
	(238,118,937)	**176,364,116,319**

26. SELLING EXPENSES

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Labour expenses	2,132,243,510	2,120,475,847
Depreciation expenses	-	46,828,199
Real Estate Business Expenses	10,377,418,980	16,320,112,652
Expenses of outsourcing services	854,098,506	3,085,996,847
Other expenses in cash	317,099,048	545,320,421
	13,680,860,044	**22,118,733,966**

27. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Labour expenses	3,565,152,255	4,095,013,592
Depreciation expenses	948,683,586	955,860,228
Expenses of outsourcing services	17,616,335,962	11,336,546,287
Other expenses in cash	2,884,217,468	2,779,406,029
	25,014,389,271	**19,166,826,136**

28. OTHER EXPENSES

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Fines	-	385,993,377
Others	3,607,654,482	485,948,570
	3,607,654,482	**871,941,947**

29. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Total profit before tax	172,968,777,755	123,963,694,487
Increase	543,800,810	629,967,663
- Ineligible expenses	*543,800,810*	*629,967,663*
Decrease	(154,265,960,702)	-
- Dividend payment	*(153,663,163,200)*	-
- Loss from previous years	*(602,797,502)*	-
Taxable income	19,246,617,863	124,593,662,150
In which		
- Taxable income from ordinary business activities	-	863,921,920
- Taxable income of real estate business activities	19,246,617,863	5,908,118,450
Tax rate	20%	20%
Current corporate income tax expense from ordinary business activities	**-**	**172,784,384**
Tax payable at the beginning of the period	(3,074,052,765)	(913,773,730)
Tax paid in the period	-	-
Corporate income tax payable at the the period -end from ordinary business	**(3,074,052,765)**	**(740,989,346)**
Total profit from real estate activities	19,246,617,863	5,908,118,450
Taxable income	19,246,617,863	5,908,118,450
Current corporate income tax expense (tax rate 20%)	**3,849,323,573**	**1,181,623,690**
Provisional payments on advance receipts from real estate business activities	12,026,534,383	5,985,561,564
Provisional payments on advance receipts from prior-year real estate business activities that have been recognized as revenue in the current year	(596,778,836)	-
Current corporate income tax expense from real estate business activities	**15,279,079,120**	**7,167,185,254**
Tax payable at the beginning of the period from the real estate activities	21,822,974,854	(2,254,575,327)
Tax paid in the period from the real estate activities	(33,331,619,834)	(7,411,996,809)
Total current corporate income tax expense	**3,770,434,140**	**(2,499,386,882)**
Corporate income tax payable at the end of the period	**696,381,375**	**(3,240,376,228)**

30. DEFERRED INCOME TAX

a) Deferred income tax assets

	30/09/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax assets	20%	20%
- Deferred income tax assets related to deductible temporary differences	12,003,789,316	574,033,769
Deferred income tax assets	**12,003,789,316**	**574,033,769**

b) Deferred corporate income tax expense

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
- Deferred corporate income tax income arising from deductible temporary differences	(12,026,534,383)	(2,692,027,365)
- Deferred corporate income tax expense arising from the reversal of deferred tax assets	596,778,836	-
	(11,429,755,547)	**(2,692,027,365)**

Tax losses carried forward, for which deferred tax assets have not yet been recognized in the statement of financial position, amount to VND 12,694,582,934.

31. BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Labour expenses	5,697,395,765	6,215,489,439
Depreciation expenses	4,697,301,707	4,751,270,896
Provision expenses	-	(600,398,723)
Expenses of outsourcing services	29,254,678,428	33,841,325,864
Real estate business-related expenses	496,388,784,721	613,283,359,372
Other expenses in cash	3,201,316,516	3,324,726,450
	539,239,477,137	**660,815,773,298**

32. FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

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

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

Market risk

The Company may face with the market risk such as: 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 30/09/2025	VND	VND	VND	VND
Cash and cash equivalents	1,935,691,509,498	-	-	1,935,691,509,498
Trade and other receivables	126,073,281,548	-	-	126,073,281,548
Investments held to maturity	1,636,510,484,755	-	-	1,636,510,484,755
	3,698,275,275,801	**-**	**-**	**3,698,275,275,801**
As at 01/04/2025				
Cash and cash equivalents	586,374,355,536	-	-	586,374,355,536
Trade and other receivables	125,887,880,703	-	-	125,887,880,703
Investments held to maturity	797,145,549,724	-	-	797,145,549,724
	1,509,407,785,963	**-**	**-**	**1,509,407,785,963**

Liquidity Risk:

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

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
As at 30/09/2025	VND	VND	VND	VND
Trade and other payables	126,116,745,020	58,257,088,102	-	184,373,833,122
Accrued expenses	10,946,064,732	-	-	10,946,064,732
	137,062,809,752	**58,257,088,102**	**-**	**195,319,897,854**
As at 01/04/2025				
Borrowings and debts	1,050,000,000	7,208,903,645	-	8,258,903,645
Trade and other payables	49,618,777,946	58,778,488,102	-	108,397,266,048
Accrued expenses	39,859,161,597	-	-	39,859,161,597
	90,527,939,543	**65,987,391,747**	**-**	**156,515,331,290**

The Company believes that the concentration of risk related to debt repayment is low. The Company is able to settle its maturing liabilities from cash flows generated from operating activities and proceeds from the maturity of financial assets.

