BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Cho kỳ kế toán Quý I năm tài chính 2025

Từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	04 - 38
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	06
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	07
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	08 - 38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0200117929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 25 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ mười chín ngày 13 tháng 01 năm 2025.

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

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

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

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

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

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

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

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

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

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Hoàng Thị Huyền
Tổng Giám đốc

Hải Phòng, ngày 29 tháng 07 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/04/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**3.782.362.467.474**	**4.354.165.341.305**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**564.909.719.169**	**587.068.546.373**
111	1. Tiền		125.236.899.364	78.176.077.595
112	2. Các khoản tương đương tiền		439.672.819.805	508.892.468.778
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**133.423.549.724**	**797.145.549.724**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		133.423.549.724	797.145.549.724
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**506.405.468.727**	**574.601.381.990**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	117.163.481.565	115.298.820.670
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	129.767.359.477	132.213.501.287
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	266.500.000.000	316.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	9.315.883.097	26.930.315.445
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(16.341.255.412)	(16.341.255.412)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**10**	**2.556.476.510.963**	**2.376.162.100.765**
141	1. Hàng tồn kho		2.567.923.401.411	2.387.608.991.213
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(11.446.890.448)	(11.446.890.448)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**21.147.218.891**	**19.187.762.453**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	10.566.553.716	5.336.121.533
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.913.533.293	13.846.640.920
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	667.131.882	5.000.000
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**4.816.062.625.749**	**4.015.858.689.047**
220	**I. Tài sản cố định**		**67.518.624.156**	**68.202.742.152**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	15.586.496.865	16.233.430.470
222	*- Nguyên giá*		*62.440.864.444*	*62.238.591.717*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(46.854.367.579)*	*(46.005.161.247)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	51.932.127.291	51.969.311.682
228	*- Nguyên giá*		*56.429.385.890*	*56.429.385.890*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(4.497.258.599)*	*(4.460.074.208)*
230	**II. Bất động sản đầu tư**	**13**	**341.095.783.654**	**342.795.994.504**
231	- Nguyên giá		387.881.509.649	387.881.509.649
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(46.785.725.995)	(45.085.515.145)
250	**III. Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**4.404.285.918.622**	**3.604.285.918.622**
251	1. Đầu tư vào công ty con		4.687.546.964.570	3.887.546.964.570
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(283.261.045.948)	(283.261.045.948)
260	**IV. Tài sản dài hạn khác**		**3.162.299.317**	**574.033.769**
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32	3.162.299.317	574.033.769
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**8.598.425.093.223**	**8.370.024.030.352**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/04/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**468.242.702.288**	**251.031.127.169**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**394.803.023.746**	**176.541.448.627**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	27.654.331.440	26.493.769.498
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	300.217.343.129	56.686.116.651
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	1.686.450.956	19.032.308.150
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	13.005.683.732	39.859.161.597
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	9.289.074.121	10.157.488.220
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	40.712.544.305	23.125.008.448
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	2.100.000.000	1.050.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		137.596.063	137.596.063
330	**II. Nợ dài hạn**		**73.439.678.542**	**74.489.678.542**
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	8.502.286.795	8.502.286.795
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	58.778.488.102	58.778.488.102
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	6.158.903.645	7.208.903.645
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**8.130.182.390.935**	**8.118.992.903.183**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**22**	**8.130.182.390.935**	**8.118.992.903.183**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.682.158.430.000	6.682.158.430.000
411a	*Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết*		*6.682.158.430.000*	*6.682.158.430.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		843.926.807.864	843.926.807.864
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		604.097.153.071	592.907.665.319
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*592.907.665.319*	*30.817.528.222*
421b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*11.189.487.752*	*562.090.137.097*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**8.598.425.093.223**	**8.370.024.030.352**

Hải Phòng, ngày 29 tháng 07 năm 2025

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

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24**	**68.911.825.943**	**304.752.603.561**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**68.911.825.943**	**304.752.603.561**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**25**	**52.135.051.609**	**303.626.188.203**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**16.776.774.334**	**1.126.415.358**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	17.895.920.702	13.464.051.164
22	7. Chi phí tài chính	27	42.151.707	-
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	28	7.297.239.899	2.181.465.646
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	9.800.134.140	5.643.438.709
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**17.533.169.290**	**6.765.562.167**
31	11. Thu nhập khác		171.646.470	5.478.203
32	12. Chi phí khác	30	3.306.842.729	628.967.663
40	**13. Lợi nhuận khác**		**(3.135.196.259)**	**(623.489.460)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**14.397.973.031**	**6.142.072.707**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	5.796.750.827	7.339.969.638
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32	(2.588.265.548)	(5.985.561.564)
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**11.189.487.752**	**4.787.664.633**

Hải Phòng, ngày 29 tháng 07 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***14.397.973.031***	***6.142.072.707***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***(15.309.319.129)***	***(10.848.814.103)***
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		2.586.601.573	2.615.237.061
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(17.895.920.702)	(13.464.051.164)
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***(911.346.098)***	***(4.706.741.396)***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		53.618.294.949	(7.603.873.646)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(180.314.410.198)	(162.826.268.902)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		234.322.411.762	509.548.320.118
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(5.230.432.183)	(11.717.923.011)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(22.907.587.470)	(7.411.996.809)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***78.576.930.762***	***315.281.516.354***
	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		(202.272.727)	(636.500.000)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(12.450.000.000)	(656.544.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		676.172.000.000	197.500.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(800.000.000.000)	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		35.744.514.761	11.281.354.833
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(100.735.757.966)***	***(448.399.145.167)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	16.848.609.509
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(16.848.609.509)
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(22.158.827.204)**	**(133.117.628.813)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**587.068.546.373**	**197.911.262.426**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**03**	**564.909.719.169**	**64.793.633.613**

Hải Phòng, ngày 29 tháng 07 năm 2025

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0200117929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 25 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ mười chín ngày 13 tháng 01 năm 2025.

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 6.682.158.430.000 đồng; tương đương 668.215.843 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 97 người (tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 là: 94 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh thương mại và bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 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.

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

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

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

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

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.4. Ước tính kế toán

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

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

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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản 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 Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: Áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: Áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: Áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

2.7. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.8. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

2.9. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.10. 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 được xác định theo phương pháp bình quân sau mỗi lần nhập.

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

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

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

2.11. 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 riêng trong kỳ mà chi phí phát sinh.

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

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

2.12. Bất động sản đầu tư

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

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

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. Chi phí trả trước

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

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

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:
- Chi phí sửa chữa, quảng bá thương hiệu được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 tháng đến 12 tháng.
- Chi phí môi giới, chi phí bán hàng khác của các dự án Bất động sản được ghi nhận theo chi phí thực tế tại thời điểm phát sinh. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh tương ứng với phần bất động sản đã bán trong 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 từ 06 tháng đến 12 tháng.

2.16. Các khoản nợ phải trả

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

2.17. Các khoản vay

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

2.18. Chi phí đi vay

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

2.19. 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 được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

2.20. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.21. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.22. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn.

Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

2.23. 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 kỳkỳ 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.

2.24. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
- Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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

2.25. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.26. Các bên liên quan

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

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

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

2.27. 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

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
Tiền mặt	894.999.468	694.190.837
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	124.341.899.896	77.481.886.758
Các khoản tương đương tiền (*)	439.672.819.805	508.892.468.778
	564.909.719.169	**587.068.546.373**

(*) Tại ngày 30/06/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng có giá trị 439.672.819.805 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4%/năm đến 4,75%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2025		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	133.423.549.724	-	797.145.549.724	-
	133.423.549.724	**-**	**797.145.549.724**	**-**

(*) Tại ngày 30/06/2025, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 133.423.549.724 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,95%/năm đến 5,9%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Mã chứng khoán	30/06/2025			01/04/2025		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con		**4.687.546.964.570**	**3.841.563.099.250**		**3.887.546.964.570**	**1.973.010.658.500**	
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy[(1)]	HHS	1.809.478.034.570	3.841.563.099.250	-	1.009.478.034.570	1.973.010.658.500	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV		2.570.492.370.000	(*)	-	2.570.492.370.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp		57.504.000.000	(*)	(55.385.572.371)	57.504.000.000	(*)	(55.385.572.371)
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát		33.714.240.000	(*)	(26.117.148.699)	33.714.240.000	(*)	(26.117.148.699)
Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu		216.358.320.000	(*)	(201.758.324.878)	216.358.320.000	(*)	(201.758.324.878)
		4.687.546.964.570	**3.841.563.099.250**	**(283.261.045.948)**	**3.887.546.964.570**	**1.973.010.658.500**	**(283.261.045.948)**

[(1)] Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (niêm yết trên sàn HOSE) được tính theo giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm 31/03/2025 và 30/06/2025.

(*) Các khoản đầu tư vào Công ty con khác: Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong kỳ:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con					
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Thành phố Hải Phòng	251.905.777	58,31%	58,31%	Kinh doanh ô tô, sản xuất và kinh doanh phụ tùng
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV [(2)]	Thành phố Hà Nội	256.105.272	67,83%	89,12%	Đầu tư bất động sản
Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp	Thành phố Hải Phòng	5.750.400	95,84%	95,84%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát	Thành phố Hải Phòng	3.371.424	96,33%	96,33%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu	Thành phố Hải Phòng	10.798.000	99,98%	99,98%	Đầu tư xây dựng

[(2)] Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV bao gồm cả phần tỷ lệ quyền biểu quyết trực tiếp và tỷ lệ biểu quyết gián tiếp do Công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy và Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy là Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang và Công ty Cổ phần HHS Capital đầu tư vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***117.163.481.565***	***(16.341.255.412)***	***115.298.820.670***	***(16.341.255.412)***
- Công ty Cổ phần Vận tải HA	16.341.255.412	(16.341.255.412)	16.341.255.412	(16.341.255.412)
- Phải thu Khách hàng các dự án bất động sản	99.658.718.404	-	98.314.498.464	-
- Các khách hàng khác	1.163.507.749	-	643.066.794	-
	117.163.481.565	**(16.341.255.412)**	**115.298.820.670**	**(16.341.255.412)**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***129.767.359.477***	-	***132.213.501.287***	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải Dũng Thắng	2.691.455.639	-	2.691.455.639	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Exsmart Huy Hoàng	5.520.932.829	-	12.281.120.826	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Xây dựng và Công nghệ môi trường An Gia	13.683.055.350	-	32.839.332.840	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Hưng Thịnh	36.220.246.630	-	23.020.284.840	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hùng Phát	5.687.491.454	-	27.173.485.396	-
- Công ty Cổ phần Bạch Đằng 7	11.079.131.435	-	16.417.693.560	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Công nghiệp Hùng Nguyên	32.131.179.300	-	-	-
- Công ty TNHH Trang Tùng	11.336.968.257	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	11.416.898.583	-	17.790.128.186	-
	129.767.359.477	-	**132.213.501.287**	-

