BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Cho kỳ kế toán Quý II năm tài chính 2026

và lũy kế từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	04 - 36
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	08
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	09 - 36

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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần 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 hai ngày 16 tháng 09 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, P. Lê Chân, TP. Hải Phòng.

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

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

Hội đồng quản trị:

Ông: Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT
Ông: Đỗ Hữu 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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

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 Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Bà: Phùng Thị Thu Hương	Kế toán trưởng

Ban kiểm soát:

Bà: Vũ Thị Huyền	Trưởng ban
Bà: Phan Thị Thu Hường	Thành viên
Ông: Nguyễn Hoàng Tùng	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

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

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

Chúng tôi cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/09/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Hoàng Thị Huyền
Người đại diện theo pháp luật

Hải Phòng, ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**8.319.498.317.127**	**7.715.296.034.488**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**852.204.400.363**	**1.352.293.167.076**
111	1. Tiền		157.861.626.743	158.092.268.821
112	2. Các khoản tương đương tiền		694.342.773.620	1.194.200.898.255
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**1.391.981.485.677**	**2.079.991.814.226**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		1.391.981.485.677	2.079.991.814.226
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**297.138.614.743**	**559.591.773.619**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	44.528.264.111	86.229.034.670
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	267.441.770.831	127.374.886.997
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	1.509.835.213	362.329.107.364
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(16.341.255.412)	(16.341.255.412)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**09**	**5.569.107.846.092**	**3.538.023.954.431**
141	1. Hàng tồn kho		5.571.246.115.504	3.540.162.223.843
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.138.269.412)	(2.138.269.412)
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**209.065.970.252**	**185.395.325.136**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	13	202.548.190.743	183.836.447.524
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.517.779.509	1.558.877.612
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**4.996.552.482.596**	**5.169.343.309.746**
220	**I. Tài sản cố định**		**67.313.486.813**	**68.997.039.846**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	15.567.281.477	17.176.465.728
???	*Nguyên giá*		*66.181.159.124*	*66.181.159.124*
???	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(50.613.877.647)*	*(49.004.693.396)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	51.746.205.336	51.820.574.118
228	*- Nguyên giá*		*56.429.385.890*	*56.429.385.890*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(4.683.180.554)*	*(4.608.811.772)*
240	**II. Bất động sản đầu tư**	**12**	**331.550.140.141**	**335.298.758.262**
241	- Nguyên giá		387.881.509.649	387.881.509.649
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(56.331.369.508)	(52.582.751.387)
260	**III. Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**4.571.570.832.714**	**4.741.790.545.061**
261	1. Đầu tư vào công ty con		4.854.015.370.570	4.854.015.370.570
264	2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(282.444.537.856)	(282.837.814.603)
265	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		-	170.612.989.094
270	**IV. Tài sản dài hạn khác**		**26.118.022.928**	**23.256.966.577**
272	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30	26.118.022.928	23.256.966.577
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**13.316.050.799.723**	**12.884.639.344.234**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.785.811.763.652**	**2.496.353.132.568**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**2.783.772.154.852**	**2.437.118.741.151**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	145.518.756.251	148.621.690.792
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	2.456.983.590.568	2.158.346.179.190
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	16	26.758.569.871	35.323.238.236
316	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	14.278.495.807	5.991.133.054
319	5. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	19	9.549.864.276	11.577.264.052
320	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	130.545.282.016	77.121.639.764
323	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		137.596.063	137.596.063
330	**II. Nợ dài hạn**		**2.039.608.800**	**59.234.391.417**
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	19	-	797.927.315
338	2. Phải trả dài hạn khác	18	2.039.608.800	58.436.464.102
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**10.530.239.036.071**	**10.388.286.211.666**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	20	10.033.128.080.000	9.121.092.240.000
411a	*Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết*		*10.033.128.080.000*	*9.121.092.240.000*
412	2. Thặng dư vốn		-	843.570.507.864
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		497.110.956.071	423.623.463.802
420a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*355.158.131.666*	*158.621.375.319*
420b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*141.952.824.405*	*265.002.088.483*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**13.316.050.799.723**	**12.884.639.344.234**

Hải Phòng, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Bùi Thị Trà	Phùng Thị Thu Hương	Hoàng Thị Huyền

