



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY

Cho kỳ kế toán Quý II năm 2026

Và lũy kế từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	04 - 51
Bảng cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	04 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	07 - 08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09 - 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 51

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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 gần nhất lần thứ mười chín ngày 28 tháng 04 năm 2026.

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, KẾ TOÁN TRƯỞNG VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

Hội đồng quản trị:

Ông: Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch
Ông: Đỗ Hữu 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

Ban Giám đốc:

Ông: Nguyễn Thế Hùng	Giám đốc
Bà: Hồ Thị Xuân Hòa	Kế toán trưởng

Ban kiểm soát:

Bà: Phùng Thị Thu Hương	Trưởng ban
Ông: Nguyễn Trọng Cường	Thành viên
Bà: Bùi Thị Trà	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Chúng tôi - Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, 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 giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Thế Hùng

Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

BẢNG CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		20.927.462.744.274	20.296.778.941.897
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	124.587.471.064	793.793.457.775
111	1. Tiền		104.571.854.626	235.576.420.056
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.015.616.438	538.217.037.719
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	977.443.704.089	2.435.345.467.867
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		977.443.704.089	2.435.345.467.867
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		477.744.301.393	754.724.406.562
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	217.517.812.838	310.976.417.137
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	224.930.381.884	432.254.460.781
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	38.791.106.671	14.988.528.644
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.495.000.000)	(3.495.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho	09	18.899.660.444.712	16.078.610.690.445
141	1. Hàng tồn kho		18.900.948.386.715	16.080.032.979.373
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.287.942.003)	(1.422.288.928)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		448.026.823.016	234.304.919.248
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	14	256.899.954.549	140.561.935.627
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		154.312.470.247	76.598.138.220
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	36.814.398.220	17.144.845.401

BẢNG CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.114.900.540.113	3.131.432.006.759
220	I. Tài sản cố định		299.877.927.729	292.274.926.587
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	293.639.644.394	285.889.759.920
222	- Nguyên giá		376.931.948.108	312.874.878.597
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(33.292.303.714)	(26.985.118.677)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	6.238.283.335	6.385.166.667
228	- Nguyên giá		6.713.000.000	6.568.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(474.716.665)	(182.833.333)
240	II. Bất động sản đầu tư	13	2.509.049.595.516	2.572.469.791.977
241	- Nguyên giá		2.686.737.450.522	2.737.069.370.715
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(177.687.855.006)	(164.599.578.738)
250	III. Tài sản dở dang dài hạn	10	249.110.789.494	5.927.645.161
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		249.110.789.494	5.927.645.161
260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	10.577.896.111	215.548.143.783
265	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		10.577.896.111	215.548.143.783
270	V. Tài sản dài hạn khác		46.284.331.263	45.211.499.251
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	14	7.643.316.464	7.040.150.937
272	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	33	38.641.014.799	38.171.348.314
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		24.042.363.284.387	23.428.210.948.656

BẢNG CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.341.857.152.381	6.975.851.514.445
310	I. Nợ ngắn hạn		5.172.349.107.883	4.394.771.594.015
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	598.446.349.603	538.369.649.799
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	4.184.803.741.947	3.529.998.276.496
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	18	23.543.252.595	23.543.252.595
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	19	31.904.949.791	18.526.377.185
315	5. Phải trả người lao động		924.800.035	791.642.864
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	27.453.767.302	30.949.623.686
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	22	29.295.671.678	7.634.252.432
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	21	239.508.845.482	238.181.215.650
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	30.000.000.000	-
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		9.426.168	319.000.026
323	11. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.458.303.282	6.458.303.282
330	II. Nợ dài hạn		2.169.508.044.498	2.581.079.920.430
337	1. Doanh thu chưa thực hiện	22	-	12.087.500.060
338	2. Phải trả dài hạn khác	21	13.492.696.297	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	2.156.015.348.201	2.166.966.878.983
343	5. Dự phòng phải trả dài hạn		-	37.244.683
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	23	16.700.506.132.006	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		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		4.536.916.096.488	4.495.349.781.346
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		4.495.349.781.346	942.134.302.001
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		41.566.315.142	3.553.215.479.345
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		7.662.235.088.839	7.455.654.706.186
430	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		24.042.363.284.387	23.428.210.948.656

