

Từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026

NỘI DUNG

	Trang	S
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03	
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	04 - 48	
Bảng cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	04 - 06	
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	07	
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	08 - 09	
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 48	

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026.

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 một ngày 10 tháng 12 năm 2025.

Trụ sở chính của Tập đoàn 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
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 Thùy	Thành viên độc lập HĐQT

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

Bà: Hoàng Thị Huyền	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
Bà: Phùng Thị Thu Hương	Kế toán trưởng

Ban kiểm soát:

Bà: Vũ Thị Huyền	Trưởng ban
Bà: Phan Thị Thu Hương	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 hợp nhất này là Bà Hoàng Thị Huyền - Tổng Giám đốc.

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

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

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

Chúng tôi đảm bảo rằng các số 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.

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

Cam kết khác

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2026

BẢNG CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		19.970.365.384.334	19.405.025.914.118
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	608.263.198.356	1.694.174.393.728
111	1. Tiền		368.985.649.063	338.722.310.519
112	2. Các khoản tương đương tiền		239.277.549.293	1.355.452.083.209
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	3.974.127.023.128	4.228.139.378.954
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		3.974.127.023.128	4.228.139.378.954
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.056.044.841.786	1.286.230.388.648
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	269.767.735.519	305.769.960.414
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	400.139.866.931	346.107.963.506
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	405.973.494.748	654.188.720.140
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(19.836.255.412)	(19.836.255.412)
140	IV. Hàng tồn kho	09	13.681.071.814.743	11.604.095.044.194
141	1. Hàng tồn kho		13.684.498.026.158	11.607.655.602.534
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(3.426.211.415)	(3.560.558.340)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		650.858.506.321	592.386.708.594
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	14	451.000.935.412	423.992.385.181
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		161.697.761.087	136.581.615.998
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	38.159.809.822	31.812.707.415

BẢNG CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.307.710.269.570	2.435.848.858.505
220	I. Tài sản cố định		359.650.119.131	364.768.766.489
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	300.359.486.069	305.433.965.703
222	- Nguyên giá		389.981.336.212	391.613.116.798
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(89.621.850.143)	(86.179.151.095)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	59.290.633.062	59.334.800.786
228	- Nguyên giá		64.411.345.890	64.266.345.890
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.120.712.828)	(4.931.545.104)
240	II. Bất động sản đầu tư	13	1.451.653.770.782	1.491.101.433.895
241	- Nguyên giá		1.692.247.244.068	1.732.719.147.165
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(240.593.473.286)	(241.617.713.270)
250	III. Tài sản dở dang dài hạn	10	249.110.789.494	204.043.689.494
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		249.110.789.494	204.043.689.494
260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	153.864.053.968	284.300.206.890
265	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		153.864.053.968	284.300.206.890
270	V. Tài sản dài hạn khác		93.431.536.195	91.634.761.737
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	14	?? 701 ?11 744	?? 644 960 398
272	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32	70.730.324.451	68.989.801.339
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		22.278.075.653.904	21.840.874.772.623

BẢNG CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.748.966.069.285	7.475.518.496.782
310	I. Nợ ngắn hạn		7.675.979.822.180	7.382.867.751.463
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	719.394.094.943	816.718.925.634
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	6.492.488.865.040	6.124.753.022.798
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		24.054.360.506	24.054.360.506
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17	41.500.024.932	42.626.905.928
315	5. Phải trả người lao động		924.800.035	15.781.189
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	33.622.321.097	38.114.087.377
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	20	38.863.573.825	20.645.985.371
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	19	318.526.456.289	309.143.664.613
322	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		9.426.168	199.118.702
323	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.595.899.345	6.595.899.345
330	II. Nợ dài hạn		72.986.247.105	92.650.745.319
337	1. Doanh thu chưa thực hiện	20	-	19.667.624.903
338	2. Phải trả dài hạn khác	19	71.929.160.399	71.926.033.710
342	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32	1.057.086.706	1.057.086.706
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	21	14.529.109.584.619	14.365.356.275.841
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		9.121.092.240.000	9.121.092.240.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.121.092.240.000	9.121.092.240.000
412	2. Thặng dư vốn		842.751.329.350	842.751.329.350
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		237.632.352.429	237.632.352.429
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.419.911.888.258	1.294.494.966.859
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.294.494.966.858	1.102.731.173.819
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		125.416.921.400	191.763.793.040
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.907.721.774.582	2.869.385.387.203
430	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		22.278.075.653.904	21.840.874.772.623

Người lập

Bùi Thị Trà

Kế toán trưởng

Phùng Thị Thu Hương

Hải Phòng, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ DỊCH VỤ
TÀI CHÍNH
HOÀNG HUY
QUÊ CHÂU T. P. HẢI PHÒNG
Hoàng Thị Huyền

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 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	453.466.087.310	390.355.429.992
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	2.519.444.443	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		450.946.642.867	390.355.429.992
11	4. Giá vốn hàng bán	25	310.690.236.884	277.504.994.847
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		140.256.405.983	112.850.435.145
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	26	8.845.570.398	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	27	100.780.581.156	36.134.887.341
23	8. Chi phí tài chính	28	2.091.324.350	11.764.899.416
24	Trong đó: Chi phí đi vay		-	94.176.511
25	9. Chi phí bán hàng	29	30.132.870.550	35.991.718.323
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	18.326.431.595	21.711.918.181
27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
30	12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		199.331.931.042	79.516.786.566
31	13. Thu nhập khác		2.449.835.247	1.831.430.433
32	14. Chi phí khác		823.630.060	3.588.602.629
40	15. Lợi nhuận khác		1.626.205.187	(1.757.172.196)
50	16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		200.958.136.229	77.759.614.370
51	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	38.945.350.563	23.921.883.043
52	18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32	(1.740.523.113)	(2.390.241.046)
60	19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>163.753.308.779</u>	<u>56.227.972.373</u>
61	20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		125.416.921.400	37.872.945.883
62	21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		38.336.387.379	18.355.026.490
70	22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	138	57