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

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22**	**57.607.323.731**	**23.010.856.907**	**249.021.320.993**	**91.922.682.850**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	-	-	1.064.814.815	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**57.607.323.731**	**23.010.856.907**	**247.956.506.178**	**91.922.682.850**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**24**	**30.658.215.601**	**11.910.374.900**	**132.389.287.884**	**64.045.426.509**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**26.949.108.130**	**11.100.482.007**	**115.567.218.294**	**27.877.256.341**
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	25	-		-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	25	56.853.384.172	168.972.764.253	122.572.217.705	186.868.684.955
23	8. Chi phí tài chính	26	(393.064.581)	(280.270.644)	(393.064.581)	(238.118.937)
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		-	-	-	-
25	9. Chi phí bán hàng	27	22.286.072.518	6.383.620.145	41.959.090.518	13.680.860.044
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	10.982.409.971	15.214.255.131	18.23[illegible].003.166	25.014.389.271
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**50.927.074.394**	**158.755.641.628**	**178.342.406.896**	**176.288.810.918**
31	12. Thu nhập khác		381.041.225	115.974.849	793.527.411	287.621.319
32	13. Chi phí khác		1.052.528.668	300.811.753	1.502.156.572	3.607.654.482
40	**14. Lợi nhuận khác**		**(671.487.443)**	**(184.836.904)**	**(708.629.161)**	**(3.320.033.163)**

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

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/04/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/04/2025 đến 30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**50.255.586.951**	**158.570.804.724**	**177.633.777.735**	**172.963.777.755**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	11.581.098.994	9.482.328.292	38.542.009.681	15.279.079.119
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30	(1.465 709.402)	(8.841.489.999)	(2.861.056.351)	(11.429.755.547)
60	**18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**40.140.197.359**	**157.929.966.431**	**141.952.824.405**	**169.113.454.183**

Hải Phòng, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Bùi Thị Trà	Phùng Thị Thu Hương	Hoàng Thị Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		*177.633.777.735*	*172.968.777.755*
	2. Điều chỉnh cho các khoản		*(117.533.111.132)*	*(187.899.687.296)*
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.432.171.154	5.213.334.801
03	Các khoản dự phòng		(393.276.747)	(6.253.883.717)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		212.166	(931.957)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(122.572.217.705)	(186.858.206.423)
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*60.100.666.603*	*(14.930.909.541)*
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		257.494.256.979	(114.424.738.255)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(2.031.083.891.661)	(431.070.851.262)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		291.507.749.482	1.110.784.810.380
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(18.711.743.219)	(36.102.024.824)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(40.591.128.079)	(33.331.619.834)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		190.030.114	-
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*(1.481.094.059.781)*	*480.924.666.664*
	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		-	(3.942.567.407)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.492.195.448.645)	(1.633.012.521.332)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.355.744.292.209	1.110.147.586.301
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(800.000.000.000)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		115.389.134.036	199.417.549.703
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*978.937.977.600*	*(1.127.389.952.735)*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	2.004.291.220.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(8.258.903.645)
40	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		-	*1.996.032.316.355*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(502.156.082.181)**	**1.349.567.030.284**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**1.352.293.167.076**	**587.068.546.373**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(212.166)	931.957
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**03**	**850.136.872.729**	**1.936.636.508.614**

Hải Phòng, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Bùi Thị Trà	Phùng Thị Thu Hương	Hoàng Thị Huyền

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần 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 hai ngày 16 tháng 09 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, P. Lê Chân, TP. Hải Phòng.

Vốn điều lệ của Công ty là: 10.033.128.080.000 VND; tương đương 1.003.312.808 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

- Kinh doanh thương mại và bất động sản.

1.3. 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.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy tại Hà Nội	Số 275 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
Địa điểm kinh doanh số 1	Km 9 Quốc lộ 5 mới, phường An Dương, thành phố Hải Phòng	Sản xuất thùng xe tải
Địa điểm kinh doanh số 2	Số 183 Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản và thương mại

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 04 năm 2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 34 của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và của Văn phòng Công ty.

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.5. Ước tính kế toán

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

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

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

2.6. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.7. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được xác định theo nguyên tắc:
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;

- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi;
- Đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi không thực hiện đánh giá lại.

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

2.8. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.9. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

2.10. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.11. Hàng tồn kho

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

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

Giá trị xuất hàng tồn kho:
- 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 sau mỗi lần nhập.

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

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

2.12. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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 riêng trong kỳ mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 26 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 07 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Tài sản cố định dùng trong quản lý	03 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	02 - 05 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 cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 26 năm
- Quyền sử dụng đất	Không trích khấu hao

2.14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.15. Thuê hoạt động

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

2.16. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.
Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh của từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:
- Chi phí sửa chữa, quảng bá thương hiệu được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 tháng đến 12 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 tương ứng với phần bất động sản đã bán trong kỳ.
- 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 12 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 Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.18. Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

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

2.19. 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 bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.20. Chi phí đi vay

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

2.21. Chi phí phải trả

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

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được 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.

2.22. Doanh thu chờ phân bổ

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

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

2.23. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.24. Doanh thu

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính.

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

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

2.25. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Hàng bán bị trả lại.

Hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.26. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

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).

2.27. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, 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.