Người lập

Phạm Hồng Dung

Kế toán trưởng

Hồ Thị Xuân Hòa

Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

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 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế 6 tháng đầu năm	
			Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	235.266.507.079	186.341.440.899	479.796.725.232	286.654.634.196
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	1.454.629.628	-	1.454.629.628	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		233.811.877.451	186.341.440.899	478.252.095.604	286.654.634.196
11	4. Giá vốn hàng bán	27	204.807.887.861	166.551.755.231	397.790.302.267	252.232.252.765
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		29.003.989.590	19.789.685.668	80.461.793.337	34.422.381.431
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	28	8.946.575.846	-	8.946.575.846	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	28	34.751.032.977	3.504.458.957.847	75.983.786.129	3.712.022.564.420
23	8. Chi phí tài chính	29	2.152.363.359	12.235.454.949	3.185.574.631	12.349.160.423
24	Trong đó: Chi phí đi vay		57.534.247	592.866.484	57.534.247	707.491.579
25	9. Chi phí bán hàng	30	10.459.852.550	11.616.660.911	35.933.448.591	15.795.053.304
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	11.347.109.751	8.415.766.795	23.326.654.596	10.306.446.610
27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	15.190.549.049	-	(130.228.285.535)
30	12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		48.742.272.753	3.507.171.309.909	102.946.477.494 -	3.577.765.999.979
31	13. Thu nhập khác		2.297.527.218	1.107.427.448	2.886.346.468	1.464.565.895
32	14. Chi phí khác		2.541.235.438	85.716.937	4.160.679.670	449.388.060
40	15. Lợi nhuận khác		(243.708.220)	1.021.710.511	(1.274.333.202)	1.015.177.835

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

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế 6 tháng đầu năm	
			Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
			VND	VND	VND	VND
50 16.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		48.498.564.533	3.503.193.020.420	101.672.144.292	3.578.781.177.814
51 17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	21.431.563.674	5.202.649.724	30.696.849.184	9.820.758.959
52 18.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33	(4.537.405.092)	(2.584.924.936)	(10.985.038.505)	(2.806.606.994)
60 19.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>31.604.405.951</u>	<u>3.505.575.295.632</u>	<u>81.960.333.613</u>	<u>3.571.767.025.849</u>
61 20.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		25.343.675.902	3.503.999.354.503	65.508.746.968	3.574.473.409.593
62 21.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		6.260.730.049	(3.424.058.871)	16.451.586.645	(2.706.383.744)
70 22.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34			152	9.486

Người lập



Phạm Hồng Dung

Kế toán trưởng



Hồ Thị Xuân Hòa

Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



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 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		101.672.144.292	3.578.781.177.814
	2. Điều chỉnh cho các khoản		100.858.615.436	(3.559.065.343.161)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		20.017.773.079	13.475.750.313
03	- Các khoản dự phòng		(481.165.466)	1.021.021.569
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(7.909.309.545)	6.175.264.168
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		89.173.783.121	(3.580.444.870.790)
06	- Chi phí đi vay		57.534.247	707.491.579
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		202.530.759.728	19.715.834.653
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		200.431.223.247	(36.310.682.650)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(2.820.915.407.342)	(105.152.537.557)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		737.080.086.358	(195.705.330.291)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(116.941.184.449)	28.098.218.066
14	- Chi phí đi vay đã trả		(3.163.328.768)	(707.491.579)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(49.133.682.204)	(43.770.098.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.850.111.533.430)	(333.832.087.358)
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		(265.599.704.340)	(600.823.925)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		68.537.692.986	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.630.713.166.031)	(1.203.335.016.315)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.278.024.939.667	1.755.779.755.067
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(365.564.700.882)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		90.641.566.482	226.615.790.917
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.540.891.328.764	412.895.004.862
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		-	799.946.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		30.000.000.000	19.420.579.960
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(390.000.000.000)	(19.420.579.960)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(178.500.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(360.000.000.000)	799.767.500.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(669.220.204.666)	878.830.417.504

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		793.793.457.775	72.978.921.652
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		14.217.955	892.283
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	124.587.471.064	951.810.231.439

Người lập



Phạm Hồng Dung

Kế toán trưởng



Hồ Thị Xuân Hòa

Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Thế Hùng

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ 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 gần nhất lần thứ mười chín ngày 28 tháng 04 năm 2026.

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 VND; tương đương 431.985.968 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

1.2. 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.

1.3. 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
 - + Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây
 - + 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.

1.4. Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2026 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần 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 theo năm dương lịch 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 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC. Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC từ ngày 01/01/2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 41 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

2.4. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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 giữa niên độ 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 trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

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

- Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn.

2.5. Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.6. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.7. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

2.8. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.9. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

2.10. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn, giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi) được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.11. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian 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.

2.12. Hàng tồn kho

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

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

Giá trị hàng tồn kho:

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.

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.

2.13. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng 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

2.14. Bất động sản đầu tư

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

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

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

- Nhà cửa, 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.

2.15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.16. Thuê hoạt động

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

2.17. Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

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

2.18. Các khoản nợ phải trả

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

2.19. Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

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

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: 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.

2.20. Vay

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

2.21. 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”.

2.22. Chi phí phải trả

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

2.23. 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 năm nay được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

2.24. Doanh thu chờ phân bổ

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

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

2.25. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.26. Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, 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.