Người lập

Bùi Thị Trà

Kế toán trưởng

Phùng Thị Thu Hương

Hải Phòng, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Hoàng Thị Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026

(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		200.958.136.229	77.759.614.370
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(125.838.651.565)	(18.828.872.189)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		14.199.976.196	15.709.739.092
03	- Các khoản dự phòng		(324.039.459)	1.080.919.328
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		481.148.801	(154.622)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(140.195.737.103)	(35.713.552.498)
06	- Chi phí đi vay		-	94.176.511
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		75.119.484.664	58.930.742.181
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		198.722.299.366	(156.037.315.302)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(2.076.842.423.624)	(380.389.450.968)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		285.920.036.354	93.339.717.310
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(27.102.577.500)	(12.692.768.807)
14	- Chi phí đi vay đã trả			(94.176.511)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(51.723.488.636)	(91.734.013.564)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.595.906.669.376)	(488.677.265.661)
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		(45.699.184.774)	(10.765.057.174)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		71.148.865.205	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.570.928.946.131)	(1.334.039.380.970)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.980.503.377.499	3.044.803.615.129
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 chia		77.878.106.253	64.254.216.600
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		512.902.218.052	461.705.393.585
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	306.085.315.717
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(19.420.579.960)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(228.500.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	286.436.235.757

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 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1.083.004.451.324)	259.464.363.681
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.694.174.393.728	1.268.134.021.383
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		14.217.955	154.622
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>611.184.160.359</u>	<u>1.527.598.539.686</u>

Người lập



Bùi Thị Trà

Kế toán trưởng



Phùng Thị Thu Hương

Hải Phòng, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Hoàng Thị Huyền

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026

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 một ngày 10 tháng 12 năm 2025.

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

Vốn điều lệ của Tập đoàn là: 9.121.092.240.000 đồng; tương đương 912.109.224 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 30 tháng 06 năm 2026; 299 người (tại ngày 01 tháng 04 năm 2026 là: 274 người).

1.2. 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.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con là:

- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đầu giá);
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đầu giá);
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đầu 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 ô tô;
- Xây dựng nhà không để ô tô;
- 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn có thể kéo dài trên 12 tháng.
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Tập đoàn thông thường là trong vòng 12 tháng.

1.5. Cấu trúc tập đoàn

- Tập đoàn có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2026 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	68,02%	96,72%	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	68,01%	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	68,01%	99,998%	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 Prukca 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 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%.

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

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

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

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

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

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn 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

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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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. 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. Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Tập đoàn đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC từ ngày 01/04/2026. 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 42 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

2.4. 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 Tập đoàn và Báo cáo tài chính của các công ty con do Tập đoàn kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026.

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.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

- Khi tỷ lệ lợi ích của Công ty trong công ty con thay đổi nhưng không mất quyền kiểm soát, chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ của phần lợi ích thay đổi trong tài sản thuần được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

2.5. Ước tính kế toán

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí chờ phân
- 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 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.

2.6. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do 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 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 hợp nhất 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 cuối kỳ 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 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.

2.9. 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.

2.10. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn, giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm công cụ phải sinh.

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 lâm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.11. 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 tra 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.

2.12. 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.

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.

2.13. 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 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 năm mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 26 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 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

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

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

2.15. 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.

2.16. 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.

2.17. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ để 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 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 VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 06 tháng đến 36 tháng.
- Chi phí môi giới, chi phí bán hàng khác của các dự án Bất động sản được ghi nhận theo chi phí thực tế tại thời điểm phát sinh. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần bất động sản đã bán trong năm tài chính.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 tháng đến 36 tháng.

2.18. 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.

2.19. Vay

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

2.20. 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

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 và các khoản phải trả khác như chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

2.22. 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 giám sát 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 năm nay 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.

2.23. Doanh thu chờ phân bổ

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

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

2.24. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.25. Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.26. 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, 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:

- Chi 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;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.27. 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.

2.28. 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 Báo cáo tình hình tài chính.

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 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026, 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.

2.29. 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.

2.30. 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 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 chủ 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

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

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Tiền mặt	5.089.826.909	5.112.323.624
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	363.895.822.154	333.609.986.895
Các khoản tương đương tiền	239.277.549.293	1.355.452.083.209
	608.263.198.356	1.694.174.393.728



Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản tương đương tiền tại ngày 30/06/2026 như sau:

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
<i>Tiền gửi không kỳ hạn</i>				
- Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện đại MBV - Chi nhánh Hà Nội	VND	Không kỳ hạn	Lãi suất không kỳ hạn	60.000.235.616
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng	VND	Không kỳ hạn	Lãi suất không kỳ hạn	47.779.363.608
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tin	VND	Không kỳ hạn	Lãi suất không kỳ hạn	163.779.898.366
- Các ngân hàng khác	VND	Không kỳ hạn	Lãi suất không kỳ hạn	92.336.324.564
				363.895.822.154
<i>Các khoản tương đương tiền</i>				
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương	VND	1 tháng	4,75%	49.239.809.567
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	VND	1 tháng	4,75%	170.022.123.288
- Các ngân hàng khác	VND	1 tháng	4,75%	20.015.616.438
				239.277.549.293