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp hàng hóa, dịch vụ.
Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.29. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/09/2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

2.30. Các bên liên quan

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

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

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

2.31. Thông tin bộ phận

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	502.537.386	542.885.167
Tiền gửi không kỳ hạn	157.359.089.357	157.549.383.654
Các khoản tương đương tiền	694.342.773.620	1.194.200.898.255
	852.204.400.363	**1.352.293.167.076**

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

	Loại tiền	Giá trị
		VND
Tiền gửi không kỳ hạn		
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	53.800.433.996
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	VND	79.710.680.233
- Các ngân hàng khác	VND	23.847.975.128
		157.359.089.357

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị
Các khoản tương đương tiền				VND
- Ngân hàng TMCP An Bình	VND	3 tháng	7,20%	272.647.305.424
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	1 tháng	4,75%	220.695.468.197
- Các ngân hàng khác	VND	1 tháng	4,75%	200.999.999.999
				694.342.773.620

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a1) Ngắn hạn						
- Tiền gửi có kỳ hạn	**1.362.107.933.487**	**1.362.107.933.487**	**-**	**2.055.043.787.957**	**2.055.043.787.957**	**-**
+ Ngân hàng TMCP An Bình	*126.963.374.904*	*126.963.374.904*	-	*295.685.647.148*	*295.685.647.148*	-
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	*564.135.520.548*	*564.135.520.548*	-	*475.818.000.000*	*475.818.000.000*	-
+ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	*128.000.000.000*	*128.000.000.000*	-	*198.130.000.000*	*198.130.000.000*	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	-	*253.297.000.000*	*253.297.000.000*	-
+ Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh	*77.500.000.000*	*77.500.000.000*	-	*376.586.000.000*	*376.586.000.000*	-
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	*228.815.180.514*	*228.815.180.514*	-	*213.847.283.288*	*213.847.283.288*	-
+ Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	*183.014.000.000*	*183.014.000.000*	-	*52.000.000.000*	*52.000.000.000*	-
+ Các ngân hàng khác	*53.679.857.521*	*53.679.857.521*	-	*189.679.857.521*	*189.679.857.521*	-
- Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	**29.873.552.190**	**29.873.552.190**	**-**	**24.948.026.269**	**24.948.026.269**	**-**
+ Ngân hàng TMCP An Bình	*3.202.448.471*	*3.202.448.471*	-	*4.502.243.133*	*4.502.243.133*	-
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	*15.677.116.471*	*15.677.116.471*	-	*8.387.877.261*	*8.387.877.261*	-
+ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	*3.170.367.124*	*3.170.367.124*	-	*1.382.149.892*	*1.382.149.892*	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	-	*2.165.753.836*	*2.165.753.836*	-
+ Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh	*563.605.479*	*563.605.479*	-	*2.372.996.163*	*2.372.996.163*	-
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong	3.262.912.485	3.262.912.485	-	121.820.692	121.820.692	-
+ Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	*2.688.001.869*	*2.688.001.869*	-	*1.512.986.301*	*1.512.986.301*	-
+ Các ngân hàng khác	*1.309.100.291*	*1.309.100.291*	-	*4.502.198.991*	*4.502.198.991*	-
	1.391.981.485.677	**1.391.981.485.677**	**-**	**2.079.991.814.226**	**2.079.991.814.226**	**-**
a2) Dài hạn						
- Các khoản đầu tư khác						
+ Chứng chỉ tiền gửi	-	-	-	170.612.989.094	170.612.989.094	
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	-	-	-	*170.612.989.094*	*170.612.989.094*	
	-	**-**	**-**	**170.612.989.094**	**170.612.989.094**	**-**

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/09/2026 như sau:

Tiền gửi có kỳ hạn

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị
				VND
- Ngân hàng TMCP An Bình	VND	6 tháng	Từ 8,0% đến 9,4%	130.165.823.375
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	VND	6 tháng	Từ 7,5% đến 9,4%	579.812.637.019
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	6 tháng	Từ 8,4% đến 9,3%	131.170.367.124
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh	VND	6 tháng	9,3%	78.063.605.479
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	6 tháng	Từ 4,8% đến 9,2%	232.078.092.999
- Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	VND	6 tháng	Từ 9,4% đến 9,8%	185.702.001.869
- Các ngân hàng khác	VND	12 tháng	5,2%	54.988.957.812
				1.391.981.485.677

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

		Cuối kỳ			Đầu năm		
	Mã chứng khoán	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con		**4.854.015.370.570**	**4.571.570.832.714**	**-**	**4.854.015.370.570**	**4.571.177.555.967**	**-**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	HHS	1.809.478.034.570	1.809.478.034.570	-	1.809.478.034.570	1.809.478.034.570	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	CRV	2.736.960.776.000	2.736.960.776.000	-	2.736.960.776.000	2.736.960.776.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp		57.504.000.000	1.953.889.728	(55.550.110.272)	57.504.000.000	2.014.320.188	(55.489.679.812)
- Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát		33.714.240.000	8.044.577.627	(25.669.662.373)	33.714.240.000	7.788.951.117	(25.925.288.883)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu		216.358.320.000	15.133.554.789	(201.224.765.211)	216.358.320.000	14.935.474.092	(201.422.845.908)
		4.854.015.370.570	**4.571.570.832.714**	**(282.444.537.856)**	**4.854.015.370.570**	**4.571.177.555.967**	**(282.837.814.603)**