2.27. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại và giảm giá hàng bán.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.28. 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.

2.29. 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.

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty

2.31. Bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Thu nhập từ bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua.

Các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc bán thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa doanh thu với chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư và giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư. Số lãi hoặc lỗ này được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

2.32. 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 theo... (thuyết minh theo thực tế của từng đơn vị: thuế suất thuế TNDN hiện hành/ hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai (do việc hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), 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 30/06/2026, Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN, riêng đối với hoạt động sản xuất kinh doanh nhà ở xã hội tại Công ty con - Công ty TNHH Prukca Việt Nam áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 10%.

2.33. 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.

2.34. Các bên liên quan

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

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

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

2.35. 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

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Tiền mặt	3.913.656.012	3.873.284.452
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	100.658.198.614	251.703.135.604
Các khoản tương đương tiền	20.015.616.438	538.217.037.719
	124.587.471.064	793.793.457.775

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

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
Tiền gửi không kỳ hạn				
- Ngân hàng TMCP Phát triển Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	VND	Không kỳ hạn	Lãi suất không kỳ hạn	22.662.787.238
- Các ngân hàng khác	VND	Không kỳ hạn	Lãi suất không kỳ hạn	77.995.411.376
				100.658.198.614
Các khoản tương đương tiền				
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Đông Hải Phòng	VND	1 tháng	4,75%	20.015.616.438
				20.015.616.438

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a1) Ngắn hạn						
- Tiền gửi có kỳ hạn	906.718.761.958	906.718.761.958	-	2.140.652.492.109	2.140.652.492.109	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng	217.768.308.305	217.768.308.305	-	279.510.486.463	279.510.486.463	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tô Hiệu	106.326.363.387	106.326.363.387	-	83.711.351.030	83.711.351.030	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	185.369.130.097	185.369.130.097	-	317.893.526.418	317.893.526.418	-
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Phòng	35.956.693.151	35.956.693.151	-	263.132.891.530	263.132.891.530	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc - Chi nhánh Hải Phòng	87.676.191.403	87.676.191.403	-	281.135.617.890	281.135.617.890	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thanh Xuân	110.360.000.000	110.360.000.000	-	105.190.000.000	105.190.000.000	-
Ngân hàng TMCP An Bình	-	-	-	576.935.057.961	576.935.057.961	-
Các ngân hàng khác	163.262.075.615	163.262.075.615	-	233.143.560.817	233.143.560.817	-
- Chứng chỉ tiền gửi	70.724.942.131	70.724.942.131	-	294.692.975.758	294.692.975.758	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	70.724.942.131	70.724.942.131	-	294.692.975.758	294.692.975.758	-
	977.443.704.089	977.443.704.089	-	2.435.345.467.867	2.435.345.467.867	-

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a2) Dài hạn						
- Chứng chỉ tiền gửi	10.577.896.111	10.577.896.111	-	215.548.143.783	215.548.143.783	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	10.577.896.111	10.577.896.111	-	215.548.143.783	215.548.143.783	-
	10.577.896.111	10.577.896.111	-	215.548.143.783	215.548.143.783	-

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

Tiền gửi có kỳ hạn

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng	VND	06 tháng	7,4% - 8,5%	217.768.308.305
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tô Hiệu	VND	06 tháng	7,6%	106.326.363.387
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	VND	06 tháng	5,5% - 8,8%	185.369.130.097
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thanh Xuân	VND	6 - 12 tháng	8,5% - 9,0%	110.360.000.000
- Các ngân hàng khác	VND	06 tháng	5,2% - 8,5%	286.894.960.169
				906.718.761.958

Tiền gửi có kỳ hạn

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	VND	48 tháng	6,7%	81.302.838.242
				81.302.838.242

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	217.517.812.838	(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	126.710.770.433	-	221.111.417.137	-
- Phải thu các khách hàng mua ô tô	90.807.042.405	-	89.865.000.000	-
+ Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Ô tô Nam Việt	59.210.000.000	-	37.770.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Phú Mỹ	6.632.540.840	-	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)
- Các khoản phải thu khách hàng khác	21.469.501.565	-	11.985.000.000	-
	<u>217.517.812.838</u>	<u>(3.495.000.000)</u>	<u>310.976.417.137</u>	<u>(3.495.000.000)</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	224.930.381.884	-	432.254.460.781	-
- China DongFeng Motor Industry Import and Export CO.,LTD	-	-	19.695.705.900	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường	15.455.563.340	-	51.755.325.987	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân	22.237.728.271	-	35.006.874.406	-
- Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Bắc Giang	35.625.847.326	-	61.649.738.698	-
- Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Phương Ngọc	28.328.721.465	-	23.715.659.972	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Kỹ thuật Hà Nội	29.615.062.800	-	10.736.049.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	25.411.699.366	-	48.670.387.525	-
- Các khoản trả trước người bán khác	68.255.759.316	-	181.024.719.293	-
	<u>224.930.381.884</u>	<u>-</u>	<u>432.254.460.781</u>	<u>-</u>