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	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	3.974.127.023.128	3.974.127.023.128	-	4.228.139.378.954	4.228.139.378.954	-
+ Ngân hàng TMCP An Bình	488.167.543.639	488.167.543.639	-	729.939.234.665	729.939.234.665	-
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	745.568.121.885	745.568.121.885	-	493.019.555.069	493.019.555.069	-
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	692.620.012.831	692.620.012.831	-	737.711.394.384	737.711.394.384	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	403.149.513.328	403.149.513.328	-	306.120.546.644	306.120.546.644	-
+ Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh	615.830.148.820	615.830.148.820	-	602.006.294.452	602.006.294.452	-
+ Các ngân hàng khác	1.028.791.682.625	1.028.791.682.625	-	1.359.342.353.740	1.359.342.353.740	-
	3.974.127.023.128	3.974.127.023.128	-	4.228.139.378.954	4.228.139.378.954	-
a2) Dài hạn						
- Chứng chỉ tiền gửi	153.864.053.968	153.864.053.968	-	284.300.206.890	284.300.206.890	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	153.864.053.968	153.864.053.968	-	284.300.206.890	284.300.206.890	-
	153.864.053.968	153.864.053.968	-	284.300.206.890	284.300.206.890	-

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
- Ngân hàng TMCP An Bình	VND	6 tháng	Từ 5,9% đến 8,6%	488.167.543.639
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	VND	6 tháng	Từ 6,7% đến 8,6%	745.568.121.885
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	Từ 6 đến 12 tháng	Từ 5,5% đến 8,8%	692.620.012.831
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	Từ 6 đến 12 tháng	Từ 5,2% đến 8,0%	403.149.513.328
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh	VND	6 tháng	Từ 4,5% đến 8,8%	615.830.148.820
- Các ngân hàng khác	VND	Từ 6 đến 12 tháng	Từ 7,6% đến 9,0%	1.028.791.682.625
				<u>3.974.127.023.128</u>
<i>Chứng chỉ tiền gửi</i>				VND
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	Từ 14 đến 48 tháng	Từ 5,5% đến 9,0%	153.864.053.968
				<u>153.864.053.968</u>

5. PHẢI THU NGÂN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	269.767.735.519	(19.836.255.412)	305.769.960.414	(19.836.255.412)
- Công ty Cổ phần Vận tải HIA	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	59.210.000.000	-	36.880.000.000	-
- Phải thu người mua nhà của các dự án bất động sản	154.512.059.057	-	218.515.059.071	-
- Dự án Hoàng Huy New City	17.017.658.614	-	55.177.172.085	-
- Dự án Golden Land Buiding	27.186.822.713	-	6.183.794.065	-
- Dự án Hoàng Huy - Sò Dấu	9.696.016.732	-	9.779.121.770	-
- Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa III	82.859.558.669	-	133.574.999.959	-
- Dự án Hoàng Huy Green River	17.111.169.566	-	7.134.636.019	-
- Các dự án khác	640.832.763	-	6.665.335.173	-
- Các khoản phải	39.704.421.050	(3.495.000.000)	34.033.645.931	(3.495.000.000)
	269.767.735.519	(19.836.255.412)	305.769.960.414	(19.836.255.412)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	400.139.866.931	-	346.107.963.506	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Diệp	17.565.372.592	-	17.526.139.183	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường	15.455.563.340	-	16.312.873.095	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân	22.237.728.271	-	2.934.684.098	-
- Công ty TNHH Xây dựng Trang Tùng	13.872.508.451	-	21.266.473.048	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	132.780.631.169	-	72.385.718.819	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Bắc Giang	35.625.847.326	-	42.703.611.585	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	25.411.699.366	-	54.465.345.664	-
- Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Phương Ngọc	28.328.721.465	-	27.934.131.028	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Kỹ thuật Hà Nội	29.615.062.800	-	8.190.444.000	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Havie	11.060.842.678	-	12.477.208.248	-
- Các khoản trả trước người bán khác	68.185.889.473	-	69.911.334.738	-
	400.139.866.931	-	346.107.963.506	-

7. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Ký cược, ký quỹ	3.769.466.000	-	3.769.466.000	-
- Đặt cọc ⁽¹⁾	22.600.000.000	-	22.600.000.000	-
- Phải thu Khách hàng phí tạm ứng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	187.760.254	-	2.132.140.524	-
- Phải thu quản lý dự án Đầu tư xây dựng phường Lê Chân ⁽²⁾	360.947.725.431	-	360.808.485.434	-
- Công ty Đầu giá hợp danh VNA	-	-	256.475.941.000	-
- Phải thu khác	18.468.543.063	-	8.402.687.182	-
	405.973.494.748	-	654.188.720.140	-

⁽¹⁾ Đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 17B Bà Triệu theo từng hợp đồng chuyển nhượng, chi tiết tại thuyết minh số 10.

⁽²⁾ Tạm ứng kinh phí Giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng chính trang đô thị (chung cư kết hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ) tại lô OTM2-1, N2-3, CX2-4 thuộc ô phố A2 trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 quận Lê Chân (nay là phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng).