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/04/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***316.500.000.000***	-	-	***50.000.000.000***	***266.500.000.000***	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	316.500.000.000	-	-	50.000.000.000	266.500.000.000	-
	316.500.000.000	**-**	**-**	**50.000.000.000**	**266.500.000.000**	**-**

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	30/06/2025	01/04/2025
						VND	VND
Bên liên quan						***266.500.000.000***	***316.500.000.000***
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV						266.500.000.000	316.500.000.000
+ Hợp đồng số 0812/2023/HĐVV/CRV-TCH ngày 08/12/2023 và Phụ lục PL1/0812/2023/HĐVV/CRV-TCH ngày 01/11/2024	*VND*	*Bổ sung vốn lưu động*	*7%*	*Đến hạn ngày 08/12/2025*	*Tín chấp*	*30.000.000.000*	*80.000.000.000*
+ Hợp đồng số 0202/2024/HĐVV/CRV-TCH ngày 02/02/2024 và Phụ lục PL1/0202/2024/HĐVV/CRV-TCH ngày 01/11/2024	*VND*	*Bổ sung vốn lưu động*	*7%*	*Đến hạn ngày 02/02/2026*	*Tín chấp*	*236.500.000.000*	*236.500.000.000*
						266.500.000.000	**316.500.000.000**

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	4.190.532.619	-	22.039.126.678	-
- Phải thu Trung tâm phát triển quỹ đất Quận Lê Chân	5.125.307.410	-	4.708.360.010	
- Phải thu khác	43.068	-	182.828.757	-
	9.315.883.097	**-**	**26.930.315.445**	**-**
Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	-	-	5.462.876.712	-
	-	**-**	**5.462.876.712**	**-**

9. NỢ XẤU

	30/06/2025		01/04/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Phải thu khách hàng	***16.341.255.412***	**-**	***16.341.255.412***	**-**
Công ty Cổ phần Vận tải HA	16.341.255.412	-	16.341.255.412	-
	16.341.255.412	**-**	**16.341.255.412**	**-**

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/04/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng tồn kho kinh doanh ô tô và phụ tùng ô tô	**48.685.523.214**	**(11.446.890.448)**	**66.790.554.101**	**(11.446.890.448)**
- Thành phẩm	7.868.733.573	(1.034.291.226)	5.245.822.382	(1.034.291.226)
- Hàng hóa	15.952.793.265	-	15.697.445.814	-
- Hàng gửi bán	24.863.996.376	(10.412.599.222)	45.847.285.905	(10.412.599.222)
Hàng tồn kho kinh doanh bất động sản	**2.519.237.878.197**	**-**	**2.320.818.437.112**	**-**
- Thành phẩm bất động sản Dự án Hoàng Huy New City [(1)]	24.813.128.269	-	56.489.743.319	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.494.424.749.928	-	2.264.328.693.793	-
+ Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H2 [(2)]	*438.014.283.873*	-	*391.734.788.165*	-
+ Dự án Hoàng Huy Green River [(3)]	*2.052.690.597.948*	-	*1.868.614.877.039*	-
+ Dự án khác	*3.719.868.107*	-	*3.979.028.589*	-
	2.567.923.401.411	**(11.446.890.448)**	**2.387.608.991.213**	**(11.446.890.448)**

[(1)] Đến 30/06/2025, Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy New City tại phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng đã hoàn thành và đang tiếp tục được bán, bàn giao sản phẩm cho khách hàng.

[(2)] Tại thời điểm 30/06/2025, Dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H2 tại phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng đang thi công; chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm: giá trị tiền sử dụng đất là 299,95 tỷ đồng, còn lại 138,06 tỷ đồng là chi phí khoan cọc, chi phí thi công xây dựng và chi phí khác.

[(3)] Tại thời điểm 30/06/2025, Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng đang thi công; chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm: giá trị tiền sử dụng đất đã nộp ban đầu là 1.485,14 tỷ đồng, tiền sử dụng đất nộp bổ sung là 26,06 tỷ đồng, còn lại 541,49 tỷ đồng là chi phí ép cọc, san lấp, chi phí thi công xây dựng...

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	TSCĐ hữu hình khác	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	40.536.160.077	2.210.114.096	18.351.522.273	1.064.885.771	75.909.500	62.238.591.717
- Mua trong kỳ	-	-	202.272.727	-	-	202.272.727
Số dư cuối kỳ	**40.536.160.077**	**2.210.114.096**	**18.553.795.000**	**1.064.885.771**	**75.909.500**	**62.440.864.444**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	30.610.790.638	2.210.114.096	12.043.461.242	1.064.885.771	75.909.500	46.005.161.247
- Khấu hao trong kỳ	447.322.011	-	401.884.321	-	-	849.206.332
Số dư cuối kỳ	**31.058.112.649**	**2.210.114.096**	**12.445.345.563**	**1.064.885.771**	**75.909.500**	**46.854.367.579**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	9.925.369.439	-	6.308.061.031	-	-	16.233.430.470
Tại ngày cuối kỳ	**9.478.047.428**	**-**	**6.108.449.437**	**-**	**-**	**15.586.496.865**

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 23.452.709.933 VND.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
	VND	VND	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	56.217.489.700	211.896.190	56.429.385.890
Số dư cuối kỳ	**56.217.489.700**	**211.896.190**	**56.429.385.890**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	4.248.178.018	211.896.190	4.460.074.208
- Khấu hao trong kỳ	37.184.391	-	37.184.391
Số dư cuối kỳ	**4.285.362.409**	**211.896.190**	**4.497.258.599**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	51.969.311.682	-	51.969.311.682
Tại ngày cuối kỳ	**51.932.127.291**	**-**	**51.932.127.291**

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

(*) Quyền sử dụng đất tại Công ty bao gồm Quyền sử dụng đất có thời hạn tại Km9, Quốc lộ 5, phường An Dương, Thành phố Hải Phòng phân bổ trong vòng 360 tháng và Quyền sử dụng đất lâu dài tại 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
	VND	VND	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	195.000.000.000	192.881.509.649	387.881.509.649
Số dư cuối kỳ	**195.000.000.000**	**192.881.509.649**	**387.881.509.649**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu kỳ	-	45.085.515.145	45.085.515.145
- Khấu hao trong kỳ	-	1.700.210.850	1.700.210.850
Số dư cuối kỳ	**-**	**46.785.725.995**	**46.785.725.995**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	195.000.000.000	147.795.994.504	342.795.994.504
Tại ngày cuối kỳ	**195.000.000.000**	**146.095.783.654**	**341.095.783.654**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại 183 Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, các căn chung cư tại dự án Nhà ở Xã hội tại phường An Hải, Thành phố Hải Phòng và một số phần nhà cửa, phân xưởng cho thuê tại thành phố Hải Phòng theo phương thức cho thuê thu tiền hàng năm.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/04/2025 và ngày 30/06/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày đầu kỳ, trong kỳ và ngày kết thúc kỳ kế toán.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Chi phí sửa chữa văn phòng, nhà xưởng	4.675.177.504	1.547.746.259
- Chi phí quảng cáo, môi giới cho dự án bất động sản của Công ty	890.737.893	3.346.950.291
- Các khoản khác	5.000.638.319	441.424.983
	10.566.553.716	**5.336.121.533**

15. CÁC KHOẢN VAY

	01/04/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	**1.050.000.000**	**1.050.000.000**	**1.050.000.000**	**-**	**2.100.000.000**	**2.100.000.000**
+ Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hải Phòng (1)	1.050.000.000	1.050.000.000	1.050.000.000	-	2.100.000.000	2.100.000.000
	1.050.000.000	**1.050.000.000**	**1.050.000.000**	**-**	**2.100.000.000**	**2.100.000.000**
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	**8.258.903.645**	**8.258.903.645**	**-**	**-**	**8.258.903.645**	**8.258.903.645**
+ Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hải Phòng (1)	8.258.903.645	8.258.903.645	-	-	8.258.903.645	8.258.903.645
	8.258.903.645	**8.258.903.645**	**-**	**-**	**8.258.903.645**	**8.258.903.645**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.050.000.000)	(1.050.000.000)	(1.050.000.000)	-	(2.100.000.000)	(2.100.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**7.208.903.645**	**7.208.903.645**			**6.158.903.645**	**6.158.903.645**

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

(1) Hợp đồng tín dụng số 160/24/TD/BB/075 ngày 27/11/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy và Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hải Phòng bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

+ Tổng giá trị khoản vay là 1.950.000.000.000 VND; Tổng giá trị khoản vay đã giải ngân: 8.258.903.645 VND;
+ Mục đích vay: Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Hoàng Huy Green River tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng;
+ Thời hạn vay: Tối đa 60 tháng;
+ Lãi suất cho vay: Áp dụng lãi suất thả nổi có điều chỉnh; lãi suất tại ngày 30/06/2025 là 7,15%/năm;
+ Hình thức thức bảo đảm nợ vay: Các hợp đồng đảm bảo sẽ được ký kết giữa bên đảm bảo và ABBank;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm 30/06/2025 là 8.258.903.645 VND, số đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 2.100.000.000 VND.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/04/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***27.654.331.440***	-	***26.493.769.498***	***26.493.769.498***
- Công ty TNHH Song Hoàng	-	-	9.723.343.040	9.723.343.040
- Công ty Cổ phần FOUNTECH	9.314.573.366	-	5.675.762.051	5.675.762.051
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nam Sơn	4.357.174.710	-	4.971.318.135	4.971.318.135
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Đại An 118	2.144.965.748	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	8.404.006.272	-	-	-
- Đối tượng khác	3.433.611.344	-	6.123.346.272	6.123.346.272
	27.654.331.440	-	**26.493.769.498**	**26.493.769.498**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
Bên liên quan	-	-
Bên khác	***300.217.343.129***	***56.686.116.651***
- Công ty TNHH Thương Mại Ô Tô Hoàng Long	-	547.060.800
- Công ty TNHH Vạn Phát Thịnh Auto	5.137.999.999	411.000.000
- Khách hàng ứng trước tiền mua bất động sản theo tiến độ	293.689.887.830	53.740.515.231
+ Dự án Hoàng Huy New City	*28.422.604.691*	*53.740.515.231*
+ Dự án Hoàng Huy Green River	*265.267.283.139*	-
- Các khách hàng khác	1.389.455.300	1.987.540.620
	300.217.343.129	**56.686.116.651**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	18.748.922.089	5.796.750.827	22.907.587.470	-	1.638.085.446
- Thuế thu nhập cá nhân	-	283.386.061	130.395.716	365.416.267	-	48.365.510
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	26.406.787.755	27.068.919.637	662.131.882	-
- Các loại thuế khác	5.000.000	-	-	-	5.000.000	-
	5.000.000	**19.032.308.150**	**32.333.934.298**	**50.341.923.374**	**667.131.882**	**1.686.450.956**

