

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY

Cho kỳ kế toán Quý 1 năm 2026

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04 - 41
Báo 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
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026.

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

Ông: Nguyễn Thế Hùng	Giám đốc
----------------------	----------

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/03/2026, 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.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty cam kết tuân thủ các yêu cầu của Luật chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 về việc sửa đổi Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC và Thông tư số 68/2024/TT-BTC.



Giám đốc

Nguyễn Thế Hùng

Hải Phòng, ngày 28 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		20.871.463.045.347	20.296.778.941.897
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	338.237.489.417	791.036.370.676
111	1. Tiền		179.063.785.609	255.576.420.056
112	2. Các khoản tương đương tiền		159.173.703.808	535.459.950.620
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	2.188.939.074.449	2.398.919.004.105
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.188.939.074.449	2.398.919.004.105
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		735.282.262.747	793.907.957.423
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	219.540.925.744	310.976.417.137
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	218.733.076.509	432.254.460.781
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	300.503.260.494	54.172.079.505
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.495.000.000)	(3.495.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho	09	17.210.032.090.523	16.078.610.690.445
141	1. Hàng tồn kho		17.211.454.379.451	16.080.032.979.373
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.422.288.928)	(1.422.288.928)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		398.972.128.211	234.304.919.248
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	14	240.730.740.148	140.561.935.627
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		126.869.932.493	76.598.138.220
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	31.371.455.570	17.144.845.401

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.931.376.304.379	3.131.432.006.759
220	I. Tài sản cố định		304.110.313.468	292.274.926.587
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	297.865.046.800	285.889.759.920
222	- Nguyên giá		328.563.728.694	312.874.878.597
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(30.698.681.894)	(26.985.118.677)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	6.245.266.668	6.385.166.667
228	- Nguyên giá		6.568.000.000	6.568.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(322.733.332)	(182.833.333)
240	II. Bất động sản đầu tư	13	2.551.915.909.349	2.572.469.791.977
241	- Nguyên giá		2.722.372.336.876	2.737.069.370.715
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(170.456.427.527)	(164.599.578.738)
250	III. Tài sản dở dang dài hạn	10	5.927.645.161	5.927.645.161
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		5.927.645.161	5.927.645.161
260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	22.965.871.876	215.548.143.783
265	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		22.965.871.876	215.548.143.783
270	V. Tài sản dài hạn khác		46.456.564.525	45.211.499.251
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	14	6.817.449.964	7.040.150.937
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	39.639.114.561	38.171.348.314
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		23.802.839.349.726	23.428.210.948.656

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.133.937.623.671	6.975.851.514.445
310	I. Nợ ngắn hạn		4.939.988.782.209	4.394.771.594.015
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	664.404.600.605	538.369.649.799
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	3.966.406.843.608	3.529.998.276.496
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	5.172.851.741	18.526.377.185
315	4. Phải trả người lao động		15.781.189	791.642.864
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	32.122.954.323	30.949.623.686
319	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	9.131.943.404	7.634.252.432
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	256.076.385.355	261.724.468.245
322	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		199.118.702	319.000.026
323	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.458.303.282	6.458.303.282
330	II. Nợ dài hạn		2.193.948.841.462	2.581.079.920.430
337	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	19.447.260.037	12.087.500.060
338	2. Phải trả dài hạn khác	20	12.514.569.608	11.988.296.704
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	-	390.000.000.000
342	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	2.161.987.011.817	2.166.966.878.983
343	5. Dự phòng phải trả dài hạn		-	37.244.683
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		16.668.901.726.055	16.452.359.434.211
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	16.668.901.726.055	16.452.359.434.211
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		4.319.859.680.000	4.319.859.680.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.319.859.680.000	4.319.859.680.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		161.922.351.645	161.922.351.645
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		19.572.915.034	19.572.915.034
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.535.514.852.412	4.495.349.781.346
420a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		4.495.349.781.346	942.134.302.001
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		40.165.071.066	3.553.215.479.345
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		7.632.031.926.964	7.455.654.706.186
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		23.802.839.349.726	23.428.210.948.656

Hải Phòng, ngày 08 tháng 04 năm 2026

Người lập

Phạm Hồng Dung

Kế toán trưởng

Hồ Thị Xuân Hòa



Nguyễn Thế Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	244.440.218.153	98.902.871.305
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		244.440.218.153	98.902.871.305
11	4. Giá vốn hàng bán	25	192.982.414.406	84.099.919.953
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		51.457.803.747	14.802.951.352
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	41.232.753.152	209.682.203.486
23	7. Chi phí tài chính	27	1.033.211.272	-
24	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	28	25.473.596.041	5.038.866.614
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	11.979.544.845	2.752.487.767
27	10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	4	-	(144.897.881.303)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		54.204.204.741	71.795.919.154
31	12. Thu nhập khác	30	588.819.250	357.138.427
32	13. Chi phí khác	31	1.619.444.232	363.671.123
40	14. Lợi nhuận khác		(1.030.624.982)	(6.532.696)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		53.173.579.759	71.789.386.458
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	9.265.285.510	4.297.791.716
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33	(6.447.633.413)	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>50.355.927.662</u>	<u>67.491.594.742</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		40.165.071.066	67.404.715.610
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		10.190.856.596	86.879.132
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	93	183

Hải Phòng, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập



Phạm Hồng Dung

Kế toán trưởng



Hồ Thị Xuân Hòa



Nguyễn Thế Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		53.173.579.759	71.789.386.458
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(31.384.475.915)	(58.907.112.445)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		9.748.087.927	4.839.341.467
03	- Các khoản dự phòng		(157.126.007)	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(21.095.569)	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(40.954.342.266)	(63.746.453.912)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		21.789.103.844	12.882.274.013
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		1.905.008.275	26.271.399.753
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.131.421.400.078)	(1.864.116.876)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		560.937.097.462	(53.156.046.038)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(99.983.879.470)	411.981.059
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(32.715.723.929)	(7.517.374.432)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(679.489.793.896)	(22.971.882.521)
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		(991.816.258)	(600.823.925)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.667.960.337.097)	(322.652.361.990)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.070.522.538.660	384.760.866.583
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		48.937.451.206	212.094.773.768
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		450.507.836.511	273.602.454.436
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		166.186.364.182	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		(390.000.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(223.813.635.818)	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
		VND	VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(452.795.593.203)	250.630.571.915
60 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		791.036.370.676	72.978.921.652
61 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(3.288.056)	-
70 Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>338.237.489.417</u>	<u>323.609.493.567</u>

Hải Phòng, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Phạm Hồng Dung

Hồ Thị Xuân Hòa



Nguyễn Thế Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết:
 - + Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
 - + Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;
 - + Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
 - + Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; (Khoản 3 điều 11 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014).
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đầu giá);
- Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe có động cơ và động cơ xe;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đầu giá);
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đầu giá);
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2026 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 Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Km9, Quốc lộ 5, phường An Dương, thành phố Hải Phòng	99,79%	99,79%	Kinh doanh ô tô và xe động cơ, kinh doanh bất động sản
- Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	Phòng A, Tầng 8, Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng	90,17%	90,17%	Xây dựng nhà ở xã hội
- Công ty Cổ phần HHS Capital	Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng	99,996%	99,996%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản thông qua sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	51,15%	58,53%	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng	51,15%	58,53%	Kinh doanh bất động sản
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng	51,14%	58,53%	Kinh doanh bất động sản

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026.

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4. Ước tính kế toán

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

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư;
- Ước tính giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi;

Đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi không thực hiện đánh giá lại.

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

2.7. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.8. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

2.9. Các khoản đầu tư tài chính

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

2.10. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.11. Hàng tồn kho

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

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

Giá trị hàng tồn kho:

Giá trị hàng hóa bất động sản được xác định theo phương pháp tính theo giá đích danh.

Giá trị hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng tại Công ty mẹ và theo phương pháp đích danh tại Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối 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. Đối với linh kiện: Công ty áp dụng tỷ lệ trích lập dự phòng đối với linh kiện chậm luân chuyển từ 03 năm đến 05 năm là 20%, từ 05 năm đến 07 năm là 40%, và 70% đối với các linh kiện chậm luân chuyển trên 7 năm.

2.12. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn 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 và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà chi phí phát sinh.

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

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

2.13. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 25 - 50 năm

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

2.14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.15. Thuê hoạt động

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

2.16. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, được 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 tra trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất chờ phân bổ bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.
- Chi phí môi giới, chi phí bán hàng khác của các dự án Bất động sản được ghi nhận theo chi phí thực tế tại thời điểm phát sinh. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần bất động sản đã bán trong năm.
- Chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 03 năm.

2.17. Các khoản nợ phải trả

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

2.18. Vay

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

2.19. Chi phí đi vay

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

2.20. Chi phí phải trả

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

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

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

2.21. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ kế toán 03 tháng.

2.22. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.23. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.24. Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.25. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong 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 kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.26. Chi phí tài chính

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

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

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

2.27. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong 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 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026, Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh cơ thu nhập chịu thuế TNDN, riêng đối với hoạt động sản xuất kinh doanh nhà ở xã hội tại Công ty con - Công ty TNHH Pruksa Việt Nam áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 10%.

2.28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

2.29. Các bên liên quan

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

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

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

2.30. Thông tin bộ phận

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	3.859.768.685	3.873.284.452
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	175.204.016.924	251.703.135.604
Các khoản tương đương tiền (*)	159.173.703.808	535.459.950.620
	<u>338.237.489.417</u>	<u>791.036.370.676</u>

(*) Tại ngày 31/03/2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4.2%/năm đến 4.75%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	2.188.939.074.449	-	2.398.919.004.105	-
- Tiền gửi có kỳ hạn ^(*)	2.098.798.101.359	-	2.105.284.849.554	-
- Chứng chỉ tiền gửi ^(**)	90.140.973.090	-	293.634.154.551	-
Đầu tư dài hạn	22.965.871.876	-	215.548.143.783	-
- Chứng chỉ tiền gửi ^(***)	22.965.871.876	-	215.548.143.783	-
	2.211.904.946.325	-	2.614.467.147.888	-

(*) Các khoản tiền gửi có thời hạn 06 tháng tại các Ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất từ 5,2%/năm đến 8%/năm, trong đó một số hợp đồng tiền gửi được dùng làm tài sản bảo đảm phục vụ nhu cầu phát hành L/C nhập khẩu ô tô, bảo lãnh tại các Ngân hàng thương mại số tiền là: 330.869.396.186 VND.