8. NỢ XẤU

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	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				
+ Phải thu khách hàng	19.836.255.412	-	19.836.255.412	-
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	3.495.000.000	-	3.495.000.000	-
	19.836.255.412	-	19.836.255.412	-

9. HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng tồn kho kinh doanh ô tô và phụ tùng ô tô	507.677.785.554	(3.426.211.415)	491.809.900.432	(3.560.558.340)
- Hàng mua đang đi đường	46.910.556.372	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	147.384.016.502	(1.287.942.003)	178.609.322.172	(1.422.288.928)
- Thành phẩm	41.469.807.585	-	44.096.082.652	-
- Hàng hóa	28.209.241.005	-	23.045.567.789	-
- Hàng gửi bán	243.704.164.090	(2.138.269.412)	246.058.927.819	(2.138.269.412)
Hàng tồn kho kinh doanh bất động sản (*)	13.176.820.240.604		11.115.845.702.102	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	12.117.682.023.024	-	10.118.209.770.468	-
- Thành phẩm bất động sản	1.059.138.217.580	-	997.635.931.634	-
	13.684.498.026.158	(3.426.211.415)	11.607.655.602.534	(3.560.558.340)

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

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	12.117.682.023.024	-	10.118.209.770.468	-
+ Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H2 ⁽¹⁾	517.175.820.875	-	512.778.184.169	-
+ Dự án Hoàng Huy Green River ⁽²⁾	2.437.713.458.742	-	2.363.427.361.786	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II ⁽³⁾	7.817.598.828.085	-	7.230.421.554.606	-
+ Dự án khác	1.345.193.915.322	-	11.582.669.907	-
- Thành phẩm bất động sản	1.059.138.217.580	-	997.635.931.634	-
+ Dự án Hoàng Huy New City ⁽⁴⁾	4.639.003.954	-	4.639.003.954	-
+ Tòa nhà Gold Tower - Dự án Golden Land Building ⁽⁵⁾	22.569.412.848	-	22.569.412.848	-
+ Tòa nhà N01 - Dự án Golden Land Building ⁽⁵⁾	11.542.564.991	-	11.542.564.991	-
+ Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H1 ⁽⁶⁾	309.280.337.257	-	317.523.929.766	-
+ Dự án Hoàng Huy Green River ⁽²⁾	701.905.808.108	-	632.159.929.653	-
+ Dự án khác	9.201.090.422	-	9.201.090.422	-
	13.176.820.240.604	-	11.115.845.702.102	-

⁽¹⁾ Tại thời điểm 30/06/2026, Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H2 lại 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 30/06/2026, 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 bán giao sản phẩm cho khách hàng.

⁽³⁾ Dự án đầu tư xây dựng 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) 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 30/06/2026, phần thô của một số khu nhà ở thấp tầng đã được hoàn thành, các hạng mục và cầu phần khác đang được triển khai thi công.

⁽⁴⁾ Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Đến thời điểm 30/06/2026 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 sản phẩm thương mại chưa bán tại tòa H1 dự án Hoàng 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 DỒI DANG

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Xây dựng cơ bản	249.110.789.494	249.110.789.494	204.043.689.494	204.043.689.494
Các hạng mục công cộng tại Dự án Khu Nhà ở cho người có thu nhập thấp (Pruska Town) ⁽¹⁾	5.927.645.161	5.927.645.161	5.927.645.161	5.927.645.161
Dự án 17B Bà Triệu ⁽²⁾	243.183.144.333	243.183.144.333	198.116.044.333	198.116.044.333
	249.110.789.494	249.110.789.494	204.043.689.494	204.043.689.494

(1) 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 30/06/2026: 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 đã thực hiện kiểm toán và đã thực hiện quyết toán theo yêu cầu của chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành.

(2) Chi phí liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 17B Bà Triệu nhằm mục đích xây dựng trụ sở văn phòng Công ty và cho thuê. Tính đến ngày 30/06/2026, Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc nhận chuyển nhượng khu đất này.

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 năm	323.849.092.092	5.972.352.683	58.749.395.901	2.966.366.622	75.909.500	391.613.116.798
- Mua trong kỳ	-	-	-	214.383.334	-	214.383.334
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(270.500.000)	-	-	-	-	(270.500.000)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.575.663.920)	-	-	(1.575.663.920)
Số dư cuối kỳ	323.578.592.092	5.972.352.683	57.173.731.981	3.180.749.956	75.909.500	389.981.336.212
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	54.407.032.300	4.576.208.069	24.668.282.449	2.451.718.777	75.909.500	86.179.151.095
- Khấu hao trong kỳ	2.031.049.643	80.014.674	1.734.196.998	60.692.360	-	3.905.953.675
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(132.826.185)	-	-	-	-	(132.826.185)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(330.428.442)	-	-	(330.428.442)
Số dư cuối kỳ	56.305.255.758	4.656.222.743	26.072.051.005	2.512.411.137	75.909.500	89.621.850.143
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	269.442.059.792	1.396.144.614	34.081.113.452	514.647.845	-	305.433.965.703
Tại ngày cuối kỳ	267.273.336.334	1.316.129.940	31.101.680.976	668.338.819	-	300.359.486.069

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 năm	61.006.449.700	471.896.190	2.788.000.000	64.266.345.890
- Mua trong kỳ	-	145.000.000	-	145.000.000
Số dư cuối kỳ	61.006.449.700	616.896.190	2.788.000.000	64.411.345.890
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	4.396.915.582	237.896.188	296.733.334	4.931.545.104
- Khấu hao trong kỳ	37.184.391	25.083.333	126.900.000	189.167.724
Số dư cuối kỳ	4.434.099.973	262.979.521	423.633.334	5.120.712.828
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	56.609.534.118	234.000.002	2.491.266.666	59.334.800.786
Lại ngày cuối kỳ	56.572.349.727	353.916.669	2.364.366.666	59.290.633.062