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung	-	26.406.787.755
- Trích trước chi phí xây dựng Dự án Hoàng Huy New City	11.733.292.822	12.179.982.932
- Chi phí phải trả khác	1.272.390.910	1.272.390.910
	13.005.683.732	**39.859.161.597**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	23.052.352.300	18.662.352.300
- Phí quản lý chung cư, căn hộ của các Dự án	1.508.021.602	1.984.250.374
- Kinh phí bảo trì dự án Hoàng Huy New City	2.532.100.326	2.478.405.774
- Phải trả khác	13.620.070.077	-
	40.712.544.305	**23.125.008.448**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.581.799.550	1.581.799.550
- Tiền đặt cọc thuê căn hộ Dự án Nhà ở xã hội tại phường An Hải	57.196.688.552	57.196.688.552
	58.778.488.102	**58.778.488.102**

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê tài sản	1.341.827.837	2.210.241.936
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê Nhà ở xã hội tại phường An Hải	7.947.246.284	7.947.246.284
	9.289.074.121	**10.157.488.220**
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê Nhà ở xã hội tại phường An Hải	8.502.286.795	8.502.286.795
	8.502.286.795	**8.502.286.795**

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	**6.682.158.430.000**	**843.926.807.864**	**30.817.528.222**	**7.556.902.766.086**
Lãi trong kỳ trước	-	-	4.787.664.633	4.787.664.633
Số dư cuối kỳ trước	**6.682.158.430.000**	**843.926.807.864**	**35.605.192.855**	**7.561.690.430.719**
Số dư đầu kỳ này	**6.682.158.430.000**	**843.926.807.864**	**592.907.665.319**	**8.118.992.903.183**
Lãi trong kỳ này	-	-	11.189.487.752	11.189.487.752
Số dư cuối kỳ này	**6.682.158.430.000**	**843.926.807.864**	**604.097.153.071**	**8.130.182.390.935**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Hữu Hạ	2.621.209.870.000	39,23	2.621.209.870.000	39,23
Bà Nguyễn Thị Hà	326.639.250.000	4,89	326.639.250.000	4,89
Cổ đông khác	3.734.309.310.000	55,88	3.734.309.310.000	55,88
	6.682.158.430.000	**100,00**	**6.682.158.430.000**	**100,00**

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	*6.682.158.430.000*	*6.682.158.430.000*
- Vốn góp cuối kỳ	*6.682.158.430.000*	*6.682.158.430.000*

d) Cổ phiếu

	30/06/2025	01/04/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	668.215.843	668.215.843
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	668.215.843	668.215.843
- Cổ phiếu phổ thông	*668.215.843*	*668.215.843*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	668.215.843	668.215.843
- Cổ phiếu phổ thông	*668.215.843*	*668.215.843*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

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

b) Tài sản thuê ngoài

Địa điểm lô đất	Diện tích thuê	Thời gian thuê	Mục đích thuê
Lô đất tại phường An Dương, thành phố Hải Phòng	25.828,2 m2	Từ năm 2003 đến năm 2033	Xây dựng nhà máy sản xuất động cơ, khung, phụ tùng và lắp ráp xe gắn máy hai bánh
Lô đất tại phường An Dương, thành phố Hải Phòng	19.875,3 m2	Từ năm 2002 đến năm 2032	Xây dựng văn phòng điều hành và cửa hàng giới thiệu sản phẩm
Lô đất tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng	11.839,53 m2	50 năm, đến ngày 29/12/2072	Xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo
Lô đất tại phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng	3.011,78 m2	50 năm, đến ngày 29/12/2072	Thương mại, dịch vụ

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	30/06/2025	01/04/2025
- Đô la Mỹ	USD	1.120,49	1.120,49
- Euro	EUR	8,95	8,95

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

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Doanh thu bán ô tô đầu kéo và linh kiện thu hồi	15.918.107.359	23.562.383.886
Doanh thu cho thuê và các dịch vụ liên quan	2.557.659.325	2.574.336.104
Doanh thu bán bất động sản	50.436.059.259	278.615.883.571
	68.911.825.943	**304.752.603.561**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	525.209.736	277.175.430.366

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Giá vốn của ô tô đầu kéo đã bán và linh kiện thu hồi	18.650.693.909	25.219.640.307
Giá vốn cho thuê và các dịch vụ liên quan	588.762.982	537.347.622
Giá vốn bán bất động sản	32.895.594.718	277.869.200.274
	52.135.051.609	**303.626.188.203**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.895.920.702	13.464.051.164
	17.895.920.702	**13.464.051.164**
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan *(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)*	5.255.082.191	6.512.109.589

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	42.151.707	-
	42.151.707	**-**

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.226.262.613	829.497.360
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	18.895.587
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.629.261.096	381.737.262
Chi phí khác bằng tiền	441.716.190	951.335.437
	7.297.239.899	**2.181.465.646**

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.274.260.703	1.997.028.039
Chi phí khấu hao tài sản cố định	641.281.338	653.156.340
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.937.773.144	4.490.764
Chi phí khác bằng tiền	1.946.818.955	2.988.763.566
	9.800.134.140	**5.643.438.709**

30. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Chi phí khấu hao TSCĐ không tham gia sản xuất kinh doanh	242.974.284	242.974.284
Chi phí khác	3.063.868.445	385.993.379
	3.306.842.729	**628.967.663**

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	14.397.973.031	6.142.072.707
Các khoản điều chỉnh tăng	242.989.057	629.967.663
- Chi phí không hợp lệ	*242.989.057*	*629.967.663*
Thu nhập chịu thuế TNDN	14.640.962.088	6.772.040.370
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Trong đó		
- Thu nhập tính thuế của hoạt động kinh doanh chính	(1.401.464.308)	863.921.920
- Thu nhập tính thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản	16.042.426.396	5.908.118.450
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**-**	**172.784.384**
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	(913.773.730)	(913.773.730)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh chính	**(913.773.730)**	**(740.989.346)**
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	16.042.426.396	5.908.118.450
Thu nhập chịu thuế TNDN	16.042.426.396	5.908.118.450
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**3.208.485.279**	**1.181.623.690**
Các khoản phải tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	3.108.374.384	5.985.561.564
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản năm trước năm nay đã ghi doanh thu	(520.108.836)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành từ HĐKD bất động sản (thuế suất 20%)	**5.796.750.827**	**7.167.185.254**
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản	19.662.695.819	(2.254.575.327)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	(22.907.587.470)	(7.411.996.809)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	**2.551.859.176**	**(2.499.386.882)**
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**1.638.085.446**	**(3.240.376.228)**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	3.162.299.317	574.033.769
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**3.162.299.317**	**574.033.769**

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(3.108.374.385)	(5.985.561.564)
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	520.108.837	-
	(2.588.265.548)	**(5.985.561.564)**

33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/06/2025	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	564.014.719.701	-	-	564.014.719.701
Phải thu khách hàng, phải thu khác	110.138.109.250	-	-	110.138.109.250
Các khoản cho vay	399.923.549.724	-	-	399.923.549.724
	1.074.076.378.675	**-**	**-**	**1.074.076.378.675**
Tại ngày 01/04/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	586.374.355.536	-	-	586.374.355.536
Phải thu khách hàng, phải thu khác	125.887.880.703	-	-	125.887.880.703
Tiền gửi có kỳ hạn	797.145.549.724	-	-	797.145.549.724
	1.509.407.785.963	**-**	**-**	**1.509.407.785.963**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/06/2025	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	2.100.000.000	6.158.903.645	-	8.258.903.645
Phải trả người bán, phải trả khác	68.366.875.745	58.778.488.102	-	127.145.363.847
Chi phí phải trả	13.005.683.732	-	-	13.005.683.732
	83.472.559.477	**64.937.391.747**	**-**	**148.409.951.224**
Tại ngày 01/04/2025				
Vay và nợ	1.050.000.000	7.208.903.645	-	8.258.903.645
Phải trả người bán, phải trả khác	49.618.777.946	58.778.488.102	-	108.397.266.048
Chi phí phải trả	39.859.161.597	-	-	39.859.161.597
	90.527.939.543	**65.987.391.747**	**-**	**156.515.331.290**

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

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

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

35. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con cấp 2
Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	Công ty con cấp 2
Ông Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch
Ông Đỗ Hữu Hưng	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT
Bà Phạm Hồng Dung	Thành viên HĐQT
Bà Phan Thị Phương Thủy	Thành viên độc lập HĐQT
Bà Hoàng Thị Huyên	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Hữu Hậu	Phó Tổng Giám đốc
Bà Hồ Thị Xuân Hòa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thế Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thị Huyền	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Phan Thị Thu Hường	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Nguyễn Hoàng Tùng	Thành viên Ban kiểm soát