(**) Các khoản chứng chỉ tiền gửi có giá trị 90.140.973.090 được gửi tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam với lãi suất 4,4%/năm đến 5,0%/năm.

(***) Tại ngày 31/03/2026, các khoản đầu tư dài hạn là các chứng chỉ tiền gửi kỳ hạn 4 năm có giá trị 22.965.871.876 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với lãi suất từ 4,4%/năm đến 5,5%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	219.540.925.744	(3.495.000.000)	310.976.417.137	(3.495.000.000)
- Phải thu các khách hàng mua nhà của các dự án bất động sản	161.075.076.264	-	221.111.417.137	-
- Phải thu các khách hàng mua ô tô	58.465.849.480	-	89.865.000.000	-
+ Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Ô tô Nam Việt	36.880.000.000	-	37.770.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Phú Mãn	2.586.388.840	-	36.615.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Phúc Hưng	3.495.000.000	(3.495.000.000)	3.495.000.000	(3.495.000.000)
+ Công ty TNHH Thương mại và Xe tải Quốc tế	2.680.000.000	-	5.670.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu ô tô Long Biên	5.964.460.640	-	6.315.000.000	-
- Công ty TNHH Vạn Phát Thịnh Auto	6.860.000.000	-	-	-
	219.540.925.744	(3.495.000.000)	310.976.417.137	(3.495.000.000)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	218.733.076.509	-	432.254.460.781	-
- China DongFeng Motor Industry Import and Export CO.,LTD	-	-	19.695.705.900	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng	-	-	3.815.884.351	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp	17.526.139.183	-	17.184.155.982	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường	7.356.548.241	-	51.755.325.987	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân	2.934.684.098	-	35.006.874.406	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Bắc Giang	42.703.611.585	-	61.649.738.698	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	54.465.345.664	-	48.670.387.525	-
- Các khoản trả trước người bán khác	93.746.747.738	-	194.476.387.932	-
	218.733.076.509	-	432.254.460.781	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	31.200.441.921	-	39.183.550.861	-
- Ký cược, ký quỹ	260.245.407.000	-	3.769.466.000	-
- Phải thu khác	9.057.411.573	-	11.219.062.644	-
	300.503.260.494	-	54.172.079.505	-

8. NỢ XẤU

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Phải thu khách hàng	3.495.000.000	-	3.495.000.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Phúc Hưng	3.495.000.000	-	3.495.000.000	-
	3.495.000.000	-	3.495.000.000	-

9. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng tồn kho kinh doanh ô tô				
- Nguyên liệu, vật liệu	177.444.000.040	(1.422.288.928)	64.332.319.849	(1.422.288.928)
- Thành phẩm	44.096.082.652	-	34.429.154.779	-
- Hàng hóa	4.561.986.967	-	8.242.637.076	-
- Hàng gửi bán	242.178.220.972	-	210.565.788.930	-
Hàng tồn kho kinh doanh bất động sản				
- Nguyên liệu, vật liệu	1.165.322.132	-	1.165.322.132	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	15.700.570.117.857	-	14.677.412.113.128	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II ^(1.1)	15.473.574.752.229	-	14.675.460.361.569	-
+ Dự án khác	226.995.365.628	-	1.951.751.559	-
- Thành phẩm ^(1.2)	1.024.680.978.462	-	1.054.340.096.766	-
+ Thành phẩm Tòa H1 thuộc dự án Hoàng Huy Commerce	869.150.621.518	-	911.303.600.166	-
+ Thành phẩm tòa Gold Tower	143.036.496.600	-	143.036.496.600	-
+ Dự án khác	12.493.860.344	-	13.297.768.344	-
- Hàng hóa ^(1.3)	16.757.670.369	-	16.247.778.369	-
	17.211.454.379.451	(1.422.288.928)	16.080.032.979.373	(1.422.288.928)

^(1.1) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thụy Nguyễn, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II). Dự án gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ.

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

^(1.3) Tại thời điểm 31/03/2026, Hàng hóa bất động sản là 02 căn nhà tại Dự án Hoàng Huy Riverside, địa chỉ số 1 và số 8 đường Chi Lăng, phường Thượng Lý, Thành phố Hải Phòng.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Các hạng mục chung tại Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại phường An Hải, thành phố Hải Phòng ^(*)	5.927.645.161	5.927.645.161
	5.927.645.161	5.927.645.161

(*) 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 Prukxa Việt Nam;
- Địa điểm xây dựng: phường An Hải, Thành phố Hải Phòng;
- Tình trạng của Dự án đến thời điểm 31/03/2026: Các căn hộ chung cư đã được bàn giao cho thuê và bán một phần. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại thời điểm 31/03/2026 là phần chi phí chung của Dự án bao gồm các chi phí như: Bồi thường giải phóng mặt bằng, san lấp, hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông, thoát nước, cây xanh, phòng cháy chữa cháy... phân bổ cho phần diện tích đất công cộng để nhằm mục đích xây dựng nhà điều hành, nhà văn hoá.
- Dự án đã thực hiện kiểm toán và đã thực hiện quyết toán theo yêu cầu của chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành.

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	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	272.266.890.760	3.762.238.587	35.099.633.036	1.746.116.214	312.874.878.597
- Tăng khác	15.688.850.097	-	-	-	15.688.850.097
Số dư cuối kỳ	287.955.740.857	3.762.238.587	35.099.633.036	1.746.116.214	328.563.728.694
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	17.352.267.598	2.283.923.044	6.415.070.086	933.857.949	26.985.118.677
- Khấu hao trong kỳ	2.367.209.207	80.014.674	1.203.726.810	62.612.526	3.713.563.217
Số dư cuối kỳ	19.719.476.805	2.363.937.718	7.618.796.896	996.470.475	30.698.681.894
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	254.914.623.162	1.478.315.543	28.684.562.950	812.258.265	285.889.759.920
Tại ngày cuối kỳ	268.236.264.052	1.398.300.869	27.480.836.140	749.645.739	297.865.046.800

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Chương trình quảng bá	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	3.520.000.000	260.000.000	2.788.000.000	6.568.000.000
Số dư cuối kỳ	3.520.000.000	260.000.000	2.788.000.000	6.568.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	-	12.999.999	169.833.334	182.833.333
- Khấu hao trong kỳ	-	12.999.999	126.900.000	139.899.999
Số dư cuối kỳ	-	25.999.998	296.733.334	322.733.332
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	3.520.000.000	247.000.001	2.618.166.666	6.385.166.667
Tại ngày cuối kỳ	3.520.000.000	234.000.002	2.491.266.666	6.245.266.668

(*) Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất sử dụng lâu dài tại phường An Hải, thành phố Hải Phòng.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	2.737.069.370.715	2.737.069.370.715
- Chuyển căn hộ, sản thương mại để bán sang cho thuê	16.344.429.334	16.344.429.334
- Thanh lý, nhượng bán	(39.920.217.805)	(39.920.217.805)
- Điều chỉnh khác	8.878.754.632	8.878.754.632
Số dư cuối kỳ	2.722.372.336.876	2.722.372.336.876
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	164.599.578.738	164.599.578.738
- Khấu hao trong kỳ	18.597.279.319	18.597.279.319
- Thanh lý, nhượng bán	(12.740.430.530)	(12.740.430.530)
Số dư cuối kỳ	170.456.427.527	170.456.427.527
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	2.572.469.791.977	2.572.469.791.977
Tại ngày cuối kỳ	2.551.915.909.349	2.551.915.909.349

- Bất động sản đầu tư bao gồm:
- + Các căn hộ của Dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại phường An Hải, thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH Pruksa Việt Nam sở hữu. Giá cho thuê áp dụng là giá do UBND thành phố phê duyệt. Khoản tiền thuê nhà được trả trước cho cả thời gian thuê (05 năm) theo Hợp đồng thuê.
- + Một số gian hàng trung tâm thương mại và căn hộ cho thuê thuộc Dự án Golden Land Building thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV và Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang; Tòa Grand Tower thuộc dự án Hoàng Huy - Sở Dầu của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vương và Toà H1 thuộc dự án Hoàng Huy Commerce của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc đang trong quá trình quyết toán dự án hoàn thành. Giá trị Bất động sản đầu tư được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

14. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí thuê văn phòng	538.802.491	957.812.471
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	9.443.373	34.026.863
- Chi phí biến hiệu tại đại lý	129.706.655	203.932.349
- Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	239.763.963.993	139.102.343.377
- Các khoản khác	288.823.636	263.820.567
	240.730.740.148	140.561.935.627
b) Dài hạn		
- Chi phí trả trước tiền thuê đất (*)	5.553.060.565	5.590.836.487
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	918.284.291	1.030.069.897
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	43.927.990	50.007.310
- Các khoản khác	302.177.118	369.237.243
	6.817.449.964	7.040.150.937

(*) Chi phí thuê đất theo Thông báo số 11327/TB-CT ngày 05/10/2017 của Tổng Cục thuế cho Khu đất có địa chỉ ở phường An Hải, thành phố Hải Phòng, diện tích 7.090,2 m². Mục đích để xây dựng Trường học, Nhà điều hành (trong danh mục xây dựng đã được cấp phép của Dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại phường An Hải, thành phố Hải Phòng của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam). Khu đất được nhà nước cho thuê theo hình thức trả tiền một lần. Thời gian thuê là 44 năm 06 tháng kể từ ngày 29/06/2017 đến 02/01/2063 với số tiền thuê đất ban đầu là 10.738.650.807 VND.