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN DẦU 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 năm	195.000.000.000	1.537.719.147.165	1.732.719.147.165
- Mua trong kỳ	-	272.701.440	272.701.440
- Chuyển mục đích sử dụng từ TSCĐ	-	270.500.000	270.500.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	(41.015.104.537)	(41.015.104.537)
Số dư cuối kỳ	195.000.000.000	1.497.247.244.068	1.692.247.244.068
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	241.617.713.270	241.617.713.270
- Khấu hao trong kỳ	-	10.067.078.874	10.067.078.874
- Chuyển mục đích sử dụng từ TSCĐ	-	132.826.185	132.826.185
- Thanh lý, nhượng bán	-	(11.224.145.043)	(11.224.145.043)
Số dư cuối kỳ	-	240.593.473.286	240.593.473.286
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	195.000.000.000	1.296.101.433.895	1.491.101.433.895
Tại ngày cuối kỳ	195.000.000.000	1.256.653.770.782	1.451.653.770.782

14. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	26.123.600	9.443.373
- Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	449.799.112.739	422.652.565.610
- Dự án Hoàng Huy New City - II	237.938.179.912	219.569.672.946
- Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H1	19.191.970.091	20.194.291.047
- Dự án Hoàng Huy Green River	119.182.761.004	111.342.318.765
- Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H2	73.018.140.493	70.848.206.155
- Chi phí sửa chữa văn phòng, nhà xưởng	468.061.239	698.076.697
- Các khoản khác	1.175.699.073	1.330.376.198
	451.000.935.412	423.992.385.181
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.033.419.877	915.938.611
- Tiền thuê đất (*)	21.343.812.977	21.381.588.900
- Các khoản khác	323.978.890	347.432.887
	22.701.211.744	22.644.960.398

(*): 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 Prukha 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. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	719.394.094.943	816.718.925.634
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833
- Công ty CP thương mại và công nghiệp Hùng Nguyên	20.129.211.051	6.911.428.860
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	117.423.249.724	118.423.249.724
- China Dongfeng Motor Industry Import and Export	390.272.868.336	466.928.210.405
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	-	24.435.664.364
- Công ty TNHH DV TM XD và công nghệ môi trường An Gia	27.380.810.056	39.060.771.661
- Công ty Cổ phần Cọc và Xây dựng FECON	25.548.018.456	-
- Công ty Cổ phần Cảng Kim Tân	13.440.908.327	6.388.262.392
- Công ty Cổ phần Bạch Đằng 7	16.297.786.914	35.211.102.039
- Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Hưng Thịnh	17.843.251.250	41.629.751.270
- Phải trả các đối tượng khác	78.181.641.996	64.848.142.086
	719.394.094.943	816.718.925.634

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	6.492.488.865.040	6.124.753.022.798
- Khách hàng ứng trước tiền mua bất động sản theo tiến độ	6.484.979.314.300	6.116.084.803.351
+ Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H1	46.454.126.612	53.237.518.838
+ Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H2	521.606.493.657	458.696.026.583
+ Dự án Hoàng Huy New City	4.995.483.529	4.995.483.529
+ Dự án Hoàng Huy Green River	1.779.693.956.472	1.693.265.479.778
+ Dự án Hoàng Huy New City - II	4.132.229.254.030	3.905.890.294.623
- Các khách hàng khác	7.509.550.740	8.668.219.447
	6.492.488.865.040	6.124.753.022.798

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ 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	513.070.351	2.118.415.951	41.893.125.571	38.052.173.232	447.833.962	5.894.131.901
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	36.105.211.620	27.072.610.620	-	9.032.601.600
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.288.594.081	33.183.680.206	38.945.350.563	51.723.488.636	37.040.956.661	26.157.904.713
- Thuế thu nhập cá nhân	6.228.113	771.017.278	786.744.480	1.160.732.716	4.072.447	394.873.376
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	4.814.870	-	1.325.608.429.420	1.326.270.561.302	666.946.752	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	6.553.792.493	294.397.188	6.827.676.339	-	20.513.342
	31.812.707.415	42.626.905.928	1.443.633.258.842	1.451.107.242.245	38.159.809.822	41.500.024.932

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.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
- Trích trước chi phí xây dựng các dự án	15.721.295.335	16.247.054.594
+ Dự án Hoàng Huy Green River	3.700.122.600	3.700.122.600
+ Dự án Hoàng Huy New City	492.860.283	1.018.619.544
+ Các dự án khác	11.528.312.450	11.528.312.450
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01	7.865.996.645	7.865.996.645
- Trích trước chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	612.619.873	510.485.208
- Trích trước chi phí hoa hồng, tiền thưởng phải trả	5.649.350.885	6.531.953.710
- Chi phí phải trả khác	3.773.058.359	6.958.597.220
	33.622.321.097	38.114.087.377