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Ký cược, ký quỹ	26.369.466.000	-	3.769.466.000	-
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu chưa thông quan	3.733.475.328	-	-	-
- Phải thu khác	8.688.165.343	-	11.219.062.644	-
	38.791.106.671	-	14.988.528.644	-

8. NỢ XẤU

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
+ <i>Phải thu khách hàng</i>	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

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng tồn kho kinh doanh ô tô				
- Hàng mua đang đi đường	46.910.556.372	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	146.218.694.370	(1.287.942.003)	64.332.319.849	(1.422.288.928)
- Thành phẩm	40.158.351.990	-	34.429.154.779	-
- Hàng hóa	10.472.819.126	-	8.242.637.076	-
- Hàng gửi bán	239.823.457.243	-	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	17.398.129.077.762	-	14.677.412.113.128	-
+ <i>Dự án Hoàng Huy New City - II</i> ^(1.1)	16.060.752.025.708	-	14.675.460.361.569	-
+ <i>Dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng và dịch vụ thương mại tại lô 1.14/CTHH-01</i>	1.327.980.877.280	-	-	-
+ <i>Dự án khác</i>	9.396.174.774	-	1.951.751.559	-
- Thành phẩm ^(1.2)	999.626.360.981	-	1.067.637.865.110	-
+ <i>Thành phẩm Tòa HI thuộc dự án Hoàng Huy Commerce</i>	844.096.004.037	-	911.303.600.166	-
+ <i>Thành phẩm tòa Gold Tower</i>	143.036.496.600	-	143.036.496.600	-
+ <i>Dự án khác</i>	12.493.860.344	-	13.297.768.344	-
- Hàng hóa ^(1.3)	18.443.746.739	-	16.247.778.369	-
	18.900.948.386.715	(1.287.942.003)	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 Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II) gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 30/06/2026, phần thô của một số khu nhà ở thấp tầng đã được hoàn thành, các hạng mục và cấu phần khác đang được triển khai thi công.

(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 30/06/2026, Hàng hóa bất động sản gồm có 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 DƯỚI DẠNG

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Xây dựng cơ bản	249.110.789.494	249.110.789.494	5.927.645.161	5.927.645.161
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 17B Bà Triệu ⁽¹⁾	243.183.144.333	243.183.144.333	-	-
	249.110.789.494	249.110.789.494	5.927.645.161	5.927.645.161

Dự án 17B Bà Triệu ⁽¹⁾:

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

11. TÀI SẢN CÓ 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
- Mua trong kỳ	-	-	-	214.383.334	214.383.334
- Tăng do đánh giá lại giá trị tài sản	15.688.850.097	-	-	-	15.688.850.097
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(270.500.000)	-	-	-	(270.500.000)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.575.663.920)	-	(1.575.663.920)
Số dư cuối kỳ	287.685.240.857	3.762.238.587	33.523.969.116	1.960.499.548	326.931.948.108
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	4.055.528.401	160.029.348	2.414.297.167	140.584.748	6.770.439.664
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(132.826.185)	-	-	-	(132.826.185)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(330.428.442)	-	(330.428.442)
Số dư cuối kỳ	21.274.969.814	2.443.952.392	8.498.938.811	1.074.442.697	33.292.303.714
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	266.410.271.043	1.318.286.195	25.025.030.305	886.056.851	293.639.644.394

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 10.891.072.505 VND.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	3.520.000.000	260.000.000	2.788.000.000	6.568.000.000
- Mua trong kỳ	-	145.000.000	-	145.000.000
Số dư cuối kỳ	3.520.000.000	405.000.000	2.788.000.000	6.713.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	12.999.999	169.833.334	182.833.333
- Khấu hao trong kỳ	-	38.083.332	253.800.000	291.883.332
Số dư cuối kỳ	-	51.083.331	423.633.334	474.716.665
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	3.520.000.000	247.000.001	2.618.166.666	6.385.166.667
Tại ngày cuối kỳ	3.520.000.000	353.916.669	2.364.366.666	6.238.283.335

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	2.737.069.370.715	2.737.069.370.715
- Chuyển mục đích sử dụng từ TSCĐ	30.603.402.149	30.603.402.149
- Thanh lý, nhượng bán	(80.935.322.342)	(80.935.322.342)
Số dư cuối kỳ	2.686.737.450.522	2.686.737.450.522
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	164.599.578.738	164.599.578.738
- Khấu hao trong kỳ	36.920.025.656	36.920.025.656
- Chuyển mục đích sử dụng từ TSCĐ	132.826.185	132.826.185
- Thanh lý, nhượng bán	(23.964.575.573)	(23.964.575.573)
Số dư cuối kỳ	177.687.855.006	177.687.855.006
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	2.572.469.791.977	2.572.469.791.977
Tại ngày cuối kỳ	2.509.049.595.516	2.509.049.595.516

- 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 Prukca 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 - Sỡ 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 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.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê và bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/01/2026 và ngày 30/06/2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày đầu kỳ, trong kỳ và ngày kết thúc kỳ kế toán.

14. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí thuê văn phòng	127.483.871	957.812.471
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	26.123.600	34.026.863
- Chi phí biển hiệu tại đại lý	78.558.418	203.932.349
- Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	256.358.438.127	139.102.343.377
- Các khoản khác	309.350.533	263.820.567
	256.899.954.549	140.561.935.627
b) Dài hạn		
- Chi phí trả trước tiền thuê đất (*)	5.515.284.642	5.590.836.487
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.033.419.877	1.030.069.897
- Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ TSCĐ	771.711.876	50.007.310
- Các khoản khác	322.900.069	369.237.243
	7.643.316.464	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

	Đầu kỳ	Trong kỳ		Cuối kỳ
		Tăng	Giảm	
	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn				
- Vay ngắn hạn	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000
	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000
b) Vay dài hạn				
- Vay dài hạn	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	-
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	390.000.000.000			-

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

	Hợp đồng	Loại tiền	Lãi suất	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ	Đầu kỳ
			năm					VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Hợp đồng vay tiền số 23.06/HĐVV/TC H-CRV ngày 23/06/2026	VND	10,0%	12 tháng	500.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp	30.000.000.000	-
								30.000.000.000	-

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	598.446.349.603	538.369.649.799
- China DongFeng Motor Industry Import and Export CO.,LTD	390.272.868.336	364.010.539.475
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	114.773.249.724	124.773.249.724
- Phải trả các đối tượng khác	93.400.231.543	49.585.860.600
	598.446.349.603	538.369.649.799

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	4.184.803.741.947	3.529.998.276.496
- Khách hàng cá nhân ứng trước tiền mua	4.178.683.380.642	3.522.840.860.984
+ Dự án Hoàng Huy New City - II	4.132.229.254.030	3.453.101.767.384
+ Dự án Hoàng Huy Commerce - Tòa H1	46.454.126.612	65.856.347.802
+ Các dự án khác	-	3.882.745.798
- Các khách hàng khác	6.120.361.305	7.157.415.512
	4.184.803.741.947	3.529.998.276.496

18. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
- Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	23.543.252.595	23.543.252.595
	23.543.252.595	23.543.252.595

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	2.047.842.829	4.230.559.056	41.065.914.279	38.037.372.971	447.833.962	5.659.091.497
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	91.124.261.499	82.091.659.899	-	9.032.601.600
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.086.515.255	12.175.767.659	30.696.849.184	49.133.682.204	36.357.676.941	15.010.096.325
- Thuế thu nhập cá nhân	5.672.447	213.007.345	605.192.257	520.482.358	4.072.447	296.117.244
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	4.814.870	-	1.065.872.514.677	1.065.872.514.677	4.814.870	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.907.043.125	3.297.255.396	3.297.255.396	-	1.907.043.125
	17.144.845.401	18.526.377.185	1.232.661.987.292	1.238.952.967.505	36.814.398.220	31.904.949.791

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
- Chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	612.619.873	-
- Trích trước chi phí thi công, xây dựng và hoàn thiện các dự án	11.827.563.864	13.252.557.457
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01	7.865.996.645	7.865.996.645
- Chi phí thưởng kinh doanh	2.000.873.721	7.364.353.635
- Chi phí hoa hồng phải trả	3.648.477.164	1.870.505.998
- Chi phí phải trả khác	1.498.236.035	596.209.951
	27.453.767.302	30.949.623.686

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	437.237.833	441.479.333
- Bảo hiểm xã hội	5.366.550	5.366.550
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.245.980.419	18.990.523.157
- Các khoản phải trả phải nộp khác	220.820.260.680	218.743.846.610
+ Công ty TNHH Prukca International (*)	59.432.646.000	59.638.397.000
+ Kinh phí bảo trì căn hộ	124.091.660.458	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	2.657.554.666	2.570.000.000
+ Phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	4.090.553.930	12.861.027.003
+ Chiết khấu phải trả đại lý	1.436.111.110	-
+ Phải trả khác	26.383.795.518	21.649.756.133
	239.508.845.482	238.181.215.650
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	13.492.696.297	11.988.296.704
	13.492.696.297	11.988.296.704

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

22. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản và dịch vụ liên quan	28.919.916.517	7.634.252.432
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	375.755.161	-
	29.295.671.678	7.634.252.432
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản và dịch vụ liên quan	-	12.087.500.060
	-	12.087.500.060