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

	Nội dung giao dịch	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
		VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		**525.209.736**	**277.175.430.366**
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Doanh thu cho thuê văn phòng	27.000.000	27.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Doanh thu cho thuê văn phòng	27.000.000	27.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Doanh thu cho thuê văn phòng	30.000.000	30.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp	Doanh thu cho thuê văn phòng	27.272.709	27.272.733
Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Thịnh Phát	Doanh thu cho thuê văn phòng	27.272.727	27.272.727
Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	Doanh thu cho thuê văn phòng	54.000.000	54.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Doanh thu cho thuê văn phòng, showroom	157.500.000	157.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Doanh thu cho thuê văn phòng	175.164.300	175.164.300
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Doanh thu chuyển nhượng bổ sung dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1	-	276.650.220.606
Chi phí phải trả cho chi hộ			
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Quyết toán giá trị chi theo hợp đồng HTKD và ủy quyền dự án Hoang Huy Commerce - Tòa H1	-	276.650.220.606
Doanh thu tài chính		**5.255.082.191**	**6.512.109.589**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Lãi cho vay	5.255.082.191	6.512.109.589
Thu hồi tiền cho vay		**50.000.000.000**	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Thu hồi tiền cho vay	50.000.000.000	-
Mua cổ phần chào bán		**800.000.000.000**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Mua cổ phần chào bán	800.000.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/04/2024 đến 30/06/2024
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		VND	VND
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch	30.000.000	30.000.000
- Đỗ Hữu Hưng	Thành viên HĐQT	15.000.000	15.000.000
- Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT	15.000.000	15.000.000
- Phạm Hồng Dung	Thành viên HĐQT	15.000.000	15.000.000
- Phan Thị Phương Thủy	Thành viên độc lập HĐQT	15.000.000	15.000.000
		90.000.000	**90.000.000**
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Vũ Thị Huyền	Trưởng Ban kiểm soát	15.000.000	15.000.000
- Phan Thị Thu Hường	Thành viên Ban kiểm soát	9.000.000	9.000.000
- Nguyễn Hoàng Tùng	Thành viên Ban kiểm soát	9.000.000	9.000.000
		33.000.000	**33.000.000**
Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- Hoàng Thị Huyên	Tổng Giám đốc	96.270.769	64.200.000
- Đỗ Hữu Hậu	Phó Tổng Giám đốc	231.000.000	231.000.000
- Đỗ Hữu Hưng	Phó Tổng Giám đốc	223.440.000	208.074.000
- Hồ Thị Xuân Hòa	Phó Tổng Giám đốc	37.500.000	37.500.000
- Nguyễn Thế Hùng	Phó Tổng Giám đốc	37.500.000	37.500.000
- Phùng Thị Thu Hương	Kế toán trưởng	131.940.000	116.574.000
		757.650.769	**694.848.000**

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 30/06/2024 do Công ty tự lập.

Hải Phòng, ngày 29 tháng 07 năm 2025

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

INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

HOANG HUY INVESTMENT FINANCIAL SERVICES JOINT STOCK COMPANY

For the accounting period of the first quarter of the fiscal year 2025

Accumulated from April 1, 2025 to June 30, 2025

CONTENT

	Page
Report of Board of Management	02 - 03
Interim Separate Financial Statements	04 - 38
Interim Separate Statement of Financial position	04 - 05
Interim Separate Statement of Income	06
Interim Separate Statement of Cash flows	07
Notes to the Interim Separate Financial Statements	08 - 38

REPORT OF BOARD OF MANAGEMENT

Board of Management of Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company ("the Company") presents its report and the Company's Separate Financial Statements for the accounting period from April 1, 2025 to June 30, 2025.

THE COMPANY

Hoang Huy Investment Financial Services JSC was established and operates under the Business Registration Certificate of a Joint Stock Company No. 0200117929 issued by the Hai Phong Department of Planning and Investment for the first time on 25 December 2007, registered for the 19th change on 13 January 2025.

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

BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

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

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

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

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

The members of the Board of Supersivision are:

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

LEGAL REPRESENTATIVE

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

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

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

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

The Board of Management is responsible for ensuring that accounting records are kept to reflect the financial position of the Company, with reasonable accuracy at any time and to ensure that the Interim Separate Financial Statements comply with the registered accounting system. It is responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Management commits that Separate Financial Statements honestly and fairly reflect The Company's financial position as of 30 June 2025, business results and cash flow situation currency for the period ending on the same date, in accordance with Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting Regime and compliance with legal regulations related to the preparation and presentation Separate Financial Statements.

Other commitments

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

On behalf of Board of Management

SĐ KKD:0200117929-C CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH HOÀNG HUY Q.LÊ CHÂN T.P HẢI PHÒNG

Hoang Thi Huyen
General Director

Haiphong, 29 July 2025

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2025

Code	ASSETS	Note	30/06/2025 VND	01/04/2025 VND
100	**A. CURRENT ASSETS**		**3,782,362,467,474**	**4,354,165,341,305**
110	**I. Cash and cash equivalents**	**03**	**564,909,719,169**	**587,068,546,373**
111	1. Cash		125,236,899,364	78,176,077,595
112	2. Cash equivalents		439,672,819,805	508,892,468,778
120	**II. Short-term investments**	**04**	**133,423,549,724**	**797,145,549,724**
123	1. Held-to-maturity investments		133,423,549,724	797,145,549,724
130	**III. Short-term receivables**		**506,405,468,727**	**574,601,381,990**
131	1. Short-term trade receivables	05	117,163,481,565	115,298,820,670
132	2. Short-term prepayments to suppliers	06	129,767,359,477	132,213,501,287
135	3. Short-term loan receivables	07	266,500,000,000	316,500,000,000
136	4. Other short-term receivables	08	9,315,883,097	26,930,315,445
137	5. Provision for short-term doubtful debts		(16,341,255,412)	(16,341,255,412)
140	**IV. Inventories**	**10**	**2,556,476,510,963**	**2,376,162,100,765**
141	1. Inventories		2,567,923,401,411	2,387,608,991,213
149	2. Provision for devaluation of inventories		(11,446,890,448)	(11,446,890,448)
150	**V. Other short-term assets**		**21,147,218,891**	**19,187,762,453**
151	1. Short-term prepaid expenses	14	10,566,553,716	5,336,121,533
152	2. Deductible VAT		9,913,533,293	13,846,640,920
153	3. Taxes and other receivables from the State budget	18	667,131,882	5,000,000
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**4,816,062,625,749**	**4,015,858,689,047**
220	**I. Fixed assets**		**67,518,624,156**	**68,202,742,152**
221	1. Tangible fixed assets	11	15,586,496,865	16,233,430,470
222	*- Historical cost*		*62,440,864,444*	*62,238,591,717*
223	*- Accumulated depreciation*		*(46,854,367,579)*	*(46,005,161,247)*
227	2. Intangible fixed assets	12	51,932,127,291	51,969,311,682
228	*- Historical cost*		*56,429,385,890*	*56,429,385,890*
229	*- Accumulated amortization*		*(4,497,258,599)*	*(4,460,074,208)*
230	**II. Investment properties**	**13**	**341,095,783,654**	**342,795,994,504**
231	- Historical cost		387,881,509,649	387,881,509,649
232	- Accumulated depreciation		(46,785,725,995)	(45,085,515,145)
250	**III. Long-term investments**	**04**	**4,404,285,918,622**	**3,604,285,918,622**
251	1. Investments in subsidiaries		4,687,546,964,570	3,887,546,964,570
254	2. Provision for devaluation of long-term investments		(283,261,045,948)	(283,261,045,948)
260	**IV. Other long-term assets**		**3,162,299,317**	**574,033,769**
262	1. Deferred income tax assets	32	3,162,299,317	574,033,769
270	**TOTAL ASSETS**		**8,598,425,093,223**	**8,370,024,030,352**

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2025
(Continued)

Code	CAPITAL	Note	30/06/2025 VND	01/04/2025 VND
300	**C. LIABILITIES**		**468,242,702,288**	**251,031,127,169**
310	**I. Current Liabilities**		**394,803,023,746**	**176,541,448,627**
311	1. Short-term trade payables	16	27,654,331,440	26,493,769,498
312	2. Short-term prepayments from customers	17	300,217,343,129	56,686,116,651
313	3. Taxes and other payables to State budget	18	1,686,450,956	19,032,308,150
315	4. Short-term accrued expenses	19	13,005,683,732	39,859,161,597
318	5. Short-term unearned revenue	21	9,289,074,121	10,157,488,220
319	6. Other short-term payables	20	40,712,544,305	23,125,008,448
320	7. Short-term borrowings and finance lease liabilities	15	2,100,000,000	1,050,000,000
322	8. Bonus and welfare fund		137,596,063	137,596,063
330	**II. Non-current liabilities**		**73,439,678,542**	**74,489,678,542**
336	1. Long-term unearned revenue	21	8,502,286,795	8,502,286,795
337	2. Other long-term payables	20	58,778,488,102	58,778,488,102
338	3. Long-term borrowings and finance lease liabilities	15	6,158,903,645	7,208,903,645
400	**D. OWNER'S EQUITY**		**8,130,182,390,935**	**8,118,992,903,183**
410	**I. Owner's equity**	22	**8,130,182,390,935**	**8,118,992,903,183**
411	1. Contributed capital		6,682,158,430,000	6,682,158,430,000
411a	*Ordinary shares with voting rights*		*6,682,158,430,000*	*6,682,158,430,000*
412	2. Share Premium		843,926,807,864	843,926,807,864
421	3. Retained earnings		604,097,153,071	592,907,665,319
421a	*Retained earnings accumulated to the previous period*		*592,907,665,319*	*30,817,528,222*
421b	*Retained earnings of the current period*		*11,189,487,752*	*562,090,137,097*
440	**TOTAL CAPITAL**		**8,598,425,093,223**	**8,370,024,030,352**

Haiphong, 29 July 2025

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

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF INCOME

From 01/04/2025 to 30/06/2025

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/04/2024 to 30/06/2024 VND
01	**1. Revenue from sales of goods and rendering of services**	**24**	**68,911,825,943**	**304,752,603,561**
02	2. Revenue deductions		-	-
10	**3. Net revenue from sales of goods and rendering of services**		**68,911,825,943**	**304,752,603,561**
11	**4. Cost of goods sold**	**25**	**52,135,051,609**	**303,626,188,203**
20	**5. Gross profit from sales of goods and rendering of services**		**16,776,774,334**	**1,126,415,358**
21	6. Financial income	26	17,895,920,702	13,464,051,164
22	7. Financial expenses	27	42,151,707	-
23	*In which: Interest expense*		-	-
25	8. Selling expenses	28	7,297,239,899	2,181,465,646
26	9. General and administrative expenses	29	9,800,134,140	5,643,438,709
30	**10. Net profit from operating activities**		**17,533,169,290**	**6,765,562,167**
31	11. Other income		171,646,470	5,478,203
32	12. Other expenses	30	3,306,842,729	628,967,663
40	**13. Other profit**		**(3,135,196,259)**	**(623,489,460)**
50	**14. Total net profit before tax**		**14,397,973,031**	**6,142,072,707**
51	15. Current corporate income tax expense	31	5,796,750,827	7,339,969,638
52	16. Deferred corporate income tax expenses	32	(2,588,265,548)	(5,985,561,564)
60	**17. Profit after corporate income tax**		**11,189,487,752**	**4,787,664,633**