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	437.237.833	377.987.083
- Bảo hiểm xã hội	5.366.550	5.366.550
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.020.919.150	10.067.366.695
- Các khoản phải trả phải nộp khác	306.062.932.756	298.692.944.285
+ Công ty TNHH Prukca International (*)	59.452.646.000	59.638.391.000
+ Kinh phí bảo trì căn hộ (**)	126.565.753.862	123.145.257.626
+ Phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thu	4.090.353.930	7.067.220.467
+ Tiền nhận từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác có liên quan	80.693.919.799	85.445.901.659
+ Phải trả khác	35.280.059.165	23.396.167.533
	318.526.456.289	309.143.664.613
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	14.240.110.584	14.236.983.895
- Tiền đặt cọc thuê căn hộ Dự án Nhà ở xã hội tại phường An Hải	57.689.049.815	57.689.049.815
	71.929.160.399	71.926.033.710

(*) Khoản tiền tạm ứng (2.261.000 USD) của Công ty TNHH Prukca International (sau đây gọi tắt là Prukca International) cho Công ty để giải phóng mặt bằng Dự án nhà ở dành cho người có thu nhập thấp (Prukca Town) tại phường An Hải, thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH Prukca 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 Prukca International và Công ty, khoản tiền này sẽ được coi là một phần vốn góp của Prukca International vào Công ty TNHH Prukca Việt Nam sau khi Công ty thành lập. Prukca International lựa chọn phương án khấu trừ khoản tiền tạm ứng này vào phần vốn góp trong Công ty TNHH Prukca 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.

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

20. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	30.201.403.301	11.083.727.936
- 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 Prukso Town	6.758.362.031	8.069.973.556
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	1.903.808.493	1.492.283.879
	38.863.573.825	20.645.985.371
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê tài sản	-	18.869.697.588
- 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 Prukso Town	-	797.927.315
	-	19.667.624.903

21 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 năm trước	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 trước	-	-	-	37.872.945.883	18.355.026.490	56.227.972.373
Tăng giảm từ hợp nhất công ty con	-	-	-	-	(58.626.444.472)	(58.626.444.472)
Thay đổi tỷ lệ lợi ích tại các công ty con	-	-	-	(545.797.630.134)	(781.260.966.586)	(1.327.058.596.720)
Công ty con chia cổ tức	-	-	-	-	(228.500.000)	(228.500.000)
Số dư cuối kỳ trước	<u>6.682.158.430.000</u>	<u>843.107.629.350</u>	<u>237.632.352.429</u>	<u>1.478.435.763.525</u>	<u>2.877.932.893.732</u>	<u>12.119.267.069.036</u>
Số dư đầu năm nay	9.121.092.240.000	842.751.329.350	237.632.352.429	1.294.494.966.859	2.869.385.387.203	14.365.356.275.841
Lãi trong kỳ này	-	-	-	125.416.921.399	38.336.387.379	163.753.308.778
Số dư cuối kỳ này	<u>9.121.092.240.000</u>	<u>842.751.329.350</u>	<u>237.632.352.429</u>	<u>1.419.911.888.258</u>	<u>2.907.721.774.582</u>	<u>14.529.109.584.619</u>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Hữu Hạ	2.752.270.360.000	30,17	2.752.270.360.000	30,17
Công ty Cổ phần HH Finance	530.201.700.000	5,81	530.201.700.000	5,81
Cổ đông khác	5.838.620.180.000	64,02	5.838.620.180.000	64,02
	9.121.092.240.000	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		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	9.121.092.240.000	6.682.158.430.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	9.121.092.240.000	6.682.158.430.000

đ) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	912.109.224	912.109.224
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	912.109.224	912.109.224
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	912.109.224	912.109.224
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	912.109.224	912.109.224
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	912.109.224	912.109.224
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động.

b) Tài sản thuê ngoài

Tập đoàn có các hợp đồng thuê đất như sau:

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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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	6.579,0 m2	50 năm từ ngày 24/11/2010	Xây dựng một phần dự án Golden Land Building
Nội 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)

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

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 đã trả tiền thuê một lần cho toàn bộ thời gian thuê đến hết 02/01/2063 theo hợp đồng thuê đất

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Đô la Mỹ	USD	80.662,51	29.892,87
Euro	EUR	8,95	8,95

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng nội thất Thủ Đô	2.038.005.705	2.038.005.705
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V.I.P Land	3.132.000.000	3.132.000.000
Các đối tượng khác	1.373.283.298	1.373.283.298
	6.543.289.003	6.543.289.003

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán ô tô tải, ô tô đầu kéo và linh kiện thu hồi	202.018.150.002	170.686.625.874
Doanh thu cho thuê Bất động sản và các dịch vụ liên quan	47.006.254.389	41.655.570.323
Doanh thu bán Bất động sản	202.506.626.624	177.079.196.573
Doanh thu hoạt động khác	1.935.056.295	934.037.222
	453.466.087.310	390.355.429.992

24. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Chiết khấu thương mại	1.436.111.110	-
- Giảm giá hàng bán	18.518.518	-
- Hàng bán bị trả lại	1.064.814.815	-
	2.519.444.443	-

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của ô tô tải, ô tô đầu kéo đã bán và linh kiện thu hồi	174.471.579.644	149.230.610.375
Giá vốn cho thuê bất động sản và các dịch vụ liên quan	27.565.776.054	29.221.664.949
Giá vốn bán Bất động sản	108.651.928.058	98.197.065.424
Giá vốn hoạt động khác	1.446.755.648	734.808.125
Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán	(1.445.802.520)	120.845.974
- Hoàn nhập dự phòng	(134.346.925)	120.845.974
- Các khoản ghi giảm khác	(1.311.455.595)	-
	310.690.236.884	277.504.994.847

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư	38.636.529.892	-
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	(29.790.959.494)	-
Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	8.845.570.398	-