33. SUBSEQUENT EVENTS

Except for the information disclosed in Note 20(c), no material events have occurred after the end of the reporting period that require adjustment or disclosure in these interim financial statements.

34. SEGMENT REPORTING

Under business fields:

	Construction and real estate business	Revenue from sellingtractors and components recalled	Real estate leasing and related services	Grand Total
	VND	VND	VND	VND
Net revenue from sales to external customers	59,067,149,265	24,080,104,177	8,775,429,408	91,922,682,850
Cost of goods sold	36,648,355,211	23,241,628,197	4,155,443,101	64,045,426,509
Profit from business activities	**22,418,794,054**	**838,475,980**	**4,619,986,307**	**27,877,256,341**

	Construction and real estate business	Revenue from sellingtractors and components recalled	Real estate leasing and related services	Grand Total
	VND	VND	VND	VND
The total cost of acquisition of fixed assets				**3,942,567,407**
Segment assets	3,168,201,010,604	33,326,759,469	339,047,376,383	3,540,575,146,456
Unallocated assets				8,087,332,924,099
Total assets	**3,168,201,010,604**	**33,326,759,469**	**339,047,376,383**	**11,627,908,070,555**
Segment liabilities	1,247,708,384,769	1,641,591,415	75,564,618,153	1,324,914,594,337
Unallocated liabilities				10,589,898,852
Total liabilities	**1,247,708,384,769**	**1,641,591,415**	**75,564,618,153**	**1,335,504,493,189**

Under geographical areas:

The Company's business activities are primarily conducted within Vietnam; therefore, the Company does not present segment reporting by geographical area.

35. TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

Related parties	Relationship
CRV Real Estate Group Joint Stock Company	Subsidiary Company
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	Subsidiary Company
Thinh Hiep Construction Joint Stock Company	Subsidiary Company
Thinh Phat Real Estate Construction Joint Stock Company	Subsidiary Company
To Hieu Investment Joint Stock Company	Subsidiary Company
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	Sub-subsidiary
Dai Loc House Development Joint Stock Company	Sub-subsidiary
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Sub-subsidiary
Pruksa Vietnam Co., Ltd.	Sub-subsidiary
HHS Capital Joint Stock Company	Sub-subsidiary
The members of the Board of Directors, the Board of Management, the Board of Supervision and related parties.	

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

	Transaction details	From 01/04/2025 to 30/09/2025	From 01/04/2024 to 30/09/2024
		VND	VND
Revenue from sales of goods and rendering of services		**1,020,419,472**	**277,670,640,126**
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	Office rental revenue	54,000,000	54,000,000
Dai Loc House Development Joint Stock Company	Office rental revenue	54,000,000	54,000,000
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Office rental revenue	30,000,000	30,000,000
Thinh Hiep Construction Joint Stock Company	Office rental revenue	54,545,418	54,545,466
Thinh Phat Real Estate Construction Joint Stock Company	Office rental revenue	54,545,454	54,545,454
Pruksa Vietnam Co., Ltd.	Office rental revenue	108,000,000	108,000,000
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	Office and showroom rental revenue	315,000,000	315,000,000
CRV Real Estate Group Joint Stock Company	Office rental revenue	350,328,600	350,328,600
Dai Loc House Development Joint Stock Company	Additional revenue from the transfer of the Hoang Huy Commerce - H1 project	-	276,650,220,606
Purchase		**-**	**1,527,777,778**
Dai Loc House Development Joint Stock Company	Construction supervision and equipment installation costs	-	1,527,777,778
Finacial revenue		**159,152,313,885**	**13,095,780,822**
CRV Real Estate Group Joint Stock Company	Interest expense	5,489,150,685	13,095,780,822
CRV Real Estate Group Joint Stock Company	Dividend income	153,663,163,200	-

36. COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures presented in the Interim Separate Statements of Financial Position and the related notes are those of the Separate Financial Statements the fiscal year ended as at 31 March 2025, which was audited by AASC Auditing Firm Company Limited. The comparative figures in the Interim Separate Statement of Income, the Interim Separate Statement of Cash flows, and the corresponding notes are derived from the Interim Separate Financial Statements for the accounting period from April 1, 2024, to September 30, 2024, which were reviewed.

Haiphong, 26 November 2025

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

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY
DN: C=VN, L=HẢI PHÒNG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0200117929, E=TRABT@HOANGHUY.VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-11-28 17:09:07
Foxit Reader Version: 9.0.0