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu 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
Tăng vốn trong kỳ trước	640.000.000.000	159.946.000.000	-	-	-	799.946.000.000
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	3.574.473.409.593	(2.706.383.744)	3.571.767.025.849
Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(178.500.000)	(178.500.000)
Hợp nhất công ty con	-	-	-	-	8.776.596.649.429	8.776.596.649.429
Thay đổi tỷ lệ lợi ích tại công ty con	-	-	-	(143.499.038.049)	(1.159.100.961.951)	(1.302.600.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	4.319.859.680.000	161.922.351.645	19.572.915.034	4.516.607.711.594	7.673.971.693.556	16.691.934.351.829
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
Lãi trong kỳ này	-	-	-	65.508.746.968	16.451.586.645	81.960.333.613
Tăng vốn góp vào công ty con	-	-	-	(23.942.431.826)	190.128.796.008	166.186.364.182
Số dư cuối kỳ này	4.319.859.680.000	161.922.351.645	19.572.915.034	4.536.916.096.488	7.662.235.088.839	16.700.506.132.006

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.519.057.770.000	58,31	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	100,00	4.319.859.680.000	100,00

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	4.319.859.680.000	3.679.859.680.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	640.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	4.319.859.680.000	4.319.859.680.000

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
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
- Cổ phiếu phổ thông	431.985.968	431.985.968
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	431.985.968	431.985.968
- Cổ phiếu phổ thông	431.985.968	431.985.968
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	19.572.915.034	19.572.915.034
	19.572.915.034	19.572.915.034

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2026, 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:

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	80.546.843.908	57.200.948.327
- Trên 1 năm đến 5 năm	192.208.860.005	160.343.717.041
- Trên 5 năm	57.171.387.204	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 30/06/2026, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
- Từ 1 năm trở xuống	137.250.000	446.000.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	165.000.000	198.000.000

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Đô la Mỹ	USD	79.597,02	42.157,39

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán ô tô và các phụ tùng	346.845.427.772	249.768.518.526
Doanh thu kinh doanh bất động sản	129.658.890.284	34.945.689.525
Doanh thu khác	3.202.407.176	1.940.426.145
	479.706.725.232	286.654.634.196

26. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chiết khấu thương mại	1.436.111.110	-
- Giảm giá hàng bán	18.518.518	-
	1.454.629.628	-

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn bán ô tô và các phụ tùng	300.177.054.427	210.505.270.799
Giá vốn kinh doanh bất động sản	95.334.052.728	40.155.038.063
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	120.845.974
Giá vốn hoạt động khác	2.413.542.037	1.451.097.929
Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán	(134.346.925)	-
- Hoàn nhập dự phòng	(134.346.925)	-
	397.790.302.267	252.232.252.765

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	75.081.328.668	25.619.098.539
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ	-	196.337.403.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	167.850.102	624.487.466
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	4.154.726	154.622
Lãi đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn	-	3.488.716.654.786
Doanh thu hoạt động tài chính khác	730.452.633	724.766.007
	75.983.786.129	3.712.022.564.420
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	-	196.337.403.000

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	57.534.247	707.491.579
Lãi thanh toán trả chậm LC	910.390.470	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	1.732.346.387	5.463.067.477
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	485.303.527	6.175.418.790
Chi phí tài chính khác	-	3.182.577
	3.185.574.631	12.349.160.423
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	57.534.247	613.315.068

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	113.873.265	326.874.722
Chi phí nhân công	7.871.182.518	2.770.167.063
Chi phí khấu hao tài sản cố định	890.871.258	556.235.292
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.654.993.804	1.441.565.095
Chi phí khác bằng tiền	8.444.133.452	7.686.784.547
Chi phí liên quan kinh doanh bất động sản	12.958.394.294	3.013.426.585
	35.933.448.591	15.795.053.304

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	29.193.619	12.784.465
Chi phí nhân công	14.823.540.883	4.222.188.393
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.155.388.192	1.252.064.762
Chi phí dự phòng	-	1.048.500.000
Thuế, phí, và lệ phí	16.248.951	55.762.336
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.732.417.677	2.071.234.923
Chi phí khác bằng tiền	1.569.865.274	1.643.911.731
	23.326.654.596	10.306.446.610

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	9.033.855.741	6.882.341.158
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	21.662.993.443	2.938.417.801
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	30.696.849.184	9.820.758.959

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
- Thuế TNDN tạm nộp cho hoạt động kinh doanh bất động sản	38.641.014.799	38.171.348.314
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38.641.014.799	38.171.348.314

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
- Chênh lệch tạm thời liên quan đánh giá giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con	2.156.015.348.201	2.166.966.878.983
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.156.015.348.201	2.166.966.878.983