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	100.152.768.739	35.713.552.498
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	166.163.362	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	4.154.726	154.622
Doanh thu hoạt động tài chính khác	457.494.329	421.180.221
	100.780.581.156	36.134.887.341

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	-	94.176.511
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	1.220.122.187	11.667.540.328
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	485.303.527	-
Chi phí tài chính khác	385.898.636	3.182.577
	2.091.324.350	11.764.899.416

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	54.148.201	291.090.736
Chi phí nhân công	4.309.532.342	3.764.243.434
Chi phí khấu hao tài sản cố định	370.623.987	278.117.646
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.375.525.418	27.253.708.577
Chi phí khác bằng tiền	4.062.410.352	4.404.557.930
Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm	(39.369.750)	-
	30.132.870.550	35.991.718.323

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	29.193.619	12.784.465
Chi phí nhân công	9.579.971.246	7.736.354.037
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.900.740.371	2.416.580.653
Chi phí dự phòng	-	1.048.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.008.115.474	7.149.058.516
Chi phí khác bằng tiền	1.808.410.885	3.348.640.510
	18.326.431.595	21.711.918.181

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	26.960.910.687	5.796.750.827
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	11.984.439.876	18.125.132.216
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vương	487.249.344	179.773.731
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	6.136.414.169	15.070.377.810
- Công ty con khác	5.360.776.363	2.874.980.675
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	38.945.350.563	23.921.883.043

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ 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	6.093.720.201	6.093.720.201
- Tạm nộp thuế TNDN Bất động sản theo tiến độ	64.636.604.250	62.896.081.138
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	70.730.324.451	68.989.801.339

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
- Thuế hoãn lại phải trả do chênh lệch đánh giá lại tài sản khi hợp nhất kinh	1.057.086.706	1.057.086.706
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.057.086.706	1.057.086.706

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại tương ứng khoản Tạm nộp thuế TNDN từ tiền thu Bất động sản theo tiến độ	(2.267.664.473)	(2.379.470.824)
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận doanh thu bất động sản	527.141.360	-
- Lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch giữa các công ty trong Tập đoàn	-	(10.770.222)
	(1.740.523.113)	(2.390.241.046)

33. 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:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	125.416.921.400	37.872.945.883
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	912.109.224	668.215.843
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	138	57

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 06 năm 2026, Tập đoàn không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34. 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: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy

Rủi ro về giá:

Tập đoàn chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của các khoản đầu tư tài chính. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Đầu tư ngắn hạn	3.974.127.023.128	-	-	3.974.127.023.128
Đầu tư dài hạn	-	153.864.053.968	-	153.864.053.968
	3.974.127.023.128	153.864.053.968	-	4.127.991.077.096
Tại ngày 01/04/2026				
Đầu tư ngắn hạn	4.228.139.378.954	-	-	4.228.139.378.954
Đầu tư dài hạn	-	284.300.206.890	-	284.300.206.890
	4.228.139.378.954	284.300.206.890	-	4.512.439.585.844

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
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	603.173.371.447	-	-	603.173.371.447
Phải thu khách hàng, phải thu khác	655.904.974.855	-	-	655.904.974.855
Các khoản cho vay	3.974.127.023.128	153.864.053.968	-	4.127.991.077.096
	5.233.205.369.430	153.864.053.968	-	5.387.069.423.398
Tại ngày 01/04/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.689.062.070.104	-	-	1.689.062.070.104
Phải thu khách hàng, phải thu khác	940.122.425.142	-	-	940.122.425.142
Các khoản cho vay	4.228.139.378.954	284.300.206.890	-	4.512.439.585.844
	6.857.323.874.200	284.300.206.890	-	7.141.624.081.090

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 30/06/2026	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	1.037.920.551.232	71.929.160.399	-	1.109.849.711.631
Chi phí phải trả	33.622.321.097	-	-	33.622.321.097
	1.071.542.872.329	71.929.160.399	-	1.143.472.032.728
Tại ngày 01/04/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	1.125.862.590.247	71.926.033.710	-	1.197.788.623.957
Chi phí phải trả	38.114.087.377	-	-	38.114.087.377
	1.163.976.677.624	71.926.033.710	-	1.235.902.711.334

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.

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

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

36. NGHIỆP VỤ VÀ SƠ ĐU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Tập đoàn như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và người có liên quan.	

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

	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch	99.000.000	90.000.000
- Đỗ Hữu Hưng	Thành viên HĐQT	63.000.000	15.000.000
- Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT	42.000.000	30.000.000
- Phạm Hồng Dung	Thành viên HĐQT	15.000.000	15.000.000
- Phan Thị Phương Thủy	Thành viên độc lập HĐQT	15.000.000	15.000.000
		234.000.000	165.000.000
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Vũ Thị Huyền	Trưởng ban	15.000.000	15.000.000
- Phan Thị Thu Hương	Thành viên	9.000.000	9.000.000
- Nguyễn Hoàng Tùng	Thành viên	9.000.000	9.000.000
		33.000.000	33.000.000
Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- Hoàng Thị Huyền	Tổng Giám đốc	109.923.344	96.270.769
- Đỗ Hữu Hậu	Phó Tổng Giám đốc	284.700.000	261.000.000
- Đỗ Hữu Hưng	Phó Tổng Giám đốc	259.377.000	223.440.000
- Hồ Thị Xuân Hòa	Phó Tổng Giám đốc	37.500.000	37.500.000
- Nguyễn Thế Hùng	Phó Tổng Giám đốc	120.589.153	123.786.970
- Phùng Thị Thu Hương	Kế toán trưởng	166.967.746	146.940.000
		979.057.243	888.937.739

37. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025 do Công ty tự lập.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, Tập đoàn áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 04 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 30/06/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99. Chi tiết xem tại Phụ lục số 01.