Haiphong, 29 July 2025

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

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/04/2025 to 30/06/2025

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2025 to 30/06/2025 VND	From 01/04/2024 to 30/06/2024 VND
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	*1. Profit before tax*		*14,397,973,031*	*6,142,072,707*
	2. Adjustment for		*(15,309,319,129)*	*(10,848,814,103)*
02	- Depreciation and amortization of fixed assets		2,586,601,573	2,615,237,061
05	- Gains / losses from investment		(17,895,920,702)	(13,464,051,164)
08	*3. Operating profit before changes in working capital*		*(911,346,098)*	*(4,706,741,396)*
09	- Increase or decrease in receivables		53,618,294,949	(7,603,873,646)
10	- Increase or decrease in inventories		(180,314,410,198)	(162,826,268,902)
11	- Increase or decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		234,322,411,762	509,548,320,118
12	- Increase or decrease in prepaid expenses		(5,230,432,183)	(11,717,923,011)
15	- Corporate income tax paid		(22,907,587,470)	(7,411,996,809)
20	*Net cash flow from operating activities*		*78,576,930,762*	*315,281,516,354*
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(202,272,727)	(636,500,000)
23	2. Loans and purchase of debt instruments from other entities		(12,450,000,000)	(656,544,000,000)
24	3. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		676,172,000,000	197,500,000,000
25	4. Equity investments in other entities		(800,000,000,000)	-
27	5. Interest, dividend and profit received		35,744,514,761	11,281,354,833
30	*Net cash flow from investing activities*		*(100,735,757,966)*	*(448,399,145,167)*
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	1. Proceeds from borrowings		-	16,848,609,509
34	2. Repayment of principal		-	(16,848,609,509)
50	**Net cash flows in the period**		**(22,158,827,204)**	**(133,117,628,813)**
60	**Cash and cash equivalents at the beginning of the period**		**587,068,546,373**	**197,911,262,426**
70	**Cash and cash equivalents at the end of the period**	**03**	**564,909,719,169**	**64,793,633,613**

Haiphong, 29 July 2025

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

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

From 01/04/2025 to 30/06/2025

1. GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY

Form of ownership

Hoang Huy Investment Financial Services JSC was established and operates under the Business Registration Certificate of a Joint Stock Company No. 0200117929 issued by the Hai Phong Department of Planning and Investment for the first time on 25 December 2007, registered for the 19th change on 13 January 2025.

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

The Company's charter capital is VND 6,682,158,430,000; equivalent to 668,215,843 shares, par value of one share is VND 10,000.

The total number of employees of the Company as at 30 June 2025 was: 97 people (as at 01 Apil 2025: 94 people).

Business field: The Company operates in the field of commercial business and real estate.

Business activities

Main business activities of the Company are:

- Wholesale of automobiles and other motor vehicles (Except auction activities);
- Automobile and other motor vehicle agent (Except auction activities);
- Selling spare parts and auxiliary parts of automobiles and other motor vehicles (Except auction activities);
- Maintenance and repair of cars and other motor vehicles;
- Manufacture of spare parts and accessories for cars and other motor vehicles;
- Construction of houses for living;
- Construction of houses for non-residential purposes;
- Completion of construction works;
- Real estate business, land use rights belonging to the owner, user or tenant;
  Details: Renting house and construction works for sublease; For land leased by the State, it is allowed to invest in housing construction for rent; investment in housing construction and non-residential buildings for sale, rent, or leasepurchase; Acquiring the whole or part of a real estate project from the investor to build houses, construction works for sale, rent, or lease-purchase; For land allocated by the State, it is allowed to invest in housing construction for sale, rent, or lease-purchase;

Corporate's structure

The Company's member entities	Address	Main business activities
Branch of Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company in Hanoi	No. 275 Nguyen Trai Str., Khuong Dinh Ward, Hanoi City	Real estate business
Business location number 1	Km 09 New National Road 05, An Duong Ward, Hai Phong City	Truck container production
Business location number 2	No. 183 Ba Trieu Str., Hai Ba Trung Ward, Hanoi City	Real estate and commercial business

Information about the Company's subsidiaries: Detail as in Note 04

2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1. Accounting period and accounting currency

Annual accounting period commences from April 1 and ending on March 31 of the following year.
The Company maintains its accounting records in Vietnam Dong (VND).

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies

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

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

2.3. Basis for preparation of the Separate Financial Statements

The Financial Statements are presented based on historical cost principle.

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

In the Company's Separate Financial Statements, intra-group balance and intra-group transactions relating to assets, capital, receivables, payables, etc. are eliminated in full.

The Users of this Separate Financial Statements should study the Separate Financial Statements combined with the Consolidated Financial Statements of the Company and its subsidiariesfor the period from 01/04/2025 to 30/06/2025 in order to gain enough information regarding the financial position, operating results and cash flows of the Group.

2.4. Accounting estimates

The preparation of Separate Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and legal regulations relating to financial reporting requires the Board of General Director to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets and disclosures of contingent liabilities and assets at the date of the separate financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the period.

The estimates and assumptions that have a material impact on the Separate Financial Statements include:
- Provision for doubtful debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Time allocation for prepaid expenses;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and provision of financial investments;
- Provision for liabilities;
- Estimated corporate income tax

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

2.5. Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

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

Financial liabilities

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

2.6. Foreign currency transactions

Foreign currency transactions during the period are translated into Vietnam Dong using the actual rate at transaction date.

Actual exchange rate when revaluating monetary items denominated in foreign currencies at the reporting date of Separate Financial Statements is determined under the following principles:

- For asset accounts, applying the bid rate of the commercial bank where the Company regularly conducts transaction;
- For cash deposited in bank, applying the bid rate of the commercial bank where the Company opens its foreign currency accounts;
- For liability accounts, applying the offer rate of the commercial bank where the Company regularly conducts transactions.

All actual exchange differences arising during the period and differences due to revaluation of balance of monetary items denominated in foreign currencies at the time of preparation of Financial Statements are accounted for in the Statement of Financial position in the period.

2.7. Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposits.

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

2.8. Financial investments

Investments held to maturity comprise term deposits (including treasury bills and promissory notes), bonds, preference shares which the issuer is required to repurchase at a certain time in the future and loans, etc. held to maturity to earn profits periodically and other held to maturity investments.

Investments in subsidiaries are initially recognized at original cost. After initial recognition, value of these investments is measured at original cost less provision for devaluation of investments.

Provision for devaluation of investments is made at the period of the year as follows:
- Investments in subsidiaries: provision for loss investments shall be made based on the Financial Statements of subsidiaries, joint ventures or associates at the provision date.
- Investments held to maturity: provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

2.9. Receivables

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

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

2.10. Inventories

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

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

The cost of inventory is calculated using weighted average method after receiving raw materials

Inventory is recorded by perpetual method.

Method for valuation of work in process at the end of the period: The value of work in progress is recorded for each construction project which is incomplete or revenue is unrecognised, corresponding to the amount of work in progress at the end of the period.

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

2.11. Fixed assets

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

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

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

- Buildings, structures	10 - 26 years
- Machinery, equipment	05 - 15 years
- Transportation vehicles	06 - 10 years
- Office equipment	03 - 10 years
- Definite land use rights	30 years
- Long-term land use rights	No depreciation
- Management software	08 years

2.12. Investment properties

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

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

2.13. Construction in progress

An asset which is on constructing for production, for leasing or management, or any other purposes, is recognised in historical cost. Attributable cost includes the cost for experts and with assets meet the recognition criteria where applicable, borrowing cost is recognised suitable with the Company's accounting policies.

2.14. Operating lease

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

2.15. Prepaid expenses

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

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

Types of prepaid expenses include:

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

2.16. Payables

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

2.17. Borrowings

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

2.18. Borrowing costs

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

2.19. Accrued expenses

Accrued expenses include payables to goods or services received from the suppliers or provided for the customers during the reporting period but the actual payment has not been recorded in production and business expenses of the reporting period.

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

2.20. Unearned revenues

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

Unearned revenues are transferred to revenue from sale of goods and rendering of services with the amount corresponding to each period.

2.21. Owner's equity

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

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

Undistributed after-tax profits Business results (profits, errors) after corporate income tax and the situation of profit distribution or error handling of the Company.

The dividends payable to shareholders are recognized as a liability on the Company's Balance Sheet after the announcement of the dividend distribution by the Company's Board of Directors and the record date notice issued by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

2.22. Revenues

Revenue is recognized when the Company is capable of receiving economic benefits that can be reliably determined.

Revenue is determined at the fair value of amounts received or expect to get after deducting trade discounts, sales discounts, and sales returns. The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

Sales
- Most of the risks and rewards incidental to ownership of the product or goods have been transferred to the buyer:
- The Company no longer holds the right to manage the goods as the owner of the goods or the right to control the goods.

Revenue from service providers
- Determine the work completed on the balance sheet.

Financial income

Revenue arising from interest, royalties, dividends, distributed profits and other financial income is recognized when the following two (2) conditions are satisfied simultaneously:
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- The amount of the revenue can be measured reliably.

Dividends and distributed profits are recorded when the Company is entitled to receive dividends or is entitled to receive profits from capital contribution.

2.23. Cost of goods sold

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

2.24. Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:
- Provision for losses from investments in other entities, foreign exchange losses...

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

2.25. Corporate income tax

a) Deferred income tax asset and Deferred income tax liability

Deferred income tax assets are determined based on the total deductible temporary differences and the carry-forward amounts of unused tax losses and tax credits. Deferred income tax liabilities are determined based on taxable temporary differences.

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

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

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

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

c) Current corporate income tax rate
In the accounting period from 01/04/2025 to 30/06/2025, The Companyis subject to a corporate income tax rate of 20% for production and business activities with income subject to corporate income tax.

2.26. Related parties

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

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

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

2.27. Segment information

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

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

3. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
Cash on hand	894,999,468	694,190,837
Demand deposits	124,341,899,896	77,481,886,758
Cash equivalents (*)	439,672,819,805	508,892,468,778
	564,909,719,169	**587,068,546,373**

(*) As of June 30, 2025, cash equivalents were time deposits with maturities of less than three months, amounting to VND 439,672,819,805, placed at commercial banks with interest rates ranging from 4%/year to 4.75%/year.

4. FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held to maturity investments

	30/06/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Term deposits (*)	133,423,549,724	-	797,145,549,724	-
	133,423,549,724	**-**	**797,145,549,724**	**-**

(*) As of June 30, 2025, the held-to-maturity investment was term deposits with maturities from 6 to 12 months, totaling VND 133,423,549,724, placed at commercial banks with interest rates ranging from 4.95%/year to 5.9%/year.