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(1.559.763.686)	-
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(33.507.723)	(10.299.958)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(9.391.767.096)	(2.796.307.036)
	(10.985.038.505)	(2.806.606.994)

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:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	65.508.746.968	3.574.473.409.593
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	65.508.746.968	3.574.473.409.593
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	431.985.968	376.825.747
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	152	9.486

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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
Tại ngày 30/06/2026	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	120.673.815.052	-	-	120.673.815.052
Phải thu khách hàng, phải thu khác	252.813.919.509	-	-	252.813.919.509
Các khoản cho vay	977.443.704.089	10.577.896.111	-	988.021.600.200
	1.350.931.438.650	10.577.896.111	-	1.361.509.334.761
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	789.920.173.323	-	-	789.920.173.323
Phải thu khách hàng, phải thu khác	322.469.945.781	-	-	322.469.945.781
Các khoản cho vay	2.435.345.467.867	215.548.143.783	-	2.650.893.611.650
	3.547.735.586.971	215.548.143.783	-	3.763.283.730.754

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 30/06/2026				
Vay và nợ	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	837.955.195.085	13.492.696.297	-	851.447.891.382
Chi phí phải trả	27.453.767.302	-	-	27.453.767.302
	895.408.962.387	13.492.696.297	-	908.901.658.684
Tại ngày 01/01/2026				
Vay và nợ	-	390.000.000.000	-	390.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	776.550.865.449	11.988.296.704	-	788.539.162.153
Chi phí phải trả	30.949.623.686	-	-	30.949.623.686
	807.500.489.135	401.988.296.704	-	1.209.488.785.839

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

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

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

37. 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 và là Công ty con từ ngày 12/06/2025

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và người có liên quan

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng	Công ty thực hiện	60.000.000	120.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	60.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	-	60.000.000
Doanh thu tài chính	Công ty thực hiện	- 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	
Chi phí tài chính	Công ty thực hiện	57.534.247	613.315.068
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	57.534.247	613.315.068
Các khoản đi vay	Công ty thực hiện	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	30.000.000.000	-
Chuyển nhượng hợp đồng tiền gửi	Công ty thực hiện	852.012.862.388	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	215.462.282.191	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	636.550.580.197	-

	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch	60.000.000	60.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
- Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
- Nguyễn Thế Hùng	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
- Nguyễn Thị Kim Phụng	Thành viên độc lập HĐQT	30.000.000	30.000.000
		180.000.000	180.000.000
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Phùng Thị Thu Hương	Trưởng ban	30.000.000	30.000.000
- Nguyễn Trọng Cường	Thành viên	18.000.000	18.000.000
- Bùi Thị Trà	Thành viên	18.000.000	18.000.000
		66.000.000	66.000.000
Tiền lương, thưởng của Giám đốc và người quản lý khác			
- Nguyễn Thế Hùng	Giám đốc	197.858.713	161.140.000
- Hồ Thị Xuân Hòa	Kế toán trưởng	268.624.533	135.580.000
		466.483.246	296.720.000

38. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán, soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99. Chi tiết xem tại Phụ lục số 01.

Người lập



Phạm Hồng Dung

Kế toán trưởng



Hồ Thị Xuân Hòa

Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Thế Hùng

PHỤ LỤC 1 - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	
a/ Bảng Cân đối kế toán			a/ Báo cáo tình hình tài chính			
100	A. TÀI SẢN	20.296.778.941.897	100	A. TÀI SẢN	20.296.778.941.897	
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	791.036.370.676	110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	793.793.457.775	
112	1. Các khoản tương đương tiền	535.459.950.620	112	2. Các khoản tương đương tiền	538.217.037.719	Trình bày lại, đổi giá trị
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	2.398.919.004.105	120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	2.435.345.467.867	
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.398.919.004.105	123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	2.435.345.467.867	Đổi tên, trình bày lại, đổi giá trị
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	793.907.957.423	130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	754.724.406.562	
136	1. Phải thu ngắn hạn khác	54.172.079.505	135	3. Phải thu ngắn hạn khác	14.988.528.644	Trình bày lại, đổi mã số/đổi giá trị
137	2. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.495.000.000)	136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.495.000.000)	Đổi mã số
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác	234.304.919.248	160	V. Tài sản ngắn hạn khác	234.304.919.248	
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	140.561.935.627	161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	140.561.935.627	Đổi tên, đổi mã số
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	76.598.138.220	162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	76.598.138.220	Đổi mã số
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17.144.845.401	163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17.144.845.401	Đổi mã số