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

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
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 Tập đoàn Bất động sản CRV [(1)]	Thành phố Hà Nội	68,02%	96,72%	Đầu tư bất động sản
Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp	Thành phố Hải Phòng	95,84%	95,84%	Đầu tư xây dựng
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 Đầu tư Tô Hiệu	Thành phố Hải Phòng	99,98%	99,98%	Đầu tư xây dựng

[(1)] Tỷ lệ 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 38,19% và tỷ lệ biểu quyết gián tiếp là 58,53%; 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 42,63% (Bao gồm tỷ lệ biểu quyết trực tiếp của HHS tại CRV là 35,26% và quyền biểu quyết của 1 nhóm cổ đông khác ủy quyền cho HHS về việc thực hiện quyền biểu quyết tại CRV là 7,37%);
(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 8,44% và Công ty Cổ phần HHS Capital là 7,47%.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***44.528.264.111***	***(16.341.255.412)***	***86.229.034.670***	***(16.341.255.412)***
- Công ty Cổ phần Vận tải HA	16.341.255.412	(16.341.255.412)	16.341.255.412	(16.341.255.412)
- Phải thu khách hàng các dự án bất động sản	27.072.249.062	-	63.013.454.145	-
+ Dự án Hoàng Huy New City	*7.067.553.528*	-	*55.177.172.085*	-
+ Dự án Hoàng Huy Green River	*19.433.319.941*	-	*7.134.636.019*	-
+ Dự án khác	*571.375.593*	-	*701.646.041*	-
- Các khách hàng khác	1.114.759.637	-	6.874.325.113	-
	44.528.264.111	**(16.341.255.412)**	**86.229.034.670**	**(16.341.255.412)**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***267.441.770.831***	-	***127.374.886.997***	-
- Công ty TNHH Xây dựng Trang Tùng	-	-	21.266.473.048	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	162.482.862.228	-	72.385.718.819	-
- Công ty Cổ phần Cảng Kim Tân	73.700.000.000	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	31.258.908.603	-	33.722.695.130	-
	267.441.770.831	-	**127.374.886.997**	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu tiền tạm ứng làm Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	8.054.799	-	115.437.550	-
- Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng phường Lê Chân	92.444.112	-	360.808.485.434	-
- Phải thu khác	1.409.336.302	-	1.405.184.380	-
	1.509.835.213	-	**362.329.107.364**	-

8. NỢ XẤU

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	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***	***16.341.255.412***	-	***16.341.255.412***	-
+ Công ty Cổ phần Vận tải IIA	*16.341.255.412*	-	*16.341.255.412*	-
	16.341.255.412	-	**16.341.255.412**	-

9. HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng tồn kho kinh doanh ô tô và phụ tùng ô tô	**19.423.880.393**	**(2.138.269.412)**	**21.854.395.669**	**(2.138.269.412)**
- Hàng hóa	15.543.173.546	-	17.973.688.822	-
- Hàng gửi đi bán	3.880.706.847	(2.138.269.412)	3.880.706.847	(2.138.269.412)
Hàng tồn kho kinh doanh bất động sản	**5.551.822.235.111**	-	**3.518.307.828.174**	-
- Thành phẩm bất động sản	***759.567.799.011***	-	***636.798.933.607***	-
+ Dự án Hoàng Huy New City	-		4.639.003.954	
+ Dự án Hoàng Huy Green River	759.567.799.011	-	632.159.929.653	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	***4.792.254.436.100***	-	***2.881.508.894.567***	-
+ Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H2 [1]	555.534.096.952	-	512.778.184.169	-
+ Dự án Hoàng Huy Green River [2]	2.557.502.752.927	-	2.363.427.361.786	
+ Dự án 150 Tô Hiệu [3]	1.677.508.766.136		4.402.738.476	
+ Dự án khác	1.708.820.085	-	900.610.136	-
	5.571.246.115.504	**(2.138.269.412)**	**3.540.162.223.843**	**(2.138.269.412)**

(1) Tại thời điểm 30/09/2026, 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.
Dự án đã hoàn thành kết cấu phần thô tầng hầm, đang trong quá trình thi công hoàn thiện các tầng căn hộ và mặt ngoài tòa nhà.

(2) Tại thời điểm 30/09/2026, 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...
Một số hạng mục đã hoàn thành và bàn giao sản phẩm cho khách hàng.