4. FINANCIAL INVESTMENTS

b) Investments in subsidiaries

	Stock Code	30/06/2025			01/04/2025		
		Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Fair value	Provision
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Investments in subsidiaries		**4,687,546,964,570**	**3,841,563,099,250**		**3,887,546,964,570**	**1,973,010,658,500**	
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	HHS	1,809,478,034,570	3,841,563,099,250	-	1,009,478,034,570	1,973,010,658,500	-
CRV Real Estate Group Joint Stock Company		2,570,492,370,000	(*)	-	2,570,492,370,000	(*)	-
Thinh Hiep Construction Joint Stock Company		57,504,000,000	(*)	(55,385,572,371)	57,504,000,000	(*)	(55,385,572,371)
Thinh Phat Real Estate Construction Joint Stock Company		33,714,240,000	(*)	(26,117,148,699)	33,714,240,000	(*)	(26,117,148,699)
To Hieu Investment Joint Stock Company		216,358,320,000	(*)	(201,758,324,878)	216,358,320,000	(*)	(201,758,324,878)
		4,687,546,964,570	**3,841,563,099,250**	**(283,261,045,948)**	**3,887,546,964,570**	**1,973,010,658,500**	**(283,261,045,948)**

(1) The fair value of the investment in Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company (listed on the HOSE) is determined based on the closing price on the most recent trading day as of March 31, 2025, and June 30, 2025.

(*) The Company has not determined the fair value of financial investments since Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System has not provided any detailed guidance on the determination of the fair value.

Detailed information about the Units receiving investment during the period:

Name of Company receiving investment	Place of establishment and operation		Benefit ratio	Rate of voting rights	Main business activities
subsidiaries					
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	Hai Phong City	251,905,777	58.31%	58.31%	Automobile business, production and spare parts business
CRV Real Estate Group Joint Stock Company [(2)]	Hanoi City	256,105,272	67.83%	89.12%	Real estate investment
Thinh Hiep Construction Joint Stock Company	Hai Phong City	5,750,400	95.84%	95.84%	Construction investment
Thinh Phat Real Estate Construction Joint Stock Company	Hai Phong City	3,371,424	96.33%	96.33%	Construction investment
To Hieu Investment Joint Stock Company	Hai Phong City	10,798,000	99.98%	99.98%	Construction investment

[(2)] The Company's interest and voting ratio at CRV Real Estate Group Joint Stock Company includes both the direct voting right ratio and the indirect voting ratio due to the subsidiary is Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company and the subsidiary of Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company is Hoang Giang Service Development Joint Stock Company anh HHS Capital Joint Stock Company, which invest in CRV Real Estate Group Joint Stock Company.

5. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	30/06/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	-	-
Others	***117,163,481,565***	***(16,341,255,412)***	***115,298,820,670***	***(16,341,255,412)***
- HA Transport Joint Stock Company	16,341,255,412	(16,341,255,412)	16,341,255,412	(16,341,255,412)
- Receivables from home buyers of real estate projects	99,658,718,404	-	98,314,498,464	-
- Others	1,163,507,749	-	643,066,794	-
	117,163,481,565	**(16,341,255,412)**	**115,298,820,670**	**(16,341,255,412)**

6. SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	30/06/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	-	-
Others	***129,767,359,477***	-	***132,213,501,287***	-
- Dung Thang Transport Trading Joint Stock Company	2,691,455,639	-	2,691,455,639	-
- Exsmart Huy Hoang Service Joint Stock Company	5,520,932,829	-	12,281,120,826	-
- An Gia Environmental Technology and Construction Trading Services Co., Ltd	13,683,055,350	-	32,839,332,840	-
- Truong Hung Thinh Construction Joint Stock Company	36,220,246,630	-	23,020,284,840	-
- Hung Phat Trading Construction Joint Stock Company	5,687,491,454	-	27,173,485,396	-
- Bach Dang 7 Joint Stock Company	11,079,131,435	-	16,417,693,560	-
- Hung Nguyen Trading and Industry Joint Stock Company	32,131,179,300	-	-	-
- Trang Tung Co., Ltd	11,336,968,257	-	-	-
- Others	11,416,898,583	-	17,790,128,186	-
	129,767,359,477	-	**132,213,501,287**	-

7. SHORT-TERM LOAN RECEIVABLES

	01/04/2025		During the period		30/06/2025	
	Value	Provision	Increase	Decrease	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Related parties	***316,500,000,000***	-	-	***50,000,000,000***	***266,500,000,000***	-
- CRV Real Estate Group Joint Stock Company	316,500,000,000	-	-	50,000,000,000	266,500,000,000	-
	316,500,000,000	-	-	**50,000,000,000**	**266,500,000,000**	-

The detail of loan receivables are as follows:

	Currency	Purpose of borrowing	Interest rate per annum	Maturity date	Guarantee	30/06/2025	01/04/2025
						VND	VND
Related parties						***266,500,000,000***	***316,500,000,000***
CRV Real Estate Group Joint Stock Company						266,500,000,000	316,500,000,000
+ Contract No. 0812/2023/HĐVV/CRV-TCH dated 8 December 2023, and Appendix PL1/0812/2023/HĐVV/CRV-TCH dated 01 November 2024	*VND*	*Supplement working capital*	*7%*	*Due on 8 December 2025*	*Unsecured*	*30,000,000,000*	*80,000,000,000*
+ Contract No. 0202/2024/HĐVV/CRV-TCH dated 02 February, 2024, and Appendix PL1/0202/2024/HĐVV/CRV-TCH dated 01 November 2024	*VND*	*Supplement working capital*	*7%*	*Due on 2 February 2026*	*Unsecured*	*236,500,000,000*	*236,500,000,000*
						266,500,000,000	**316,500,000,000**

8. SHORT-TERM OTHER RECEIVABLES

	30/06/2025		01/04/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Loan interest, deposit interest	4,190,532,619	-	22,039,126,678	-
- Receivables from the Land Development Center of Le Chan District	5,125,307,410	-	4,708,360,010	
- Others	43,068	-	182,828,757	-
	9,315,883,097	**-**	**26,930,315,445**	**-**
In which: Other receivables from related parties				
- CRV Real Estate Group Joint Stock Company	-	-	5,462,876,712	-
	-	**-**	**5,462,876,712**	**-**

9. DOUBTFUL DEBTS

	30/06/2025		01/04/2025	
	Original cost	Recoverable value	Original cost	Recoverable value
	VND	VND	VND	VND
- Total value of receivables and loans that are overdue or not overdue but are difficult to collect				
+ ***Receivable from customers***	***16,341,255,412***	**-**	***16,341,255,412***	**-**
HA Transport Joint Stock Company	16,341,255,412	-	16,341,255,412	-
	16,341,255,412	**-**	**16,341,255,412**	**-**

10. INVENTORIES

	30/06/2025		01/04/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Inventory of automobiles and auto parts	**48,685,523,214**	**(11,446,890,448)**	**66,790,554,101**	**(11,446,890,448)**
- Finished goods	7,868,733,573	(1,034,291,226)	5,245,822,382	(1,034,291,226)
- Goods	15,952,793,265	-	15,697,445,814	-
- Goods in transit for sales	24,863,996,376	(10,412,599,222)	45,847,285,905	(10,412,599,222)
Real estate business inventory	**2,519,237,878,197**	-	**2,320,818,437,112**	-
- Finished real estate products of the Hoang Huy New City Project [1]	24,813,128,269	-	56,489,743,319	-
- Work in progress	2,494,424,749,928	-	2,264,328,693,793	-
+ *Hoang Huy Commerce Project - Building H2* [2]	*438,014,283,873*	-	*391,734,788,165*	-
+ *Hoang Huy Green River Project* [3]	*2,052,690,597,948*	-	*1,868,614,877,039*	-
+ *Others*	*3,719,868,107*	-	*3,979,028,589*	-
	2,567,923,401,411	**(11,446,890,448)**	**2,387,608,991,213**	**(11,446,890,448)**

[1] As of June 30, 2025, the Hoang Huy New City Urban Area Project, located in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City, has been completed and is currently in the process of being sold and handed over to customers.

[2] As of June 30, 2025, the Hoang Huy Commerce Project – H2 Tower, located in Le Chan Ward, Hai Phong City, is under construction. The construction-in-progress costs include a land use right value of VND 299.95 billion, with the remaining VND 138.06 billion consisting of piling costs, construction expenses, and other related costs.

[3] As of June 30, 2025, the Hoang Huy Green River New Urban Area Project, located in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong City, is under construction. The work-in-progress construction costs include: an initial land use fee payment of VND 1,485.14 billion, an additional land use fee payment of VND 26.06 billion, and the remaining VND 541.49 billion comprises expenses for piling, site leveling, construction work, and other related costs.

11. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Vehicles, transportation equipment	Equipment used in management	Others	**Total**
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Historical cost						
Beginning balance	40,536,160,077	2,210,114,096	18,351,522,273	1,064,885,771	75,909,500	62,238,591,717
- Purchase in the period	-	-	202,272,727	-	-	202,272,727
Ending balance	**40,536,160,077**	**2,210,114,096**	**18,553,795,000**	**1,064,885,771**	**75,909,500**	**62,440,864,444**
Accumulated depreciation						
Beginning balance	30,610,790,638	2,210,114,096	12,043,461,242	1,064,885,771	75,909,500	46,005,161,247
- Depreciation in the year	447,322,011	-	401,884,321	-	-	849,206,332
Ending balance	**31,058,112,649**	**2,210,114,096**	**12,445,345,563**	**1,064,885,771**	**75,909,500**	**46,854,367,579**
Net carrying amount						
Beginning balance	9,925,369,439	-	6,308,061,031	-	-	16,233,430,470
Ending balance	**9,478,047,428**	**-**	**6,108,449,437**	**-**	**-**	**15,586,496,865**

- Cost of fully depreciated fixed assets but still in use at the end of the year VND 23,452,709,933.

12. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights	Programme software	Total
	VND	VND	VND
Historical cost			
Beginning balance	56,217,489,700	211,896,190	56,429,385,890
Ending balance	**56,217,489,700**	**211,896,190**	**56,429,385,890**
Accumulated depreciation			
Beginning balance	4,248,178,018	211,896,190	4,460,074,208
- Depreciation in the period	37,184,391	-	37,184,391
Ending balance	**4,285,362,409**	**211,896,190**	**4,497,258,599**
Net carrying amount			
Beginning balance	51,969,311,682	-	51,969,311,682
Ending balance	**51,932,127,291**	**-**	**51,932,127,291**

- The original cost of intangible fixed assets at the end of the period has been fully depreciated but is still in use: VND 211,896,190.