PHỤ LỤC 1 - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	
a/ Bảng Cân đối kế toán			a/ Báo cáo tình hình tài chính			
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	3.131.432.006.759	200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	3.131.432.006.759	
230	I. Bất động sản đầu tư	2.572.469.791.977	240	II. Bất động sản đầu tư	2.572.469.791.977	
231	1. - Nguyên giá	2.737.069.370.715	241	- Nguyên giá	2.737.069.370.715	Đổi mã số
232	2. - Giá trị hao mòn lũy kế	(164.599.578.738)	242	- Giá trị hao mòn lũy kế	(164.599.578.738)	Đổi mã số
240	II. Tài sản dở dang dài hạn	5.927.645.161	250	III. Tài sản dở dang dài hạn	5.927.645.161	
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	5.927.645.161	252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	5.927.645.161	Đổi mã số
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	215.548.143.783	260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	215.548.143.783	
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	215.548.143.783	265	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	215.548.143.783	Đổi tên, đổi mã số
260	III. Tài sản dài hạn khác	45.211.499.251	270	V. Tài sản dài hạn khác	45.211.499.251	
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	7.040.150.937	271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	7.040.150.937	Đổi tên, đổi mã số
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38.171.348.314	272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38.171.348.314	Đổi tên, đổi mã số
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	<u>23.428.210.948.656</u>	280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	<u>23.428.210.948.656</u>	

PHỤ LỤC 1 - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	
a/ Bảng Cân đối kế toán			a/ Báo cáo tình hình tài chính			
300	C. NỢ PHẢI TRẢ	6.975.851.514.445	300	NỢ PHẢI TRẢ	6.975.851.514.445	
310	I. Nợ ngắn hạn	4.394.771.594.015	310	I. Nợ ngắn hạn	4.394.771.594.015	
			313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	23 543.252.595	Trình bày lại, đổi giá trị
313	1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18.526.377.185	314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	18.526.377.185	Đổi tên, đổi mã số
314	2. Phải trả người lao động	791.642.864	315	5. Phải trả người lao động	791.642.864	Đổi mã số
315	3. Chi phí phải trả ngắn hạn	30.949.623.686	316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	30 949.623.686	Đổi mã số
318	4. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	7.634.252.432	319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	7.634.252.432	Đổi tên, đổi mã số
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	261.724.468.245	320	8. Phải trả ngắn hạn khác	238 181.215.650	Đổi mã số, trình bày lại, đổi giá trị
321	6. Dự phòng phải trả ngắn hạn	319.000.026	322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	319.000.026	Đổi mã số
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	6.458.303.282	323	11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	6 458.303.282	Đổi mã số
330	II. Nợ dài hạn	2.581.079.920.430	330	II. Nợ dài hạn	2.581.079.920.430	
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	12.087.500.060	337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	12.087.500.060	Đổi tên, đổi mã số
337	2. Phải trả dài hạn khác	11.988.296.704	338	2. Phải trả dài hạn khác	11 988.296.704	Đổi mã số
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	390.000.000.000	339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	390.000.000.000	Đổi mã số
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.166.966.878.983	342	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.166 966.878.983	Đổi mã số
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	37.244.683	343	5. Dự phòng phải trả dài hạn	37.244.683	Đổi mã số

PHỤ LỤC 1 - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	
a/ Bảng Cân đối kế toán			a/ Báo cáo tình hình tài chính			
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	16.452.359.434.211	400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	16.452.359.434.211	
410	I. Vốn chủ sở hữu	16.452.359.434.211			16.452.359.434.211	
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	161.922.351.645	412	2. Thặng dư vốn	161.922.351.645	Đổi tên
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	4.495.349.781.346	420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	4.495.349.781.346	Đổi mã số
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	942.134.302.001	420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	942.134.302.001	Đổi mã số
421b	LNST chưa phân phối kỳ này	3.553.215.479.345	420b	LNST chưa phân phối kỳ này	3.553.215.479.345	Đổi mã số
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	23.428.210.948.656	440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	23.428.210.948.656	

PHỤ LỤC 1 - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	
b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			
21 6.	Doanh thu hoạt động tài chính	3.712.022.564.420	22 7.	Doanh thu hoạt động tài chính	3.712.022.564.420	Đổi mã số
22 7.	Chi phí tài chính	12.349.160.423	23 8.	Chi phí tài chính	12.349.160.423	Đổi mã số
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	707.491.579	24	Trong đó: Chi phí lãi vay	707.491.579	Đổi mã số
24 8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	(130.228.285.535)	27 11.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	(130.228.285.535)	Đổi mã số
c/ Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ			c/ Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ			
05 -	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(3.580.444.870.790)	05 -	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(3.580.444.870.790)	Đổi tên
06 -	Chi phí lãi vay	707.491.579	06 -	Chi phí đi vay	707.491.579	Đổi tên
12 -	Tăng, giảm chi phí trả trước	28.098.218.066	12 -	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	28.098.218.066	Đổi tên
14 -	Tiền lãi vay đã trả	(707.491.579)	14 -	Chi phí đi vay đã trả	(707.491.579)	Đổi tên