(3) Tại thời điểm 30/09/2026, Dự án 150 Tô Hiệu 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 và các chi phí khác. Dự án đã hoàn tất công tác chuẩn bị mặt bằng, đang bắt đầu thi công.

10. 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 năm	40.536.160.077	2.210.114.096	22.294.089.680	1.064.885.771	75.909.500	66.181.159.124
Số dư cuối kỳ	**40.536.160.077**	**2.210.114.096**	**22.294.089.680**	**1.064.885.771**	**75.909.500**	**66.181.159.124**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	31.680.516.868	2.210.114.096	13.973.267.161	1.064.885.771	75.909.500	49.004.693.396
- Khấu hao trong kỳ	522.294.631	-	1.086.889.620	-	-	1.609.184.251
Số dư cuối kỳ	**32.202.811.499**	**2.210.114.096**	**15.060.156.781**	**1.064.885.771**	**75.909.500**	**50.613.877.647**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	8.855.643.209	-	8.320.822.519	-	-	17.176.465.728
Tại ngày cuối kỳ	**8.333.348.578**	**-**	**7.233.932.899**	**-**	**-**	**15.567.281.477**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	56.217.489.700	211.896.190	56.429.385.890
Số dư cuối kỳ	**56.217.489.700**	**211.896.190**	**56.429.385.890**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	4.396.915.582	211.896.190	4.608.811.772
- Khấu hao trong kỳ	74.368.782	-	74.368.782
Số dư cuối kỳ	**4.471.284.364**	**211.896.190**	**4.683.180.554**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	51.820.574.118	-	51.820.574.118
Tại ngày cuối kỳ	**51.746.205.336**	**-**	**51.746.205.336**

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	195.000.000.000	192.881.509.649	387.881.509.649
Số dư cuối kỳ	**195.000.000.000**	**192.881.509.649**	**387.881.509.649**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	-	52.582.751.387	52.582.751.387
- Khấu hao trong kỳ	-	3.748.618.121	3.748.618.121
Số dư cuối kỳ	**-**	**56.331.369.508**	**56.331.369.508**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	195.000.000.000	140.298.758.262	335.298.758.262
Tại ngày cuối kỳ	**195.000.000.000**	**136.550.140.141**	**331.550.140.141**

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/03/2026 và 30/09/2026. 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.

13. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Chi phí sửa chữa văn phòng, nhà xưởng	345.781.100	698.076.697
- Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	201.606.945.148	182.190.524.920
- *Dự án Hoàng Huy Green River*	*124.874.453.841*	*111.342.318.765*
- *Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H2*	*76.732.491.307*	*70.848.206.155*
- Các khoản khác	595.464.495	947.845.907
	202.548.190.743	**183.836.447.524**

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan	-	
Bên khác	***145.518.756.251***	***148.621.690.792***
- Công ty Cổ phần Thương mại và Công nghiệp Hùng Nguyên	23.101.035.122	6.917.428.860
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Xây dựng và Công nghệ môi trường An Gia	27.262.966.531	39.060.771.661
- Công ty Cổ phần Bạch Đằng 7	22.924.469.440	35.211.102.039
Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Hưng Thịnh	29.440.763.200	41.629.751.270
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hùng Phát	13.196.477.859	2.274.277.077
- Đối tượng khác	29.593.044.099	23.528.359.885
	145.518.756.251	**148.621.690.792**

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan	-	-
Bên khác	***2.456.983.590.568***	***2.158.346.179.190***
- Khách hàng ứng trước tiền mua bất động sản theo tiến độ	2.455.584.501.133	2.156.956.989.890
+ *Dự án Hoàng Huy New City*	-	*4.995.483.529*
+ *Dự án Hoàng Huy Green River*	*1.837.752.250.315*	*1.693.265.479.778*
+ *Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H2*	*617.832.250.818*	*458.696.026.583*
- Công ty TNHH Thương mại Đại Phát Hải Dương	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty TNHH Ô tô đầu kéo Hải Dương	158.985.300	158.985.300
- Các khách hàng khác	40.104.135	30.204.000
	2.456.983.590.568	**2.158.346.179.190**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	1.942.932.070	1.942.932.070	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	28.697.523.985	38.542.009.681	40.591.128.079	-	26.648.405.587
- Thuế thu nhập cá nhân	-	71.921.758	486.731.855	448.489.329	-	110.164.284
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	1.666.012.655.495	1.666.012.655.495	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	6.553.792.493	-	6.553.792.493	-	-
	-	**35.323.238.236**	**1.706.984.329.101**	**1.715.548.997.466**	**-**	**26.758.569.871**

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Trích trước chi phí xây dựng Dự án Hoàng Huy New City	492.860.285	1.018.619.544
- Trích trước chi phí xây dựng Dự án Hoàng Huy Green River	6.933.420.011	3.700.122.600
- Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất của hoạt động kinh doanh Bất động sản	4.876.644.601	-
- Chi phí phải trả khác	1.975.570.910	1.272.390.910
	14.278.495.807	**5.991.133.054**