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

13. INVESTMENT PROPERTIES

Investment Properties for Lease

	Land use rights	Buildings, structure	Total
	VND	VND	VND
Historical cost			
Beginning balance	195,000,000,000	192,881,509,649	387,881,509,649
Ending balance	**195,000,000,000**	**192,881,509,649**	**387,881,509,649**
Accumulated depreciation			
Beginning balance	-	45,085,515,145	45,085,515,145
- Depreciation in the period	-	1,700,210,850	1,700,210,850
Ending balance	**-**	**46,785,725,995**	**46,785,725,995**
Net carrying amount			
Beginning balance	195,000,000,000	147,795,994,504	342,795,994,504
Ending balance	**195,000,000,000**	**146,095,783,654**	**341,095,783,654**

Investment properties include land use rights and attached assets located at 183 Ba Trieu Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City; apartment units in the Social Housing Project in An Hai Ward, Hai Phong City; and certain buildings and factory units for lease in Hai Phong City under annual rental payment agreements.

Fair value of investment properties has not been appraised and determined exactly as at 01/04/2025 and 30/06/2025. However, based on leasing activities and market price of these assets, the Board of General Directors believed that fair value of investment properties is higher than their carry amount as the begin, during and the end of the period.

14. SHORT-TERM PREPAID EXPENSES

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Office and factory repair costs	4,675,177,504	1,547,746,259
- Advertising and brokerage costs for the Company's real estate project	890,737,893	3,346,950,291
- Others	5,000,638,319	441,424,983
	10,566,553,716	**5,336,121,533**

15. BORROWINGS

	01/04/2025		During the period		30/06/2025	
	Value	Amount can be paid	Increase	Decrease	Value	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Short-term borrowings						
- Current portion of long-term debts	**1,050,000,000**	**1,050,000,000**	**1,050,000,000**	**-**	**2,100,000,000**	**2,100,000,000**
+ An Binh Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch (1)	1,050,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000	-	2,100,000,000	2,100,000,000
	1,050,000,000	**1,050,000,000**	**1,050,000,000**	**-**	**2,100,000,000**	**2,100,000,000**
b) Long-term borrowings						
- Long-term debts	**8,258,903,645**	**8,258,903,645**	**-**	**-**	**8,258,903,645**	**8,258,903,645**
+ An Binh Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch (1)	8,258,903,645	8,258,903,645	-	-	8,258,903,645	8,258,903,645
	8,258,903,645	**8,258,903,645**	**-**	**-**	**8,258,903,645**	**8,258,903,645**
Amount due for settlement within 12 months	(1,050,000,000)	(1,050,000,000)	(1,050,000,000)	-	(2,100,000,000)	(2,100,000,000)
Amount due for settlement after 12 months	**7,208,903,645**	**7,208,903,645**			**6,158,903,645**	**6,158,903,645**

Detailed information on Short-term borrowings:

(1) Credit Contract No. 160/24/TD/BB/075 dated November 27, 2024, between Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company and An Binh Commercial Joint Stock Bank – Hai Phong Branch, includes the following detailed terms:

+ Total loan amount: VND 1,950,000,000,000; Total disbursed loan amount: VND 8,258,903,645;
+ Purpose of the loan: Investment in the Hoang Huy Green River New Urban Area Project located in Thuy Nguyen ward, Hai Phong city;
+ Loan term: Maximum of 60 months;
+ Loan interest rate:Floating interest rate with adjustments; the rate as of June 30, 2025, is 7.15%/year;
+ Form of loan collateral: Guarantee contracts will be signed between the guarantor and ABBank;
+ The outstanding principal balance as of June 30, 2025: VND 8,258,903,645; Amount due within 12 months: VND 2,100,000,000.

16. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	30/06/2025		01/04/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	-	-
Others	***27,654,331,440***	-	***26,493,769,498***	***26,493,769,498***
- Song Hoang Co., Ltd	-	-	9,723,343,040	9,723,343,040
- FOUNTECH Joint Stock Company	9,314,573,366	-	5,675,762,051	5,675,762,051
- Nam Son Construction & Trading Co.,Ltd	4,357,174,710	-	4,971,318,135	4,971,318,135
- Dai An 118 Import-Export and Construction Joint Stock Company	2,144,965,748	-	-	-
- Hoa Binh Construction Group Joint Stock Company	8,404,006,272	-	-	-
- Others	3,433,611,344	-	6,123,346,272	6,123,346,272
	27,654,331,440	-	**26,493,769,498**	**26,493,769,498**

17. SHORT-TERM PREPAYMENT FROM CUSTOMERS

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
Related parties	-	-
Others	***300,217,343,129***	***56,686,116,651***
- Hoang Long Auto Trading Co., Ltd	-	547,060,800
- Van Phat Thinh Auto Trading Co., Ltd	5,137,999,999	411,000,000
- Customers make advance payments for real estate purchases according to the payment schedule	293,689,887,830	53,740,515,231
+ *Hoang Huy New City Project*	*28,422,604,691*	*53,740,515,231*
+ *Hoang Huy Green River Project*	*265,267,283,139*	-
- Others	1,389,455,300	1,987,540,620
	300,217,343,129	**56,686,116,651**

18. TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Opening receivables	Opening payables	Payables in the period	Actual payment in the period	Closing receivable	Closing payable
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Corporate income tax	-	18,748,922,089	5,796,750,827	22,907,587,470	-	1,638,085,446
- Personal income tax	-	283,386,061	130,395,716	365,416,267	-	48,365,510
- Land tax and land rental	-	-	26,406,787,755	27,068,919,637	662,131,882	-
- Other taxes	5,000,000	-	-	-	5,000,000	-
	5,000,000	**19,032,308,150**	**32,333,934,298**	**50,341,923,374**	**667,131,882**	**1,686,450,956**

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

19. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Additional land use fee payable	-	26,406,787,755
- Accrual for construction costs of the Hoang Huy New City Project	11,733,292,822	12,179,982,932
- Others	1,272,390,910	1,272,390,910
	13,005,683,732	**39,859,161,597**

20. OTHER PAYABLES

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Short-term deposits, collateral received	23,052,352,300	18,662,352,300
- Management fees for condominiums and apartments in various projects	1,508,021,602	1,984,250,374
- Maintenance find for the Hoang Huy New City project	2,532,100,326	2,478,405,774
- Others	13,620,070,077	-
	40,712,544,305	**23,125,008,448**
b) Long-term payables		
- Long-term deposits, collateral received	1,581,799,550	1,581,799,550
- Deposit for apartment rental at the Social Housing Project in An Hai Ward	57,196,688,552	57,196,688,552
	58,778,488,102	**58,778,488,102**

21. UNEARNED REVENUES

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Revenue received in advance from property leasing activities	1,341,827,837	2,210,241,936
- Revenue received in advance from rental activities of Social Housing Project in An Hai Ward	7,947,246,284	7,947,246,284
	9,289,074,121	**10,157,488,220**
b) Long-term		
- Revenue received in advance from rental activities of Social Housing Project in An Hai Ward	8,502,286,795	8,502,286,795
	8,502,286,795	**8,502,286,795**

22. OWNERS' EQUITY

a) Changes in owners' equity

	Contributed capital	Share premium	Retained earnings	**Total**
	VND	VND	VND	VND
Beginning balance of previous period	**6,682,158,430,000**	**843,926,807,864**	**30,817,528,222**	**7,556,902,766,086**
Profit for previous period	-	-	4,787,664,633	4,787,664,633
Ending balance of previous period	**6,682,158,430,000**	**843,926,807,864**	**35,605,192,855**	**7,561,690,430,719**
Beginning balance of current period	**6,682,158,430,000**	**843,926,807,864**	**592,907,665,319**	**8,118,992,903,183**
Profit for current period	-	-	11,189,487,752	11,189,487,752
Ending balance of this period	**6,682,158,430,000**	**843,926,807,864**	**604,097,153,071**	**8,130,182,390,935**

b) Details of owners' investment capital

	Ending of the period	Rate	Beginning of the period	Rate
	VND	%	VND	%
Mr Do Huu Ha	2,621,209,870,000	39.23	2,621,209,870,000	39.23
Mrs Nguyen Thi Ha	326,639,250,000	4.89	326,639,250,000	4.89
Other shareholders	3,734,309,310,000	55.88	3,734,309,310,000	55.88
	6,682,158,430,000	**100.00**	**6,682,158,430,000**	**100.00**

c) Capital transactions with owners and distribution of dividends and profit sharing

	From 01/04/2025 to 30/06/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Owners' investment capital		
- *At the beginning of the period*	*6,682,158,430,000*	*6,682,158,430,000*
- *At the end of the period*	*6,682,158,430,000*	*6,682,158,430,000*

d) Shares

	30/06/2025	01/04/2025
Quantity of Authorized issuing shares	668,215,843	668,215,843
Quantity of issued shares and full capital contribution	668,215,843	668,215,843
- *Common shares*	*668,215,843*	*668,215,843*
Quantity of outstanding shares in circulation	668,215,843	668,215,843
- *Common shares*	*668,215,843*	*668,215,843*
Par value per share (VND):	10,000	10,000

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

a) Operating asset for leasing

The Company is the lessor under operating lease contracts

b) Operating leased assets

Land plot's address	Leased Area	Lease period	Rental purpose
Plot of land in An Duong ward, Hai Phong city	25,828.2 m2	From 2003 to 2033	Building a factory to produce engines, frames, spare parts and assemble two-wheeled motorbikes
Plot of land in An Duong ward, Hai Phong city	19,875.3 m2	From 2002 to 2032	Construction of executive offices and product introduction stores
The land plot in Thuy Nguyen ward, Hai Phong city	11,839.53 m2	50 years, until 29 December 2072	Construction of educational and training facilities
The land plot in Thuy Nguyen ward, Hai Phong city	3,011.78 m2	50 years, until 29 December 2072	Trade and services

c) Foreign currencies

	Unit	30/06/2025	01/04/2025
- US Dollar	USD	1,120.49	1,120.49
- Euro	EUR	8.95	8.95

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

	From 01/04/2025 to 30/06/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Revenue from sellingtractors and components recalled	15,918,107,359	23,562,383,886
Revenue from rental and related services	2,557,659,325	2,574,336,104
Revenue from real estate sales	50,436,059,259	278,615,883,571
	68,911,825,943	**304,752,603,561**
In which: Revenue from related parties	525,209,736	277,175,430,366
(Detailed in Note 36)		