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026		Trong kỳ		31/03/2026	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Vay dài hạn						
- <i>Bên khác</i>	390.000.000.000	390.000.000.000	-	390.000.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	390.000.000.000	390.000.000.000	-	390.000.000.000	-	-
	390.000.000.000	390.000.000.000	-	390.000.000.000	-	-
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	390.000.000.000	390.000.000.000			-	-

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	664.404.600.605	664.404.600.605	538.369.649.799	538.369.649.799
- China DongFeng Motor Industry Import and Export CO.,LTD	466.928.210.405	466.928.210.405	364.010.539.475	364.010.539.475
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	114.773.249.724	114.773.249.724	124.773.249.724	124.773.249.724
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833
- Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến khoáng sản T.AM	2.970.540.388	2.970.540.388	6.956.659.062	6.956.659.062
- Công ty TNHH Song Hoàng	7.559.738.600	7.559.738.600	10.799.626.571	10.799.626.571
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	24.435.664.364	24.435.664.364	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	34.860.854.291	34.860.854.291	18.953.232.134	18.953.232.134
	664.404.600.605	664.404.600.605	538.369.649.799	538.369.649.799

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên khác	3.966.406.843.608	3.529.998.276.496
- Khách hàng cá nhân ứng trước tiền mua nhà ở theo tiến độ	3.959.127.813.461	3.522.840.860.984
+ Dự án Hoàng Huy New City - II	3.905.890.294.623	3.453.101.767.384
+ Dự án Hoàng Huy Commerce	53.237.518.838	65.856.347.802
+ Các dự án khác	-	3.882.745.798
- Các khách hàng khác	7.279.030.147	7.157.415.512
	3.966.406.843.608	3.529.998.276.496

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	2.047.842.829	4.230.559.056	25.155.762.195	27.851.548.773	513.070.351	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	55.019.049.879	55.019.049.879	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.086.515.255	12.175.767.659	9.265.285.510	32.715.723.929	30.847.342.236	4.486.156.221
- Thuế thu nhập cá nhân	5.672.447	213.007.345	1.131.259.271	658.126.762	6.228.113	686.695.520
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	4.814.870	-	-	-	4.814.870	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.907.043.125	5.040.008.966	6.947.052.091	-	-
	17.144.845.401	18.526.377.185	95.611.365.821	123.191.501.434	31.371.455.570	5.172.851.741

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công, xây dựng và hoàn thiện các dự án	12.551.549.072	13.252.557.457
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01	7.865.996.645	7.865.996.645
- Chi phí thương kinh doanh	2.689.878.179	7.364.353.635
- Chi phí hoa hồng phải trả	3.842.075.531	1.870.505.998
- Chi phí phải trả khác	5.173.454.896	596.209.951
	32.122.954.323	30.949.623.686

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	377.987.083	441.479.333
- Bảo hiểm xã hội	5.366.550	5.366.550
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.787.692.393	18.990.523.157
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	23.543.252.595	23.543.252.595
- Các khoản phải trả phải nộp khác	213.362.086.734	218.743.846.610
+ Công ty TNHH Pruksa International (*)	59.638.397.000	59.638.397.000
+ Kinh phí bảo trì căn hộ	120.639.174.797	119.296.727.476
+ Hợp tác kinh doanh về triển khai công trình thương mại dịch vụ và công trình cơ sở y tế	2.727.938.998	2.727.938.998
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	2.470.000.000	2.570.000.000
+ Phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	6.671.505.430	12.861.027.003
+ Phải trả khác	21.215.070.509	21.649.756.133
	256.076.385.355	261.724.468.245
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	12.514.569.608	11.988.296.704
	12.514.569.608	11.988.296.704

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

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản và dịch vụ liên quan	9.131.943.404	7.634.252.432
	<u>9.131.943.404</u>	<u>7.634.252.432</u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản và dịch vụ liên quan	19.447.260.037	12.087.500.060
	<u>19.447.260.037</u>	<u>12.087.500.060</u>

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư đầu kỳ trước	3.679.859.680.000	1.976.351.645	19.572.915.034	1.085.633.340.050	59.360.889.822	4.846.403.176.551
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	67.404.715.610	86.879.132	67.491.594.742
Số dư cuối kỳ trước	3.679.859.680.000	1.976.351.645	19.572.915.034	1.153.038.055.660	59.447.768.954	4.913.894.771.293
Số dư đầu kỳ này	4.319.859.680.000	161.922.351.645	19.572.915.034	4.495.349.781.346	7.455.654.706.186	16.452.359.434.211
Tăng vốn tại công ty con	-	-	-	-	166.186.364.182	166.186.364.182
Lãi trong kỳ này	-	-	-	40.165.071.066	10.190.856.596	50.355.927.662
Số dư cuối kỳ này	4.319.859.680.000	161.922.351.645	19.572.915.034	4.535.514.852.412	7.632.031.926.964	16.668.901.726.055

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ %	Đầu kỳ VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.519.057.770.000	58,31	2.519.057.770.000	58,31
Cổ đông khác	1.800.801.910.000	41,69	1.800.801.910.000	41,69
	4.319.859.680.000	100	4.319.859.680.000	100

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

	Quý I năm 2026 VND	Quý I năm 2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	4.319.859.680.000	3.679.859.680.000
- <i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	-	-
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	4.319.859.680.000	3.679.859.680.000

d) Cổ phiếu

	31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	431.985.968	431.985.968
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	431.985.968	431.985.968
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	431.985.968	431.985.968
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	431.985.968	431.985.968
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	431.985.968	431.985.968
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	19.572.915.034	19.572.915.034
	19.572.915.034	19.572.915.034

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	85.703.940.176	57.200.948.327
- Trên 1 năm đến 5 năm	192.583.631.288	160.343.717.041
- Trên 5 năm	61.353.750.291	66.444.175.180

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy và các Công ty con thuê văn phòng, Showroom theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2026, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	351.000.000	351.000.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	181.500.000	198.000.000

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/03/2026	01/01/2026
Đô la Mỹ	USD	70.024,72	710,66

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

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Doanh thu bán ô tô và các phụ tùng	144.902.777.770	95.000.000.011
Doanh thu kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan	98.270.089.502	2.896.482.371
Doanh thu khác	1.267.350.881	1.006.388.923
	244.440.218.153	98.902.871.305

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Giá vốn bán ô tô và các phụ tùng	125.777.750.500	79.204.425.061
Giá vốn kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan	66.237.877.517	4.174.565.620
Giá vốn hoạt động khác	966.786.389	720.929.272
	192.982.414.406	84.099.919.953

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	40.954.342.266	12.306.932.215
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	196.337.403.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	712.628.402
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	21.095.569	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	257.315.317	325.239.869
	41.232.753.152	209.682.203.486
Trong đó: Doanh thu tài chính các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	-	196.337.403.000

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	512.209.500	-
Chi phí tài chính khác	521.001.772	-
	1.033.211.272	-

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	59.725.064	36.367.819
Chi phí nhân công	4.112.235.727	986.022.175
Chi phí khấu hao tài sản cố định	272.147.277	278.117.646
Chi phí liên quan kinh doanh bất động sản	8.666.242.501	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.122.284.951	-
Chi phí khác bằng tiền	7.201.590.771	3.738.358.974
Chi phí dự phòng bảo hành sản phẩm	39.369.750	-
	25.473.596.041	5.038.866.614

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	60.416.114	-
Chi phí nhân công	8.657.979.645	1.529.086.372
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.160.697.268	492.922.428
Thuế, phí, và lệ phí	1.581.551	10.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.209.246.290	464.461.742
Chi phí khác bằng tiền	889.623.977	256.017.225
	11.979.544.845	2.752.487.767

30. THU NHẬP KHÁC

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Thu nhập từ hàng được tặng	185.392.288	-
Tiền phạt thu được	333.457.786	-
Thu nhập khác	69.969.176	357.138.427
	588.819.250	357.138.427

31. CHI PHÍ KHÁC

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Tiền phạt và truy thu thuế	1.485.957.205	7.484.641
Chi phí khác	133.487.027	356.186.482
	1.619.444.232	363.671.123

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	3.673.079.378	4.007.360.484
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	5.592.206.132	290.431.232
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	9.265.285.510	4.297.791.716

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Thuế TNDN tạm nộp cho hoạt động kinh doanh bất động sản	39.639.114.561	38.171.348.314
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>39.639.114.561</u>	<u>38.171.348.314</u>

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Chênh lệch tạm thời liên quan đánh giá giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con	2.161.987.011.817	2.166.966.878.983
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>2.161.987.011.817</u>	<u>2.166.966.878.983</u>

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(1.467.766.247)	-
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nộp thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(4.979.867.166)	-
	<u>(6.447.633.413)</u>	<u>-</u>

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	40.165.071.066	67.404.715.610
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	40.165.071.066	67.404.715.610
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	431.985.968	367.985.968
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>93</u>	<u>183</u>

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/03/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	334.377.720.732	-	-	334.377.720.732
Phải thu khách hàng, phải thu khác	516.549.186.238	-	-	516.549.186.238
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.188.939.074.449	22.965.871.876	-	2.211.904.946.325
	3.039.865.981.419	22.965.871.876	-	3.062.831.853.295
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	787.163.086.224	-	-	787.163.086.224
Phải thu khách hàng, phải thu khác	361.653.496.642	-	-	361.653.496.642
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.253.166.243.621	215.548.143.783	-	2.468.714.387.404
	3.401.982.826.487	215.548.143.783	-	3.617.530.970.270

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/03/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	920.480.985.960	12.514.569.608	-	932.995.555.568
Chi phí phải trả	32.122.954.323	-	-	32.122.954.323
	952.603.940.283	12.514.569.608	-	965.118.509.891
Tại ngày 01/01/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	800.094.118.044	11.988.296.704	-	812.082.414.748
Chi phí phải trả	30.949.623.686	-	-	30.949.623.686
	831.043.741.730	11.988.296.704	-	843.032.038.434

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

36. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ 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 này.

37. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Hoạt động thương mại	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	98.270.089.502	146.170.128.651	244.440.218.153
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	32.032.211.985	19.425.591.762	51.457.803.747
Tổng chi phí mua Tài sản cố định	19.664.068.125.734	525.323.851.183	23.802.839.349.726
Tài sản bộ phận	19.664.068.125.734	525.323.851.183	20.189.391.976.917
Tài sản không phân bổ			3.613.447.372.809
Tổng Tài sản	19.664.068.125.734	525.323.851.183	23.802.839.349.726
Nợ phải trả của các bộ phận	4.337.285.968.578	474.207.240.552	4.811.493.209.130
Nợ phải trả không phân bổ			2.322.444.414.541
Tổng Nợ phải trả	4.337.285.968.578	474.207.240.552	7.133.937.623.671

Theo khu vực địa lý:

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

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

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

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

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

		Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
		VND	VND
Mua hàng - Thuê văn phòng	Bên liên quan	60.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	60.000.000	60.000.000
Doanh thu tài chính	Bên liên quan	- 196.337.403.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	- 158.435.355.600	
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	- 37.902.047.400	

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	30.000.000	30.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	15.000.000	15.000.000
- Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT	15.000.000	15.000.000
- Nguyễn Thế Hùng	Thành viên HĐQT	15.000.000	15.000.000
- Nguyễn Thị Kim Phụng	Thành viên độc lập HĐQT	15.000.000	15.000.000
		90.000.000	90.000.000
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Phùng Thị Thu Hương	Trưởng Ban kiểm soát	15.000.000	15.000.000
- Nguyễn Trọng Cường	Thành viên Ban kiểm soát	9.000.000	9.000.000
- Bùi Thị Trà	Thành viên Ban kiểm soát	9.000.000	9.000.000
		33.000.000	33.000.000
Tiền lương, thưởng của Giám đốc			
- Nguyễn Thế Hùng	Giám đốc	105.769.560	74.853.030
		105.769.560	74.853.030

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

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025 do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy lập.

Người lập

Phạm Hồng Dung

Kế toán trưởng

Hồ Thị Xuân Hòa

Hải Phòng, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Giám đốc

Nguyễn Thế Hùng

Consolidated Financial Statements

HOANG HUY INVESTMENT SERVICES JOINT STOCK COMPANY

For the accounting period of the First quarter of the year 2026

Accumulated from January 1, 2026 to March 31, 2026



CONTENTS

	Page
Report of the Board of Management	02 - 03
Consolidated Financial Statement	04 - 41
Consolidated Statement of Financial position	04 - 06
Consolidated Statement of Income	07
Consolidated Statement of Cash flows	08 - 09
Notes to the Consolidated Financial Statements	10 - 41

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

Board of Management of Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company (“the Company”) presents its report and the Company's Consolidated Financial Statements for the accounting period from April 1, 2026 to March 31, 2026.

THE COMPANY

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

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

BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

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

Mr. Do Huu Ha	Chairman
Mr. Do Huu Hau	Member
Mrs. Nguyen Thi Ha	Member
Mr. Nguyen The Hung	Member
Mrs. Nguyen Thi Kim Phung	Independent member

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

Mr. Nguyen The Hung	Director
---------------------	----------

The members of the Board of Supervision are:

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

LEGAL REPRESENTATIVE

Legal representative of the Company during the period and at the date of Consolidated Financial Statements is Mr. Nguyen The Hung, Director.

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

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

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

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

The Board of Management commits that Consolidated Financial Statements honestly and fairly reflect The Company's financial position as of 31 March 2026, business results and cash flow situation currency for the accounting period ending on the same date, in accordance with Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting Regime and compliance with legal regulations related to the preparation and presentation Consolidated Financial Statements.

Other commitments

The Board of Management pledges that the Company with Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 on detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities and the Company does not violate the obligations of information disclosure in accordance with the regulations of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on Securities Market and the Circular No. 68/2024/TT-BTC dated 18 September 2024 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 96/2020/TT-BTC and Circular No. 08/2026/TT-BTC dated 3 February 2026 amending and supplementing a number of articles of Circular No. 96/2020/TT-BTC and Circular No. 68/2024/TT-BTC.

On behalf of The Board of Management



Director

Nguyen The Hung

Hai Phong, 28 April 2026

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2026

Code	ASSET	Note	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	A. CURRENT ASSETS		20,871,463,045,347	20,296,778,941,897
110	I. Cash and cash equivalents	03	338,237,489,417	791,036,370,676
111	1. Cash		179,063,785,609	255,576,420,056
112	2. Cash equivalents		159,173,703,808	535,459,950,620
120	II. Short-term investments	04	2,188,939,074,449	2,398,919,004,105
123	1. Held-to-maturity investments		2,188,939,074,449	2,398,919,004,105
130	III. Short-term receivables		735,282,262,747	793,907,957,423
131	1. Short-term trade receivables	05	219,540,925,744	310,976,417,137
132	2. Short-term prepayments to suppliers	06	218,733,076,509	432,254,460,781
135	3. Other short-term receivables	07	300,503,260,494	54,172,079,505
136	4. Provision for short-term doubtful debts		(3,495,000,000)	(3,495,000,000)
140	IV. Inventories	09	17,210,032,090,523	16,078,610,690,445
141	1. Inventories		17,211,454,379,451	16,080,032,979,373
149	2. Provision for devaluation of inventories		(1,422,288,928)	(1,422,288,928)
160	V. Other short-term assets		398,972,128,211	234,304,919,248
161	1. Short-term prepaid expenses	14	240,730,740,148	140,561,935,627
162	2. Deductible VAT		126,869,932,493	76,598,138,220
163	3. Taxes and other receivables from the State budget	18	31,371,455,570	17,144,845,401

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2026

(continued)

Code	ASSET	Note	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
200	B. NON-CURRENT ASSETS		2,931,376,304,379	3,131,432,006,759
220	I. Fixed assets		304,110,313,468	292,274,926,587
221	1. Tangible fixed assets	11	297,865,046,800	285,889,759,920
222	- Historical cost		328,563,728,694	312,874,878,597
223	- Accumulated depreciation		(30,698,681,894)	(26,985,118,677)
227	2. Intangible fixed assets	12	6,245,266,668	6,385,166,667
228	- Historical cost		6,568,000,000	6,568,000,000
229	- Accumulated amortization		(322,733,332)	(182,833,333)
240	II. Investment properties	13	2,551,915,909,349	2,572,469,791,977
241	- Historical cost		2,722,372,336,876	2,737,069,370,715
242	- Accumulated depreciation		(170,456,427,527)	(164,599,578,738)
250	III. Long-term assets in progress	10	5,927,645,161	5,927,645,161
252	1. Construction in progress		5,927,645,161	5,927,645,161
260	IV. Long-term investments	04	22,965,871,876	215,548,143,783
265	1. Held-to-maturity investments		22,965,871,876	215,548,143,783
270	V. Other long-term assets		46,456,564,525	45,211,499,251
271	1. Long-term prepaid expenses	14	6,817,449,964	7,040,150,937
272	2. Deferred income tax assets	33	39,639,114,561	38,171,348,314
280	TOTAL ASSETS		23,802,839,349,726	23,428,210,948,656

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2026

(continued)

Code	CAPITAL	Note	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
300	C. LIABILITIES		7,133,937,623,671	6,975,851,514,445
310	I. Current Liabilities		4,939,988,782,209	4,394,771,594,015
311	1. Short-term trade payables	16	664,404,600,605	538,369,649,799
312	2. Short-term prepayments from customers	17	3,966,406,843,608	3,529,998,276,496
314	3. Taxes and other payables to State budget	18	5,172,851,741	18,526,377,185
315	4. Payables to employees		15,781,189	791,642,864
316	5. Short-term accrued expenses	19	32,122,954,323	30,949,623,686
319	6. Short-term unearned revenue	21	9,131,943,404	7,634,252,432
320	7. Other short-term payables	20	256,076,385,355	261,724,468,245
322	8. Provisions for short-term payables		199,118,702	319,000,026
323	9. Bonus and welfare fund		6,458,303,282	6,458,303,282
330	II. Non-current liabilities		2,193,948,841,462	2,581,079,920,430
337	1. Long-term unearned revenue	21	19,447,260,037	12,087,500,060
338	2. Other long-term payables	20	12,514,569,608	11,988,296,704
339	3. Long-term borrowings and finance lease liabilities	15	-	390,000,000,000
342	4. Deferred income tax liabilities	33	2,161,987,011,817	2,166,966,878,983
343	5. Provisions for long-term payables		-	37,244,683
400	D. OWNER'S EQUITY		16,668,901,726,055	16,452,359,434,211
410	I. Owner's equity	22	16,668,901,726,055	16,452,359,434,211
411	1. Contributed capital		4,319,859,680,000	4,319,859,680,000
411a	Ordinary shares with voting rights		4,319,859,680,000	4,319,859,680,000
412	2. Share Premium		161,922,351,645	161,922,351,645
418	3. Development and investment funds		19,572,915,034	19,572,915,034
420	4. Retained earnings		4,535,514,852,412	4,495,349,781,346
420a	Retained earnings accumulated to previous period		4,495,349,781,346	942,134,302,001
420b	Retained earnings of the current period		40,165,071,066	3,553,215,479,345
429	5. Non – Controlling Interests		7,632,031,926,964	7,455,654,706,186
440	TOTAL CAPITAL		23,802,839,349,726	23,428,210,948,656

Preparer



Pham Hong Dung

Chief Accountant



Ho Thi Xuan Hoa

Hai Phong, 28 April 2026



Director
 CÔNG TY
 CỔ PHẦN
 ĐẦU TƯ DỊCH VỤ
 HOANG HUY
 CHẤM - TP. HẢI PHÒNG

Nguyen The Hung

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME
for the accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026