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.239.068.931	3.960.841.496
- Phí quản lý chung cư, căn hộ của các Dự án	752.595.156	752.595.156
- Kinh phí bảo trì dự án Hoàng Huy New City	2.532.115.331	2.530.082.829
- Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác có liên quan	66.307.306.135	67.566.795.467
- Tiền đặt cọc thuê căn hộ Dự án Nhà ở xã hội tại phường An Hải	57.196.688.552	-
- Phải trả khác	517.507.911	2.311.324.816
	130.545.282.016	**77.121.639.764**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.039.608.800	1.239.775.550
- Tiền đặt cọc thuê căn hộ Dự án Nhà ở xã hội tại phường An Hải	-	57.196.688.552
	2.039.608.800	**58.436.464.102**

19. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê tài sản	3.414.150.772	2.519.026.863
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê Nhà ở xã hội tại phường An Hải	4.785.692.909	7.947.246.284
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	1.350.020.595	1.110.990.905
	9.549.864.276	**11.577.264.052**
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê Nhà ở xã hội tại phường An Hải	-	797.927.315
	-	**797.927.315**

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**6.682.158.430.000**	**843.926.807.864**	**592.907.665.319**	**8.118.992.903.183**
Tăng vốn trong kỳ trước	2.004.647.520.000	(356.300.000)	-	2.004.291.220.000
Lãi trong kỳ trước	-	-	169.119.454.183	169.119.454.183
Số dư cuối kỳ trước	**8.686.805.950.000**	**843.570.507.864**	**762.027.119.502**	**10.292.403.577.366**
Số dư đầu năm nay	**9.121.092.240.000**	**843.570.507.864**	**423.623.463.802**	**10.388.286.211.666**
Lãi trong kỳ này	-	-	141.952.824.405	141.952.824.405
Phát hành cổ phiếu (*)	912.035.840.000	(843.570.507.864)	(68.465.332.136)	-
Số dư cuối kỳ này	**10.033.128.080.000**	**-**	**497.110.956.071**	**10.530.239.036.071**

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/07/2026, Công ty đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu như sau:

+ Hình thức: Bằng cổ phiếu;
+ Tỷ lệ thực hiện quyền: 10:1;
+ Giá trị cổ phần dự kiến phát hành (tính theo mệnh giá) là 912.109.220.000 đồng;
+ Nguồn vốn để phát hành cổ phiếu như sau: Thặng dư vốn cổ phần tại thời điểm 31/03/2026 là 843.570.507.864 VND và Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm 31/03/2026 là 423.623.463.802 VND; tổng cộng là 1.267.193.971.666 VND. Thứ tự ưu tiên khi sử dụng nguồn vốn để thực hiện tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu: Nguồn vốn từ Thặng dư vốn cổ phần được ưu tiên sử dụng trước nguồn vốn từ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Công ty sẽ sử dụng hết nguồn vốn ở mức ưu tiên cao hơn trước khi sử dụng nguồn vốn ở mức ưu tiên tiếp theo.

Công ty đã hoàn thành phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu vào ngày 10/09/2026 theo Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu số 33/2026/TCH-CV được công bố thông tin ngày 10/09/2026, đã hoàn thành việc đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 16/09/2026, sửa đổi nội dung vốn điều lệ từ 9.121.092.240.000 VND thành 10.033.128.080.000 VND và đã hoàn thành việc lưu ký, niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu mới phát hành. Kết quả sử dụng nguồn vốn để phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức từ Thặng dư vốn cổ phần là 843.570.507.864 VND và Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 68.465.332.136 VND.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Hữu Hạ	3.027.497.390.000	30,18	2.752.270.360.000	30,17
Công ty Cổ phần HH Finance	583.221.870.000	5,81	530.201.700.000	5,81
Cổ đông khác	6.422.408.820.000	64,01	5.838.620.180.000	64,02
	10.033.128.080.000	**100,00**	**9.121.092.240.000**	**100,00**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu năm*	*9.121.092.240.000*	*6.682.158.430.000*
- *Vốn góp tăng trong kỳ*	*912.035.840.000*	*2.004.647.520.000*
- *Vốn góp cuối kỳ*	*10.033.128.080.000*	*8.686.805.950.000*

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.003.312.808	912.109.224
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	1.003.312.808	912.109.224
- *Cổ phiếu phổ thông*	*1.003.312.808*	*912.109.224*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.003.312.808	912.109.224
- *Cổ phiếu phổ thông*	*1.003.312.808*	*912.109.224*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động.