25. COST OF GOODS SOLD

	From 01/04/2025 to 30/06/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Cost of tractors sold and components recalled	18,650,693,909	25,219,640,307
Cost of rental and related services	588,762,982	537,347,622
Cost of selling real estate	32,895,594,718	277,869,200,274
	52,135,051,609	**303,626,188,203**

26. FINANCIAL INCOME

	From 01/04/2025 to 30/06/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Interest on deposits and loans	17,895,920,702	13,464,051,164
	17,895,920,702	**13,464,051,164**
In which: Financial income received from related parties *(Detailed in Note 36)*	5,255,082,191	6,512,109,589

27. FINANCIAL EXPENSES

	From 01/04/2025 to 30/06/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Loss on exchange difference in the period	42,151,707	-
	42,151,707	**-**

28. SELLING EXPENSES

	From 01/04/2025 to 30/06/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Labour expenses	1,226,262,613	829,497,360
Depreciation expenses	-	18,895,587
Expenses of outsourcing services	5,629,261,096	381,737,262
Other expenses in cash	441,716,190	951,335,437
	7,297,239,899	**2,181,465,646**

29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	From 01/04/2025 to 30/06/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Labour expenses	2,274,260,703	1,997,028,039
Depreciation expenses	641,281,338	653,156,340
Expenses of outsourcing services	4,937,773,144	4,490,764
Other expenses in cash	1,946,818,955	2,988,763,566
	9,800,134,140	**5,643,438,709**

30. OTHER EXPENSES

	From 01/04/2025 to 30/06/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Depreciation costs for non-operating fixed assets	242,974,284	242,974,284
Others	3,063,868,445	385,993,379
	3,306,842,729	**628,967,663**

31. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	From 01/04/2025 to 30/06/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
Corporate income tax from main business activities		
Total profit before tax	14,397,973,031	6,142,072,707
Increase	242,989,057	629,967,663
- *Ineligible expenses*	*242,989,057*	*629,967,663*
Taxable income	14,640,962,088	6,772,040,370
Corporate income tax rate	20%	20%
In there		
- Taxable income of main business activities	(1,401,464,308)	863,921,920
- Taxable income of real estate business activities	16,042,426,396	5,908,118,450
Current corporate income tax expense (tax rate 20%)	**-**	**172,784,384**
Tax payable at the beginning of the period	(913,773,730)	(913,773,730)
Tax paid in the period	-	-
Corporate income tax payable at the the period -end from main business activities	**(913,773,730)**	**(740,989,346)**
Corporate income tax from real estate activities		
Total profit before tax	16,042,426,396	5,908,118,450
Taxable income	16,042,426,396	5,908,118,450
Current corporate income tax expense (tax rate 20%)	**3,208,485,279**	**1,181,623,690**
The amounts temporarily payable on the advance collections from real estate business activities	3,108,374,384	5,985,561,564
The provisional payments made on the advance collections from real estate business activities in the previous period have been recognized as revenue this period.	(520,108,836)	-
Current corporate income tax expense from real estate business activities (at a tax rate of 20%)	**5,796,750,827**	**7,167,185,254**
Tax payable at the beginning of the period from the real estate activities	19,662,695,819	(2,254,575,327)
Tax paid in the period from the real estate activities	(22,907,587,470)	(7,411,996,809)
Corporate income tax payable at the period - end from real estate activities	**2,551,859,176**	**(2,499,386,882)**
Corporate income tax payable at the end of the period	**1,638,085,446**	**(3,240,376,228)**

32. DEFERRED INCOME TAX

a) Deferred income tax assets

	30/06/2025	01/04/2025
	VND	VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax assets	20%	20%
- Deferred income tax assets related to deductible temporary differences	3,162,299,317	574,033,769
Deferred income tax assets	**3,162,299,317**	**574,033,769**

c) Deferred corporate income tax expense

	From 01/04/2025 to 30/06/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
	VND	VND
- Deferred CIT expense relating to taxable temporary difference	(3,108,374,385)	(5,985,561,564)
- Deferred CIT income arising from reversal of deferred income tax liabilities	520,108,837	-
	(2,588,265,548)	**(5,985,561,564)**

33. FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

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

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

Market risk

The Company may encounter with the market risk such as: exchange rates and interest rates.

Exchange rate risk:

The Company is exposed to exchange rate risk when there are transactions performed in currencies other than Vietnam Dong such as: loans, revenue, costs, import of materials, goods, machinery and equipment, etc. .

Interest rate risk:

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

Credit Risk

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
As at 30/06/2025	VND	VND	VND	VND
Cash and cash equivalents	564,014,719,701	-	-	564,014,719,701
Trade and other receivables	110,138,109,250	-	-	110,138,109,250
Lending loans	399,923,549,724	-	-	399,923,549,724
	1,074,076,378,675	**-**	**-**	**1,074,076,378,675**
As at 01/04/2025				
Cash and cash equivalents	586,374,355,536	-	-	586,374,355,536
Trade and other receivables	125,887,880,703	-	-	125,887,880,703
Lending loans	316,500,000,000	-	-	316,500,000,000
	1,028,762,236,239	**-**	**-**	**1,028,762,236,239**

Liquidity Risk

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

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
As at 30/06/2025	VND	VND	VND	VND
Borrowings and debts	2,100,000,000	6,158,903,645	-	8,258,903,645
Trade and other payables	68,366,875,745	58,778,488,102	-	127,145,363,847
Accrued expenses	13,005,683,732	-	-	13,005,683,732
	83,472,559,477	**64,937,391,747**	**-**	**148,409,951,224**
As at 01/04/2025				
Borrowings and debts	1,050,000,000	7,208,903,645	-	8,258,903,645
Trade and other payables	49,618,777,946	58,778,488,102	-	108,397,266,048
Accrued expenses	39,859,161,597	-	-	39,859,161,597
	90,527,939,543	**65,987,391,747**	**-**	**156,515,331,290**

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

34. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

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

35. SEGMENT REPORTING

By geographical area

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

36. TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

Related parties	Relationship
CRV Real Estate Group Joint Stock Company	Subsidiary Company
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	Subsidiary Company
Thinh Hiep Construction Joint Stock Company	Subsidiary Company
Thinh Phat Real Estate Construction Joint Stock Company	Subsidiary Company
To Hieu Investment Joint Stock Company	Subsidiary Company
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	Sub-subsidiary
Dai Loc House Development Joint Stock Company	Sub-subsidiary
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Sub-subsidiary
Pruksa Vietnam Co., Ltd	Sub-subsidiary
Mr. Do Huu Ha	Chairman
Mr. Do Huu Hung	Board Member, Deputy General Director
Mrs. Nguyen Thi Ha	Board Member
Mrs. Pham Hong Dung	Board Member
Mrs. Phan Thi Phuong Thuy	Independent Board Member
Mrs. Hoang Thi Huyen	General Director
Mr. Do Huu Hau	Deputy General Director
Mrs. Ho Thi Xuan Hoa	Deputy General Director
Mr. Nguyen The Hung	Deputy General Director
Mrs. Vu Thi Huyen	Head of Supervisory Board
Mrs. Phan Thi Thu Huong	Supervisory Board Member
Mr. Nguyen Hoang Tung	Supervisory Board Member

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

	Transaction content	From 01/04/2025 to 30/06/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
		VND	VND
Revenue from sales of goods and rendering of services		**525,209,736**	**277,175,430,366**
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	Office rental revenue	27,000,000	27,000,000
Dai Loc House Development Joint Stock	Office rental revenue	27,000,000	27,000,000
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Office rental revenue	30,000,000	30,000,000
Thinh Hiep Construction Joint Stock Company	Office rental revenue	27,272,709	27,272,733
Thinh Phat Real Estate Construction Joint Stock Company	Office rental revenue	27,272,727	27,272,727
Pruksa Vietnam Co., Ltd	Office rental revenue	54,000,000	54,000,000
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	Office rental revenue	157,500,000	157,500,000
CRV Real Estate Group Joint Stock Company	Office rental revenue	175,164,300	175,164,300
Dai Loc House Development Joint Stock Company	Additional revenue from the transfer of the Hoang Huy Commerce project - H1 Building (*)	-	276,650,220,606
Purchase			
Dai Loc House Development Joint Stock Company	Settlement of expenditure value under the Business Cooperation Contract and project authorization for Hoang Huy Commerce – Building H1	-	276,650,220,606
Finacial income		**5,255,082,191**	**6,512,109,589**
CRV Real Estate Group Joint Stock Company	Loan interest	5,255,082,191	6,512,109,589
Loan recovery		**50,000,000,000**	**-**
CRV Real Estate Group Joint Stock Company	Loan recovery	50,000,000,000	-
Purchase of offered shares		**800,000,000,000**	**-**
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	Purchase of offered shares	800,000,000,000	-

Transactions with other related parties are as follows:

	Position	From 01/04/2025 to 30/06/2025	From 01/04/2024 to 30/06/2024
Remuneration of key managers		VND	VND
Remuneration for Board of Director's members			
- Do Huu Ha	Chairman	30,000,000	30,000,000
- Do Huu Hung	Member	15,000,000	15,000,000
- Nguyen Thi Ha	Member	15,000,000	15,000,000
- Pham Hong Dung	Member	15,000,000	15,000,000
- Phan Thi Phuong Thuy	Independent Member	15,000,000	15,000,000
		90,000,000	**90,000,000**
Remuneration of the Board of Supervision			
- Vu Thi Huyen	Head of the Board of Supervision	15,000,000	15,000,000
- Phan Thi Thu Huong	Member	9,000,000	9,000,000
- Nguyen Hoang Tung	Member	9,000,000	9,000,000
		33,000,000	**33,000,000**
Salaries and bonuses of the General Director and other managers			
- Hoang Thi Huyen	General Director	96,270,769	64,200,000
- Do Huu Hau	Deputy General Director	231,000,000	231,000,000
- Do Huu Hung	Deputy General Director	223,440,000	208,074,000
- Ho Thi Xuan Hoa	Deputy General Director	37,500,000	37,500,000
- Nguyen The Hung	Deputy General Director	37,500,000	37,500,000
- Phung Thi Thu Huong	Chief Accountant	131,940,000	116,574,000
		757,650,769	**694,848,000**

37. COMPARATIVE FIGURES

Comparative figures on the Interim Separate Statement of Financial position and the respective notes are figures in the Separate Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 March 2025, which was audited by AASC Auditing Firm Company Limited. Comparative figures on the Interim Separate Statement of Income and cash flows and the respective notes are figures in the Separate Financial Statements for the accounting period from 01/04/2024 to 30/06/2024, prepared by the Company.

Haiphong, 29 July 2025

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