Code	ITEMS	Note	1st quarter of 2026	1st quarter of 2025
			VND	VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of services	24	244,440,218,153	98,902,871,305
02	2. Revenue deductions		-	-
10	3. Net revenue from sales of goods and rendering of services		244,440,218,153	98,902,871,305
11	4. Cost of goods sold	25	192,982,414,406	84,099,919,953
20	5. Gross profit from sales of goods and rendering of services		51,457,803,747	14,802,951,352
22	6. Financial income	26	41,232,753,152	209,682,203,486
23	7. Financial expenses	27	1,033,211,272	-
24	<i>In which: Interest expenses</i>		-	-
25	8. Selling expense	28	25,473,596,041	5,038,866,614
26	9. General and administrative expenses	29	11,979,544,845	2,752,487,767
27	10. Share of joint ventures and associates' profit or loss	4	-	(144,897,881,303)
30	11. Net profit from operating activities		54,204,204,741	71,795,919,154
31	12. Other income	30	588,819,250	357,138,427
32	13. Other expenses	31	1,619,444,232	363,671,123
40	14. Other profit		(1,030,624,982)	(6,532,696)
50	15. Total net profit before tax		53,173,579,759	71,789,386,458
51	16. Current corporate income tax expense	32	9,265,285,510	4,297,791,716
52	17. Deferred corporate income tax expense	33	(6,447,633,413)	-
60	18. Profit after corporate income tax		<u>50,355,927,662</u>	<u>67,491,594,742</u>
61	19. Profit after tax attributable to owners of the parent		40,165,071,066	67,404,715,610
62	20. Profit after tax attributable to non-controlling interest		10,190,856,596	86,879,132
70	21. Basic earnings per share	34	93	183

Preparer



Pham Hong Dung

Chief Accountant



Ho Thi Xuan Hoa

Hai Phong, 28 April 2026

Director



Nguyễn Thế Hùng

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

for the accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026

(Indirect method)

Code ITEMS	Note	1st quarter of 2026	1st quarter of 2025
		VND	VND
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	1. Profit before tax	53,173,579,759	71,789,386,458
	2. Adjustment for	(31,384,475,915)	(58,907,112,445)
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties	9,748,087,927	4,839,341,467
03	- Provisions	(157,126,007)	-
04	- Exchange gains / losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency	(21,095,569)	-
05	- Gains / losses from investment activities	(40,954,342,266)	(63,746,453,912)
08	3. Operating profit before changes in working	21,789,103,844	12,882,274,013
09	- Increase/ decrease in receivables	1,905,008,275	26,271,399,753
10	- Increase/ decrease in inventories	(1,131,421,400,078)	(1,864,116,876)
11	- Increase/ decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)	560,937,097,462	(53,156,046,038)
12	- Increase/ decrease in prepaid expenses	(99,983,879,470)	411,981,059
15	- Corporate income tax paid	(32,715,723,929)	(7,517,374,432)
20	Net cash flow from operating activities	(679,489,793,896)	(22,971,882,521)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets	(991,816,258)	(600,823,925)
23	2. Loans and purchase of debt instruments from other entities	(1,667,960,337,097)	(322,652,361,990)
24	3. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities	2,070,522,538,660	384,760,866,583
27	4. Interest and dividend received	48,937,451,206	212,094,773,768
30	Net cash flow from investing activities	450,507,836,511	273,602,454,436
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	1. Proceeds from issuance of shares and receipt of contributed capital	166,186,364,182	-
33	2. Proceeds from borrowings	(390,000,000,000)	-
40	Net cash flow from financing activities	(223,813,635,818)	-

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

*for the accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026
 (Indirect method)*

Code ITEMS	Note	1st quarter of 2026	1st quarter of 2025
		VND	VND
50 Net cash flows in the period		(452,795,593,203)	250,630,571,915
60 Cash and cash equivalents at the beginning of the period		791,036,370,676	72,978,921,652
61 Effect of exchange rate fluctuations		(3,288,056)	-
70 Cash and cash equivalents at the end of the period	03	<u>338,237,489,417</u>	<u>323,609,493,567</u>

Hai Phong, 28 April 2026

Preparer

Chief Accountant



Pham Hong Dung



Ho Thi Xuan Hoa

Director



Nguyen The Hung

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

for the accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026

1. GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY

Form of ownership

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

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

Charter capital of the Company is: VND 4,319,859,680,000; equivalent 431,985,968 shares, par value of one share is VND 10,000.

Business field

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

Business activities

Main business activities of the Company include:

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

The Corporation's structure

- The Company has the following subsidiaries as at 31 March 2026:

Name	Address	Proportion of ownership	Proportion of voting rights	Principal activities
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Km9, National Highway 5, An Duong Ward, Hai Phong City	99.79%	99.79%	Automobile and motor vehicle trading, real estate business
Pruksa Vietnam Company Limited	Room A, 8th Floor, 116 Nguyen Duc Canh Building, Le Chan Ward, Hai Phong City	90.17%	90.17%	Social housing construction
HHS Capital Joint Stock Company	No.116 Nguyen Duc Canh Street, Le Chan Ward, Hai Phong City	99.996%	99.996%	Real estate investment and business through shareholding of real estate development companies
CRV Real Estate Group Joint Stock Company (CRV)	4th Floor, No.183, Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City	51.15%	58.53%	Construction and real estate business
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	No.116 Nguyen Duc Canh Street, Le Chan Ward, Hai Phong City	51.15%	58.53%	Real estate business
Dai Loc House Development Joint Stock Company	No.116 Nguyen Duc Canh Street, Le Chan Ward, Hai Phong City	51.14%	58.53%	Real estate business

2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1. Accounting period and accounting currency

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

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

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

The Company applies the Accounting Regime for Enterprises issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025 of the Ministry of Finance.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

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

2.3. Basis for the preparation of Consolidated Financial Statements

The Company's consolidated financial statements were prepared on the basis of consolidating the Company's separate financial statements and the financial statements of its subsidiaries under the Company's control (the subsidiaries), for the accounting period from 1 January 2026 to 31 March 2026.

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

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

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

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

Non - controlling interests

Non-controlling interests represent the portion of equity in a subsidiary not attributable to the parent company's owners, including their share of profit or loss and net assets of the subsidiary.

2.4. Accounting estimates

The preparation of Consolidated Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and legal regulations relating to Consolidate Financial Staments requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets and disclosures of contingent liabilities and assets at the end of the accounting period and the reported amounts of revenues and expenses during the accounting period.

The estimates and assumptions that have a material impact in the Consolidated Financial Statements include:

- Provision for bad debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Estimated allocation of prepaid
- Estimated useful life of fixed assets;
- Estimated fair value of investment properties;
- Estimated cost of real estate business operations;
- Estimated corporate income tax.

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

2.5. Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

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

Financial liabilities

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

2.6. Foreign currency transactions

Transactions in foreign currencies during the fiscal year are converted into Vietnamese Dong at the actual exchange rate at the transaction date.

The actual exchange rate when re-evaluating monetary items denominated in foreign currencies at the time of preparing the Separate Financial Statements is determined according to the following principles:

- For monetary items denominated in foreign currencies: the average transfer buying and selling exchange rate of the commercial bank where the Company regularly conducts transactions shall be applied.
- For demand deposits in foreign currencies: the average transfer buying and selling exchange rate of the bank where the Company holds the deposit account shall be applied.

For a portion or the entire value of foreign currency-denominated receivables that have already been provided for as doubtful debts, no revaluation is performed.

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

2.7. Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand and demand deposits at banks.

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

2.8. Business combination and goodwill

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

The goodwill or interest from a bargain purchase is defined as the difference between the cost of the business combination and acquirer's interest in the net fair value of the identifiable subsidiary assets at the acquisition date held by Parent. Bargain purchase interest (if any) will be recognized in the consolidated income statement. Goodwill is allocated to costs by the straight-line method for an estimated useful period of 10 years. Periodically, the Company will assess goodwill losses at the subsidiary, if there is evidence that the loss of goodwill is greater than the annual allocation, the allocation shall be based on the loss of goodwill in the period of arising.

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

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

2.9. Financial investments

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

2.10. Receivables

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

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



2.11. Inventories

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

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

The value of inventories

The value of real estate inventories is determined using the specific identification method.

Inventory is measured using the monthly weighted average method at the Parent Company and the specific identification method at Hoang Giang Service Development Joint Stock Company.

Inventory is recorded by perpetual method.

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

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

2.12. Fixed assets

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

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

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

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

2.13. Investment properties

Investment properties are initially recognised at historical cost.

Investment properties held for operating lease are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount.

Investment properties are depreciated using the straight-line method with expected useful life as follows:

- Buildings, structures 25 - 50 years

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

2.14. Construction in progress

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

2.15. Operating lease

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

2.16. Prepaid expenses

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

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

Types of prepaid expenses of the Company include:

- Prepaid land expenses include prepaid land rental, including those related to leased land for which the Company has received certificate of land use right but not eligible for recording as intangible fixed asset in accordance with the Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 issued by the Ministry of Finance guiding regulation on management, use and depreciation of fixed assets and other expenses related to ensure for the use of leased land. These expenses are recognized in the consolidated statement of income on a straight-line basis according to the lease term of the contract.
- Tools and instruments include assets held by the Company for use in the normal course of business, with the cost of each asset being less than VND 30 million and therefore not qualifying as fixed assets under current regulations. The cost of tools and instruments is allocated on a straight-line basis over a period not exceeding 3 years.
- Brokerage fees and other selling expenses relating to real estate projects are recognized based on actual costs incurred at the time they arise. These costs are recognized in the consolidated statement of profit or loss in proportion to the portion of real estate sold during the year.
- Other prepaid expenses are recognized at cost and allocated on a straight-line basis over a useful life not exceeding 3 years.

2.17. Payables

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

2.18. Borrowings

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

2.19. Borrowing costs

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

2.20. Accrued expenses

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

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

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

2.21. Provision for payables

Provision for payables is only recognized when meeting all of the following conditions:

- The Company has a present debt obligation (legal obligation or joint obligation) as a result of past events;
- It is probable that the decrease in economic benefits may lead to the requirement for debt settlement;
- Debt obligation can be estimated reliably.