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	11.216.719.497	9.203.741.880
- Trên 1 năm đến 5 năm	16.465.562.361	16.925.635.300
- Trên 5 năm	655.000.000	1.500.000.000

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty có các hợp đồng thuê đất như sau:

Vị trí thửa đất	Mục đích thuê	Diện tích (m?)	Thời hạn thuê
Lô đất tại phường An Dương, thành phố Hải Phòng	Xây dựng nhà máy sản xuất động cơ, khung, phụ tùng và lắp ráp xe gắn máy hai bánh	25.828,2	Từ năm 2003 đến năm 2033
Lô đất tại phường An Dương, thành phố Hải Phòng	Xây dựng văn phòng điều hành và cửa hàng giới thiệu sản phẩm	19.875,3	Từ năm 2002 đến năm 2032
Lô đất tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng	Xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	11.839,53	50 năm, đến ngày 29/12/2072
Lô đất tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng	Thương mại, dịch vụ	3.011,78	50 năm, đến ngày 29/12/2072

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	Cuối kỳ	Đầu năm
- Đô la Mỹ	USD	1.065,49	1.065,49
- Euro	EUR	8,95	8,95

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán ô tô đầu kéo và linh kiện thu hồi	1.123.842.000	24.080.104.177
Doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	12.643.516.248	8.775.429.408
Doanh thu bán bất động sản	235.253.962.745	59.067.149.265
	249.021.320.993	**91.922.682.850**
Trong đó: Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ cho các bên liên quan	1.020.419.616	1.020.419.472

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)

23. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Hàng bán bị trả lại	1.064.814.815	-
	1.064.814.815	-

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	120.472.345	29.215.241.270
Giá vốn cho thuê và các dịch vụ liên quan	8.682.450.705	4.155.443.101
Giá vốn bán bất động sản	123.586.364.834	36.648.355.211
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng bán	-	(5.973.613.073)
	132.389.287.884	**64.045.426.509**

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	122.572.217.705	33.195.043.223
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	153.663.163.200
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	931.957
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	9.546.575
	122.572.217.705	**186.868.684.955**
Trong đó: Doanh thu tài chính của các bên liên quan *(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)*	443.013.699	159.152.313.885

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	42.151.707
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	212.166	-
Hoàn nhập/ Dự phòng tổn thất đầu tư	(393.276.747)	(280.270.644)
	(393.064.581)	**(238.118.937)**

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.013.023.230	2.132.243.510
Chi phí kinh doanh Bất động sản	38.857.777.694	10.377.418.980
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.080.266.738	854.098.506
Chi phí khác bằng tiền	8.022.856	317.099.048
	41.959.090.518	**13.680.860.044**

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nhân công	6.274.956.550	3.565.152.255
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.024.498.999	948.683.586
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.895.862.978	17.616.335.962
Chi phí khác bằng tiền	1.035.684.639	2.884.217.468
	18.231.003.166	**25.014.389.271**

29 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	177.633.777.735	172.968.777.755
Các khoản điều chỉnh tăng	770.988.914	543.800.810
- Chi phí không hợp lệ	*770.988.914*	*543.800.810*
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(154.265.960.702)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	*(153.663.163.200)*
- Chuyển lỗ các năm trước	-	*(602.797.502)*
Thu nhập chịu thuế TNDN	178.404.766.649	19.246.617.863
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**35.680.953.330**	**3.849.323.572**
Các khoản phải tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	5.220.403.169	12.026.534.383
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản kỳ trước, kỳ này đã ghi doanh thu	(2.359.346.818)	(596.778.836)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**38.542.009.681**	**15.279.079.119**
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	28.697.523.985	18.748.922.089
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(40.591.128.079)	(33.331.619.834)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**26.648.405.587**	**696.381.374**

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	26.118.022.928	23.256.966.577
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**26.118.022.928**	**23.256.966.577**

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Tạm nộp thuế TNDN Bất động sản theo tiến độ	(5.220.403.169)	(12.026.534.383)
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận doanh thu bất động sản	2.359.346.818	596.778.836
	(2.861.056.351)	**(11.429.755.547)**

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/09/2026	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	851.701.862.977	-	-	851.701.862.977
Phải thu khách hàng, phải thu khác	29.696.843.912	-	-	29.696.843.912
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.391.981.485.677			1.391.981.485.677
	2.273.380.192.566	**-**	**-**	**2.273.380.192.566**
Tại ngày 01/04/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.351.750.281.909	-	-	1.351.750.281.909
Phải thu khách hàng, phải thu khác	432.216.886.622	-	-	432.216.886.622
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.055.043.787.957	170.612.989.094	-	2.225.656.777.051
	3.839.010.956.488	**170.612.989.094**	**-**	**4.009.623.945.582**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/09/2026	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	276.064.038.267	2.039.608.800	-	278.103.647.067
Chi phí phải trả	14.278.495.807	-	-	14.278.495.807
	290.342.534.074	**2.039.608.800**	**-**	**292.382.142.874**
Tại ngày 01/04/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	225.743.330.556	58.436.464.102	-	284.179.794.658
Chi phí phải trả	5.991.133.054	-	-	5.991.133.054
	231.734.463.610	**58.436.464.102**	**-**	**290.170.927.712**

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

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con cấp 2
Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần HHS Capital	Công ty con cấp 2
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát.	