Người lập

Bùi Thị Trà

Kế toán trưởng

Phùng Thị Thu Hương

Huỳnh Thị Huyền, ngày 29 tháng 07 năm 2026
Người đại diện theo pháp luật

Hoàng Thị Huyền

PHỤ LỤC 1 - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	
a/ Bảng Cân đối kế toán			a/ Báo cáo tình hình tài chính			
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	19.405.606.286.948	100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	19.405.025.914.118	
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	1.691.253.431.725	110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	1.694.174.393.728	
112	1. Các khoản tương đương tiền	1.352.531.121.206	112	2. Các khoản tương đương tiền	1.355.452.083.209	Trình bày lại, đổi giá trị
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4.174.516.889.316	120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4.228.139.378.954	
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4.174.516.889.316	123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	4.228.139.378.954	Đổi tên
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	1.343.354.213.119	130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	1.286.230.388.648	
136	1. Phải thu ngắn hạn khác	711.312.544.611	135	3. Phải thu ngắn hạn khác	654.188.720.140	Trình bày lại, đổi giá trị, đổi mã
137	2. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(19.836.255.412)	136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(19.836.255.412)	Đổi mã
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác	592.386.708.594	160	V. Tài sản ngắn hạn khác	592.386.708.594	
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	423.992.385.181	161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	423.992.385.181	Đổi tên
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	136.581.615.998	162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	136.581.615.998	Đổi mã
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	31.812.707.415	163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	31.812.707.415	Đổi mã

PHỤ LỤC 1 - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	2.435.268.485.675	200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	2.435.848.858.505	
230	I. Bất động sản đầu tư	1.491.101.433.895	240	II. Bất động sản đầu tư	1.491.101.433.895	
231	1. - Nguyên giá	1.732.719.147.165	241	- Nguyên giá	1.732.719.147.165	Đổi mã
232	2. - Giá trị hao mòn lũy kế	(241.617.713.270)	242	- Giá trị hao mòn lũy kế	(241.617.713.270)	Đổi mã
240	II. Tài sản dở dang dài hạn	204.043.689.494	250	III. Tài sản dở dang dài hạn	204.043.689.494	
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	204.043.689.494	252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	204.043.689.494	Đổi mã
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	283.719.834.060	260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	284.300.206.890	
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	283.719.834.060	265	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	284.300.206.890	Trình bày lại, đổi giá trị
260	III. Tài sản dài hạn khác	91.634.761.737	270	V. Tài sản dài hạn khác	91.634.761.737	
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	22.644.960.398	271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	22.644.960.398	Đổi tên
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	68.989.801.339	272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	68.989.801.339	Đổi mã
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	<u>21.840.874.772.623</u>	280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	<u>21.840.874.772.623</u>	

PHỤ LỤC 1 - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	
300	C. NỢ PHẢI TRẢ	7.475.518.496.782	300	NỢ PHẢI TRẢ	7.475.518.496.782	
313	1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	42.626.905.928	313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	24.054.360.506	Trình bày lại, đổi giá trị
314	2. Phải trả người lao động	15.781.189	314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	42.626.905.928	Đổi tên
315	3. Chi phí phải trả ngắn hạn	38.114.087.377	315	5. Phải trả người lao động	15.781.189	Đổi mã
318	4. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20.645.985.371	316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	38.114.087.377	Đổi mã
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	333.198.025.119	319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	20.645.985.371	Đổi tên
321	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	199.118.702	320	8. Phải trả ngắn hạn khác	309.143.664.613	Đổi mã
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	6.595.899.345	322	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	199.118.702	Đổi mã
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19.667.624.903	323	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	6.595.899.345	Đổi mã
337	2. Phải trả dài hạn khác	71.926.033.710	337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	19.667.624.903	Đổi tên, đổi mã
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.057.086.706	338	2. Phải trả dài hạn khác	71.926.033.710	Đổi mã
342			342	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.057.086.706	Đổi mã
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	14.365.356.275.841	400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	14.365.356.275.841	
412	1. Thặng dư vốn cổ phần	842.751.329.350	412	2. Thặng dư vốn	842.751.329.350	Đổi tên
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.294.494.966.859	420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.294.494.966.859	
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	1.102.731.173.819	420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	1.102.731.173.819	Đổi mã
421b	LNST chưa phân phối kỳ này	191.763.793.040	420b	LNST chưa phân phối kỳ này	191.763.793.040	Đổi mã
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	21.840.874.772.623	440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	21.840.874.772.623	

PHỤ LỤC 1 - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	
	b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh		
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	36.134.887.341	22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	36.134.887.341	Đổi mã
22	7. Chi phí tài chính	11.764.899.416	23	8. Chi phí tài chính	11.764.899.416	Đổi mã
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>94.176.511</i>	24	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>94.176.511</i>	Đổi mã
	c/ Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ			c/ Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ		
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(35.713.552.498)	05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(35.713.552.498)	Đổi tên
06	- Chi phí lãi vay	94.176.511	06	- Chi phí đi vay	94.176.511	Đổi tên
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	(12.692.768.807)	12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	(12.692.768.807)	Đổi tên
14	- Tiền lãi vay đã trả	(94.176.511)	14	- Chi phí đi vay đã trả	(94.176.511)	Đổi tên