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

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

2.22. Unearned revenues

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

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

2.23. Owner's equity

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

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

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

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

2.24. Revenue

Revenue is recognized to extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measures regardless of when payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates, and sales returns.

Revenue from sale of goods:

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

Revenue from rendering of services:

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

Financial income

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

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

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

2.25. Cost of goods sold

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

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

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

2.26. Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Borrowing costs;
- Losses arising from foreign currency sales, foreign exchange rate losses, etc.

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

2.27. Corporate income tax

a) Deferred income tax asset and Deferred income tax liability

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

Deferred corporate income tax assets and deferred tax liabilities are determined based on the tax rates and tax laws effective at the end of the reporting year. Deferred corporate income tax assets and deferred tax liabilities are determined based on the tax rates and tax laws effective at the end of the reporting year.

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

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

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

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

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

c) Current corporate income tax rate

For the accounting year from January 1, 2026, to March 31, 2026, the Company applied a corporate income tax rate of 20% for business activities generating taxable income, while for social housing business activities at the subsidiary – Pruksa Vietnam Co., Ltd., a corporate income tax rate of 10% was applied.

2.28. Earnings per share

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

2.29. Related Parties

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

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

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

2.30. Segment information

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

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

3. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cash	3,859,768,685	3,873,284,452
Demand deposits	175,204,016,924	251,703,135,604
Cash equivalents (*)	159,173,703,808	535,459,950,620
	<u>338,237,489,417</u>	<u>791,036,370,676</u>

(*) As of March 31, 2026, cash equivalents consist of 1-month term deposits placed at commercial banks, bearing interest rates ranging from 4.2% per annum to 4.75% per annum.

4. FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held to maturity investments

	31/03/2026		01/01/2026	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term investments	2,188,939,074,449	-	2,398,919,004,105	-
- Term deposits (*)	2,098,798,101,359	-	2,105,284,849,554	-
- Certificates of deposit (**)	90,140,973,090	-	293,634,154,551	-
Long-term investments	22,965,871,876	-	215,548,143,783	-
- Certificates of deposit (***)	22,965,871,876	-	215,548,143,783	-
	2,211,904,946,325	-	2,614,467,147,888	-

(*) Time deposits with a term of 6 months at joint-stock commercial banks, bearing interest rates ranging from 5.2% to 8% per annum, of which certain deposit contracts are pledged as collateral to support the issuance of L/Cs for automobile imports and bank guarantees at commercial banks, amounting to VND 330,869,396,186.

(**) Certificates of deposit totaling VND 90,140,973,090 are placed at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank, with interest rates ranging from 4.4% to 5.0% per annum.

(***) As at March 31, 2026, long-term investments comprise 4-year term certificates of deposit with a total value of VND 22,965,871,876, placed at Techcombank, bearing interest rates ranging from 4.4% per annum to 5.5% per annum.

5. SHORT - TERM TRADE RECEIVABLES

	31/03/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Others	219,540,925,744	(3,495,000,000)	310,976,417,137	(3,495,000,000)
- Receivables from customers purchasing houses in real estate projects	161,075,076,264	-	221,111,417,137	-
- Receivables from customers purchasing automobiles	58,465,849,480	-	89,865,000,000	-
+ Nam Viet Car Trading and Production Company Limited	36,880,000,000	-	37,770,000,000	-
+ Phu Man Trading Service Joint Stock Company	2,586,388,840	-	36,615,000,000	-
+ Phuc Hung Production, Trading and Services Joint Stock Company	3,495,000,000	(3,495,000,000)	3,495,000,000	(3,495,000,000)
+ International Trucks and Trading Company Limited	2,680,000,000	-	5,670,000,000	-
+ Auto Long Bien Import Export Joint Stock Company	5,964,460,640	-	6,315,000,000	-
- Van Phat Think Auto Company Limited	6,860,000,000	-	-	-
	219,540,925,744	(3,495,000,000)	310,976,417,137	(3,495,000,000)

6. SHORT - TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/03/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<i>Others</i>	218,733,076,509	-	432,254,460,781	-
- China DongFeng Motor Industry Import and Export CO.,LTD	-	-	19,695,705,900	-
- Exsmart Huy Hoang Service Joint Stock Company	-	-	3,815,884,351	-
- Hong Diep Trading, Construction and Investment Joint Stock Company	17,526,139,183	-	17,184,155,982	-
- Minh Truong Construction and Mechanical Joint Stock Company	7,356,548,241	-	51,755,325,987	-
- Thuy Ngan Trading and Construction Company Limited	2,934,684,098	-	35,006,874,406	-
- Bac Giang No. 1 Construction Joint Stock Company	42,703,611,585	-	61,649,738,698	-
- Hanoi No. 1 Construction Joint Stock Company	54,465,345,664	-	48,670,387,525	-
- Others	93,746,747,738	-	194,476,387,932	-
	218,733,076,509	-	432,254,460,781	-

7. OTHER RECEIVABLES

	31/03/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Interest receivable on deposits	31,200,441,921	-	39,183,550,861	-
- Deposits and collateral	260,245,407,000	-	3,769,466,000	-
- Others	9,057,411,573	-	11,219,062,644	-
	300,503,260,494	-	54,172,079,505	-

8. DOUBTFUL DEBTS

	31/03/2026		01/01/2026	
	Original cost	Recoverable value	Original cost	Recoverable value
	VND	VND	VND	VND
- Total value of receivables and debts that are overdue or not due but difficult to be recovered				
+ <i>Trade receivables</i>	3,495,000,000	-	3,495,000,000	-
Phuc Hung Production, Trading and Services Joint Stock Company	3,495,000,000	-	3,495,000,000	-
	3,495,000,000	-	3,495,000,000	-

9. INVENTORIES

	31/03/2026		01/01/2026	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Automobile business inventories				
- Raw materials	177,444,000,040	(1,422,288,928)	64,332,319,849	(1,422,288,928)
- Finished goods	44,096,082,652	-	34,429,154,779	-
- Goods	4,561,986,967	-	8,242,637,076	-
- Consignments	242,178,220,972	-	210,565,788,930	-
Real estate inventories				
- Raw materials	1,165,322,132	-	1,165,322,132	-
- Work in progress	15,700,570,117,857	-	14,677,412,113,128	-
+ <i>Project Hoang Huy New City - II</i> ^(1,1)	15,473,574,752,229	-	14,675,460,361,569	-
+ <i>Others</i>	226,995,365,628	-	1,951,751,559	-
- Finished goods ^(1,2)	1,024,680,978,462	-	1,054,340,096,766	-
+ <i>Finished goods – H1 Building under Hoang Huy Commerce Project</i>	869,150,621,518	-	911,303,600,166	-
+ <i>Finished goods – Gold Tower Building</i>	143,036,496,600	-	143,036,496,600	-
+ <i>Others</i>	12,493,860,344	-	13,297,768,344	-
- Goods ^(1,3)	16,757,670,369	-	16,247,778,369	-
	17,211,454,379,451	(1,422,288,928)	16,080,032,979,373	(1,422,288,928)

^(1,1) Investment project for the construction of the new urban area along the extended Do Muoi Road and surrounding areas in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project). The project includes low-rise residential areas, social housing apartment complexes, and mixed-use residential and commercial apartment complexes.

^(1,2) Finished products include apartments and commercial centers at the Golden Land Building projects of CRV Real Estate Group Joint Stock Company, the Grand Tower building in the Hoang Huy – So Dau project of Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company, and the H1 building in the Hoang Huy Commerce project of Dai Loc House Development Joint Stock Company.

^(1,3) As at 31 March 2026, real estate inventories comprise 02 houses at Hoang Huy Riverside Project, located at No. 1 and No. 8 Chi Lang Street, Thuong Ly Ward, Hai Phong City.

10. LONG-TERM ASSET IN PROGRESS

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Common items at the Low-Income Housing Project in An Hai Ward, Hai Phong City (*)	5,927,645,161	5,927,645,161
	<u>5,927,645,161</u>	<u>5,927,645,161</u>

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

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

11. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Vehicles, transportation	Administrative equipment	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
Historical cost					
Beginning balance	272,266,890,760	3,762,238,587	35,099,633,036	1,746,116,214	312,874,878,597
- Other increases	15,688,850,097	-	-	-	15,688,850,097
Ending balance	<u>287,955,740,857</u>	<u>3,762,238,587</u>	<u>35,099,633,036</u>	<u>1,746,116,214</u>	<u>328,563,728,694</u>
Accumulated depreciation					
Beginning balance	17,352,267,598	2,283,923,044	6,415,070,086	933,857,949	26,985,118,677
- Depreciation in the period	2,367,209,207	80,014,674	1,203,726,810	62,612,526	3,713,563,217
Ending balance	<u>19,719,476,805</u>	<u>2,363,937,718</u>	<u>7,618,796,896</u>	<u>996,470,475</u>	<u>30,698,681,894</u>
Net carrying amount					
Beginning balance	254,914,623,162	1,478,315,543	28,684,562,950	812,258,265	285,889,759,920
Ending balance	<u>268,236,264,052</u>	<u>1,398,300,869</u>	<u>27,480,836,140</u>	<u>749,645,739</u>	<u>297,865,046,800</u>

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

12. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights (*)	Computer software	Promotional programs	Total
	VND	VND	VND	VND
Historical cost				
Beginning balance	3,520,000,000	260,000,000	2,788,000,000	6,568,000,000
Ending balance	3,520,000,000	260,000,000	2,788,000,000	6,568,000,000
Accumulated depreciation				
Beginning balance	-	12,999,999	169,833,334	182,833,333
- Depreciation in the period	-	12,999,999	126,900,000	139,899,999
Ending balance	-	25,999,998	296,733,334	322,733,332
Net carrying amount				
Beginning balance	3,520,000,000	247,000,001	2,618,166,666	6,385,166,667
Ending balance	3,520,000,000	234,000,002	2,491,266,666	6,245,266,668

(*) The intangible fixed asset is the long-term land use right located in An Hai Ward, Hai Phong City.