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

	Nội dung giao dịch	Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		**1.020.419.616**	**1.020.419.472**
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Doanh thu cho thuê văn phòng	54.000.000	54.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Doanh thu cho thuê văn phòng	54.000.000	54.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Doanh thu cho thuê văn phòng	30.000.000	30.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp	Doanh thu cho thuê văn phòng	54.545.562	54.545.418
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát	Doanh thu cho thuê văn phòng	54.545.454	54.545.454
Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	Doanh thu cho thuê văn phòng	108.000.000	108.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Doanh thu cho thuê văn phòng, showroom	315.000.000	315.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Doanh thu cho thuê văn phòng	350.328.600	350.328.600
Doanh thu tài chính		**443.013.699**	**159.152.313.885**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Lãi tiền vay	304.109.589	5.489.150.685
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Nhận cổ tức	-	153.663.163.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Lãi tiền vay	138.904.110	-
Chuyển nhượng hợp đồng tiền gửi		**852.012.862.388**	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Chuyển nhượng hợp đồng tiền gửi	215.462.282.191	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Chuyển nhượng hợp đồng tiền gửi	636.550.580.197	-
Cho vay		**69.000.000.000**	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Cho vay	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Cho vay	39.000.000.000	-
Thu hồi tiền cho vay		**69.000.000.000**	**316.500.000.000**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Thu hồi tiền cho vay	30.000.000.000	316.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Thu hồi tiền cho vay	39.000.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		VND	VND
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Đỗ Hữu Hưng	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
- Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
- 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
		180.000.000	**180.000.000**
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Vũ Thị Huyền	Trưởng ban	30.000.000	30.000.000
- Phan Thị Thu Hường	Thành viên	18.000.000	18.000.000
- Nguyễn Hoàng Tùng	Thành viên	18.000.000	18.000.000
		66.000.000	**66.000.000**
Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- Hoàng Thị Huyên	Tổng Giám đốc	225.846.776	208.876.358
- Đỗ Hữu Hậu	Phó Tổng Giám đốc	494.800.000	462.000.000
- Đỗ Hữu Hưng	Phó Tổng Giám đốc	535.477.000	475.227.405
- Hồ Thị Xuân Hòa	Phó Tổng Giám đốc	75.000.000	75.000.000
- Nguyễn Thế Hùng	Phó Tổng Giám đốc	75.000.000	75.000.000
- Phùng Thị Thu Hương	Kế toán trưởng	373.010.042	318.741.498
		1.779.133.818	**1.614.845.261**

34. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026. Thông tin trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán và soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 04 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/09/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99. Chi tiết xem tại Phụ lục số 01.

Hải Phòng, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Bùi Thị Trà	Phùng Thị Thu Hương	Hoàng Thị Huyên

PHỤ LỤC 1 - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026				Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC				Thay đổi
Mã số		Khoản mục	Số tiền	Mã số		Khoản mục	Số tiền	
			VND				VND	
		Bảng Cân đối kế toán				**Báo cáo tình hình tài chính**		
100		**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**7.715.296.034.488**	**100**	**A.**	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**7.715.296.034.488**	
110	**I.**	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**1.351.449.686.219**	**110**	**I.**	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**1.352.293.167.076**	
112	1.	Các khoản tương đương tiền	1.193.257.417.398	112	1.	Các khoản tương đương tiền	1.194.200.898.255	Trình bày lại
120	**II.**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**2.055.643.787.957**	**120**	**II.**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**2.079.991.814.226**	
123	1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.055.643.787.957	123	1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	2.079.991.814.226	Trình bày lại, đổi tên
130	**III.**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**585.383.280.745**	**130**	**III.**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**559.591.773.619**	
136	1.	Phải thu ngắn hạn khác	388.120.614.490	135	1.	Phải thu ngắn hạn khác	362.329.107.364	Trình bày lại, đổi mã số/đổi giá trị
200	**B.**	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**5.169.343.309.746**	**200**		**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**5.169.343.309.746**	
250	**I.**	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**4.741.790.545.061**	**260**	**I.**	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**4.741.790.545.061**	
255	1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	170.612.989.094	265	1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	170.612.989.094	Trình bày lại, đổi mã số/đổi giá trị
280		**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**	**12.884.639.344.234**	**280**		**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**	**12.884.639.344.234**	

Các chỉ tiêu chỉ thay đổi mã số, tên gọi thì không trình bày chi tiết ở bảng trên.