13. INVESTMENT PROPERTIES

a) Investment properties held for lease

	Buildings and land-use rights	Total
	VND	VND
Historical cost		
Beginning balance	2,737,069,370,715	2,737,069,370,715
- Transfer from inventories to investment properties	16,344,429,334	16,344,429,334
- Liquidation, transfer	(39,920,217,805)	(39,920,217,805)
- Others	8,878,754,632	8,878,754,632
Ending balance	2,722,372,336,876	2,722,372,336,876
Accumulated depreciation		
Beginning balance	164,599,578,738	164,599,578,738
- Depreciation in the	18,597,279,319	18,597,279,319
- Liquidation, transfer	(12,740,430,530)	(12,740,430,530)
Ending balance	170,456,427,527	170,456,427,527
Net carrying amount		
Beginning balance	2,572,469,791,977	2,572,469,791,977
Ending balance	2,551,915,909,349	2,551,915,909,349

- Investment properties comprise:
- + The apartments in the Low-Income Housing Project in An Hai Ward, Hai Phong City are owned by Prukxa Vietnam Co., Ltd. The applicable rental price is the rate approved by the City People's Committee. The rental payments are made in advance for the entire lease term (5 years) under the lease agreement.
- + Some commercial center booths and rental apartments in the Golden Land Building Project are owned by CRV Real Estate Group Joint Stock Company and Hoang Giang Service Development Joint Stock Company; the Grand Tower building in the Hoang Huy – So Dau project is owned by Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company, and the H1 building in the Hoang Huy Commerce project is owned by Dai Loc House Development Joint Stock Company. These projects are in the process of final settlement. The value of investment properties is temporarily calculated based on the accumulated project costs and will be adjusted upon completion of the project settlement.

14. PREPAID EXPENSES

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Short-term		
- Prepaid expenses of operating lease	538,802,491	957,812,471
- Dispatched tools and supplies	9,443,373	34,026,863
- Signage costs at dealerships	129,706,655	203,932,349
- Selling expenses for unsold apartments	239,763,963,993	139,102,343,377
- Others	288,823,636	263,820,567
	<u>240,730,740,148</u>	<u>140,561,935,627</u>
b) Long-term		
- Prepaid expenses of operating lease (*)	5,553,060,565	5,590,836,487
- Dispatched tools and supplies	918,284,291	1,030,069,897
- Property repair costs	43,927,990	50,007,310
- Others	302,177,118	369,237,243
	<u>6,817,449,964</u>	<u>7,040,150,937</u>

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

15. BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

	01/01/2026		During the period		31/03/2026	
	Outstanding Balance	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding Balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Long-term borrowings						
- <i>Others</i>	390,000,000,000	390,000,000,000	-	390,000,000,000	-	-
+ Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ngo Quyen Branch	390,000,000,000	390,000,000,000	-	390,000,000,000	-	-
	390,000,000,000	390,000,000,000	-	390,000,000,000	-	-
Amounts payable for settlement within 12 months	-	-	-	-	-	-
Amount payable for settlement after 12 months	390,000,000,000	390,000,000,000			-	-

16. TRADE PAYABLES

	31/03/2026		01/01/2026	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
<i>Others</i>	664,404,600,605	664,404,600,605	538,369,649,799	538,369,649,799
- China DongFeng Motor Industry Import and Export CO.,LTD	466,928,210,405	466,928,210,405	364,010,539,475	364,010,539,475
- Ecoba Vietnam Joint Stock Company	114,773,249,724	114,773,249,724	124,773,249,724	124,773,249,724
- Phuc Hung Holdings Construction Joint Stock Company	12,876,342,833	12,876,342,833	12,876,342,833	12,876,342,833
- T.AM Mineral Exploitation and Processing Joint Stock Company	2,970,540,388	2,970,540,388	6,956,659,062	6,956,659,062
- Song Hoang Company Limited	7,559,738,600	7,559,738,600	10,799,626,571	10,799,626,571
- Hanoi No. 1 Construction Joint Stock Company	24,435,664,364	24,435,664,364	-	-
- Other suppliers	34,860,854,291	34,860,854,291	18,953,232,134	18,953,232,134
	664,404,600,605	664,404,600,605	538,369,649,799	538,369,649,799

17. PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
<i>Others</i>	3,966,406,843,608	3,529,998,276,496
- Individual customers' advance payments for house purchases according to the schedule	3,959,127,813,461	3,522,840,860,984
+ <i>Project Hoang Huy New City - II</i>	3,905,890,294,623	3,453,101,767,384
+ <i>Hoang Huy Commerce Project</i>	53,237,518,838	65,856,347,802
+ <i>Others</i>	-	3,882,745,798
- Other suppliers	7,279,030,147	7,157,415,512
	3,966,406,843,608	3,529,998,276,496

18. TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Opening receivables	Opening payables	Payables in the period	Actual payment in the period	Closing receivable	Closing payable
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value-added tax	2,047,842,829	4,230,559,056	25,155,762,195	27,851,548,773	513,070,351	-
- Export, import duties	-	-	55,019,049,879	55,019,049,879	-	-
- Corporate income tax	15,086,515,255	12,175,767,659	9,265,285,510	32,715,723,929	30,847,342,236	4,486,156,221
- Personal income tax	5,672,447	213,007,345	1,131,259,271	658,126,762	6,228,113	686,695,520
- Land tax and land rental	4,814,870	-	-	-	4,814,870	-
- Fees, charges and other payables	-	1,907,043,125	5,040,008,966	6,947,052,091	-	-
	17,144,845,401	18,526,377,185	95,611,365,821	123,191,501,434	31,371,455,570	5,172,851,741

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

19. ACCRUED EXPENSES

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Accrued construction and completion costs for projects	12,551,549,072	13,252,557,457
- Land use fees payable for the N01 building	7,865,996,645	7,865,996,645
- Business bonus expenses	2,689,878,179	7,364,353,635
- Commissions payable	3,842,075,531	1,870,505,998
- Other accrued expenses	5,173,454,896	596,209,951
	<u>32,122,954,323</u>	<u>30,949,623,686</u>

20. OTHER PAYABLES

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Short-term payables		
- Trade union fee	377,987,083	441,479,333
- Social insurance	5,366,550	5,366,550
- Short-term deposits, collateral received	18,787,692,393	18,990,523,157
- Dividends or profits payable	23,543,252,595	23,543,252,595
- Other payables	213,362,086,734	218,743,846,610
+ <i>Pruksa International Co., Ltd. (*)</i>	<i>59,638,397,000</i>	<i>59,638,397,000</i>
+ <i>Apartment maintenance fund</i>	<i>120,639,174,797</i>	<i>119,296,727,476</i>
+ <i>Business cooperation for the development of commercial service projects and healthcare facilities</i>	<i>2,727,938,998</i>	<i>2,727,938,998</i>
+ <i>Payable for customers' deposits for apartment completion</i>	<i>2,470,000,000</i>	<i>2,570,000,000</i>
+ <i>Fee for issuance of land use right certificates</i>	<i>6,671,505,430</i>	<i>12,861,027,003</i>
+ <i>Other payables</i>	<i>21,215,070,509</i>	<i>21,649,756,133</i>
	<u>256,076,385,355</u>	<u>261,724,468,245</u>
b) Long-term payables		
- Long-term deposits, collateral received	12,514,569,608	11,988,296,704
	<u>12,514,569,608</u>	<u>11,988,296,704</u>

(*) The advance payment (USD 2.261.000) from Pruksa International Co., Ltd. (hereinafter referred to as Pruksa International) to the Company for site clearance of the Low-Income Housing Project (Pruksa Town) in An hai Commune, Hai Phong City, invested by Pruksa Vietnam Co., Ltd., was approved in principle by the competent State authorities. According to the advance payment agreement between Pruksa International and the Company, this amount will be considered part of Pruksa International's capital contribution to Pruksa Vietnam Co., Ltd. after its establishment. Pruksa International has chosen to offset this advance against its capital contribution in Pruksa Vietnam Co., Ltd., and Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company will implement this process. In practice, the Company has used this amount for site clearance of the Project, but the parties have not yet agreed on the offset method; therefore, this amount will be settled after the parties reach an agreement or adjust the procedures for amending the Investment Certificate.

21. UNEARNED REVENUES

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
a) Short-term unearned revenues		
- Revenue received in advance from property rental	9,131,943,404	7,634,252,432
	<u>9,131,943,404</u>	<u>7,634,252,432</u>
b) Long-term unearned revenues		
- Revenue received in advance from property rental	19,447,260,037	12,087,500,060
	<u>19,447,260,037</u>	<u>12,087,500,060</u>

22 OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

	Contributed capital	Share premium	Development and investment funds	Retained earnings	Non – Controlling Interest	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Beginning balance of the previous period	3,679,859,680,000	1,976,351,645	19,572,915,034	1,085,633,340,050	59,360,889,822	4,846,403,176,551
Profit for previous period	-	-	-	67,404,715.610	86,879.132	67,491,594.742
Ending balance of the previous period	3,679,859,680,000	1,976,351,645	19,572,915,034	1,153,038,055,660	59,447,768,954	4,913,894,771,293
Beginning balance of current period	4,319,859,680,000	161,922,351,645	19,572,915,034	4,495,349,781,346	7,455,654,706,186	16,452,359,434,211
Capital increase in subsidiary	-	-	-	-	166,186,364,182	166,186,364,182
Profit for current period	-	-	-	40,165,071.066	10,190,856,596	50,355,927.662
Ending balance of current period	4,319,859,680,000	161,922,351,645	19,572,915,034	4,535,514,852,412	7,632,031,926,964	16,668,901,726,055

b) Details of Contributed capital

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

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

	1st quarter of 2026	1st quarter of 2025
	VND	VND
Owner's contributed capital		
- At the beginning of the period	4,319,859,680,000	3,679,859,680,000
- Increase in the period	-	-
- At the end of the period	4,319,859,680,000	3,679,859,680,000

d) Share

	31/03/2026	01/01/2026
Quantity of Authorized issuing shares	431,985,968	431,985,968
Quantity of issued shares	431,985,968	431,985,968
- Common shares	431,985,968	431,985,968
Quantity of outstanding shares in circulation	431,985,968	431,985,968
- Common shares	431,985,968	431,985,968
Par value per share: (VND):	10,000	10,000

e) The Company's reserves

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Development and investment funds	19,572,915,034	19,572,915,034
	19,572,915,034	19,572,915,034

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

a) Operating asset for leasing

The Company is the lessor under operating lease contracts. As at 31 March 2026, total future minimum lease income under irrevocable operating lease contracts are presented as follows:

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Under 1 year	85,703,940,176	57,200,948,327
- From 1 year to 5 years	192,583,631,288	160,343,717,041
- Over 5 years	61,353,750,291	66,444,175,180

b) Operating leased assets

Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company and its subsidiaries lease offices and showrooms under operating lease agreements. As of 31 March 2026, future lease payments under these operating lease agreements are presented as follows:

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Under 1 year	351,000,000	351,000,000
- From 1 year to 5 years	181,500,000	198,000,000

c) Foreign currencies

	Unit	31/03/2026	01/01/2026
US Dollars (\$)	USD	70,024.72	710.66

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

	1st quarter of 2026	1st quarter of 2025
	VND	VND
Revenue from automobile and spare parts sales	144,902,777,770	95,000,000,011
Revenue from real estate business	98,270,089,502	2,896,482,371
Other revenue	1,267,350,881	1,006,388,923
	<u>244,440,218,153</u>	<u>98,902,871,305</u>

25. COST OF GOODS SOLD

	1st quarter of 2026	1st quarter of 2025
	VND	VND
Cost of automobiles and spare parts sold	125,777,750,500	79,204,425,061
Cost of real estate business	66,237,877,517	4,174,565,620
Cost of other operations	966,786,389	720,929,272
	<u>192,982,414,406</u>	<u>84,099,919,953</u>

26. FINANCIAL INCOME

	1st quarter of 2026	1st quarter of 2025
	VND	VND
Interest income	40,954,342,266	12,306,932,215
Dividends or profits received	-	196,337,403,000
Gain on exchange difference in the period	-	712,628,402
Gain on exchange difference at the end of the period	21,095,569	-
Other financial income	257,315,317	325,239,869
	<u>41,232,753,152</u>	<u>209,682,203,486</u>
In which: Financial income received from related parties <i>(Detailed in Note 38)</i>	-	196,337,403,000

27. FINANCIAL EXPENSES

	1st quarter of 2026	1st quarter of 2025
	VND	VND
Loss on exchange difference in the period	512,209,500	-
Other financial expenses	521,001,772	-
	<u>1,033,211,272</u>	<u>-</u>

28. SELLING EXPENSES

	1st quarter of 2026	1st quarter of 2025
	VND	VND
Raw materials	59,725,064	36,367,819
Labour expenses	4,112,235,727	986,022,175
Depreciation expenses	272,147,277	278,117,646
Expenses related to real estate business	8,666,242,501	-
Expenses of outsourcing services	5,122,284,951	-
Other expenses in cash	7,201,590,771	3,738,358,974
Provision of provision for product warranty	39,369,750	-
	<u>25,473,596,041</u>	<u>5,038,866,614</u>

29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	1st quarter of 2026	1st quarter of 2025
	VND	VND
Raw materials	60,416,114	-
Labour expenses	8,657,979,645	1,529,086,372
Depreciation expenses	1,160,697,268	492,922,428
Tax, Charge, Fee	1,581,551	10,000,000
Expenses of outsourcing services	1,209,246,290	464,461,742
Other expenses in cash	889,623,977	256,017,225
	<u>11,979,544,845</u>	<u>2,752,487,767</u>

30. OTHER INCOME

	1st quarter of 2026	1st quarter of 2025
	VND	VND
Income from goods received as gifts	185,392,288	-
Penalty income	333,457,786	-
Others	69,969,176	357,138,427
	<u>588,819,250</u>	<u>357,138,427</u>

31. OTHER EXPENSES

	1st quarter of 2026	1st quarter of 2025
	VND	VND
Tax penalties and additional tax assessments	1,485,957,205	7,484,641
Others	133,487,027	356,186,482
	<u>1,619,444,232</u>	<u>363,671,123</u>

32. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	1st quarter of 2026	1st quarter of 2025
	VND	VND
Current corporate income tax expense in parent company	3,673,079,378	4,007,360,484
Current corporate income tax expense in subsidiaries	5,592,206,132	290,431,232
Total current corporate income tax expense	<u>9,265,285,510</u>	<u>4,297,791,716</u>

33. DEFERRED INCOME TAX

a) Deferred income tax assets

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Provisional CIT paid for real estate business activities	39,639,114,561	38,171,348,314
Deferred income tax assets	<u>39,639,114,561</u>	<u>38,171,348,314</u>

b) Deferred income tax liabilities

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Temporary differences related to fair value assessment at the acquisition date of the subsidiary	2,161,987,011,817	2,166,966,878,983
Deferred income tax liabilities	<u>2,161,987,011,817</u>	<u>2,166,966,878,983</u>

c) Deferred corporate income tax expense

	1st quarter of 2026	1st quarter of 2025
	VND	VND
- Deferred CIT income arising from deductible temporary difference	(1,467,766,247)	-
- Deferred CIT income arising from reversal of deferred income tax liabilities	(4,979,867,166)	-
	<u>(6,447,633,413)</u>	<u>-</u>

34. BASIC EARNINGS PER SHARE

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

	1st quarter of 2026	1st quarter of 2025
	VND	VND
Net profit after tax	40,165,071,066	67,404,715,610
Profit distributed to common shares	40,165,071,066	67,404,715,610
Average number of outstanding common shares in circulation in period	431,985,968	367,985,968
Basic earnings per share	<u>93</u>	<u>183</u>

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

As at 31 March 2026, the Company does not have shares with dilutive potential for earnings per share.

35. FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

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

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

Market risk

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

Exchange rate risk:

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

Interest rate risk:

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

Credit Risk

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/03/2026				
Cash and cash equivalents	334,377,720,732	-	-	334,377,720,732
Trade and other receivables	516,549,186,238	-	-	516,549,186,238
Held-to-maturity investments	2,188,939,074,449	22,965,871,876	-	2,211,904,946,325
	3,039,865,981,419	22,965,871,876	-	3,062,831,853,295
As at 01/01/2026				
Cash and cash equivalents	787,163,086,224	-	-	787,163,086,224
Trade and other receivables	361,653,496,642	-	-	361,653,496,642
Held-to-maturity investments	2,253,166,243,621	215,548,143,783	-	2,468,714,387,404
	3,401,982,826,487	215,548,143,783	-	3,617,530,970,270

Liquidity Risk:

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

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/03/2026				
Trade and other payables	920.480.985.960	12.514.569.608	-	932.995.555.568
Accrued expenses	32.122.954.323	-	-	32.122.954.323
	952.603.940.283	12.514.569.608	-	965.118.509.891
As at 01/01/2026				
Trade and other payables	800.094.118.044	11.988.296.704	-	812.082.414.748
Accrued expenses	30.949.623.686	-	-	30.949.623.686
	831.043.741.730	11.988.296.704	-	843.032.038.434

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

36. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

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

37. SEGMENT REPORTING

Under business fields:

	Real Estate Business Activities	Trading Activities	Grand Total
	VND	VND	VND
Net revenue from sales to external customers	98.270.089.502	146.170.128.651	244.440.218.153
Gross profit from business activities	32.032.211.985	19.425.591.762	51.457.803.747
The total cost of acquisition of fixed assets	19.664.068.125.734	525.323.851.183	23.802.839.349.726
Segment assets	19.664.068.125.734	525.323.851.183	20.189.391.976.917
Unallocated assets			3.613.447.372.809
Total assets	19.664.068.125.734	525.323.851.183	23.802.839.349.726
Segment liabilities	4.337.285.968.578	474.207.240.552	4.811.493.209.130
Unallocated liabilities			2.322.444.414.541
Total liabilities	4.337.285.968.578	474.207.240.552	7.133.937.623.671

Under geographical areas:

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

38. TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

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

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

		1st quarter of 2026	1st quarter of 2025
		VND	VND
Purchase - Office rental	Related Party	60,000,000	60,000,000
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	60,000,000	60,000,000
Financial revenue	Related Party		- 196,337,403,000
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company		- 158,435,355,600
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	CRV Real Estate Group Joint Stock Company		- 37,902,047,400

Transactions with other related parties are as follows:

	Position	1st quarter of 2026	1st quarter of 2025
		VND	VND
Remuneration of key management persons			
Remuneration of the Board of Directors			
- Do Huu Ha	Chairman	30,000,000	30,000,000
- Do Huu Hau	Member	15,000,000	15,000,000
- Nguyen Thi Ha	Member	15,000,000	15,000,000
- Nguyen The Hung	Member	15,000,000	15,000,000
- Nguyen Thi Kim Phung	Independent member	15,000,000	15,000,000
		90,000,000	90,000,000
Remuneration of Supervisory Board			
- Phung Thi Thu Huong	Head of Board	15,000,000	15,000,000
- Nguyen Trong Cuong	Member	9,000,000	9,000,000
- Bui Thi Tra	Member	9,000,000	9,000,000
		33,000,000	33,000,000
Salary, reward and the other benefit of Director and the other managers			
- Nguyen The Hung	Director	105,769,560	74,853,030
		105,769,560	74,853,030

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

39. COMPARATIVE FIGURES

Comparative figures on the Consolidated Statement of Financial position and the respective notes are figures in the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2025, which was audited by AASC Auditing Firm Company Limited. Comparative figures on the Consolidated Statement of Income and cash flows and the respective notes are figures in the Consolidated Financial Statements for the accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025, prepared by the Company.

Preparer



Pham Hong Dung

Chief Accountant



Ho Thi Xuan Hoa

Hai Phong, 28 April 2026

Director



Nguyen The Hung