BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY

Cho kỳ kế toán Quý III năm tài chính 2026
và lũy kế từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	04 - 45
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	04 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	07 - 08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09 - 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 44
Phụ lục 1 - Thông tin so sánh	45

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các Công ty con (sau đây gọi tắt là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0200815578 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng (nay là Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng) cấp lần đầu ngày 10 tháng 05 năm 2008, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ mười chín ngày 28 tháng 04 năm 2026.

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

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

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

Hội đồng quản trị:

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

Ban Giám đốc:

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

Ban kiểm soát:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

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

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

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

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Giám đốc

M.S.D.N: 0200815578 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY

Nguyễn Thế Hùng
Người đại diện pháp luật

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**20.004.809.862.035**	**20.296.778.941.897**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**181.948.090.474**	**793.793.457.775**
111	1. Tiền		181.948.090.474	255.576.420.056
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	538.217.037.719
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**848.603.894.123**	**2.435.345.467.867**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		848.603.894.123	2.435.345.467.867
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**581.117.016.155**	**754.724.406.562**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	242.784.526.438	310.976.417.137
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	297.535.588.556	432.254.460.781
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	44.291.901.161	14.988.528.644
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.495.000.000)	(3.495.000.000)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**09**	**17.961.296.150.953**	**16.078.610.690.445**
141	1. Hàng tồn kho		17.962.584.092.956	16.080.032.979.373
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.287.942.003)	(1.422.288.928)
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**431.844.710.330**	**234.304.919.248**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	14	248.180.960.007	140.561.935.627
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		147.456.585.667	76.598.138.220
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	36.207.164.656	17.144.845.401

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.054.702.765.491**	**3.131.432.006.759**
220	**I. Tài sản cố định**		**296.135.267.742**	**292.274.926.587**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	290.048.967.740	285.889.759.920
222	*- Nguyên giá*		*326.064.774.987*	*312.874.878.597*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(36.015.807.247)*	*(26.985.118.677)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	6.086.300.002	6.385.166.667
228	*- Nguyên giá*		*6.713.000.000*	*6.568.000.000*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(626.699.998)*	*(182.833.333)*
240	**II. Bất động sản đầu tư**	**13**	**2.459.740.002.249**	**2.572.469.791.977**
241	- Nguyên giá		2.653.709.928.374	2.737.069.370.715
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(193.969.926.125)	(164.599.578.738)
250	**III. Tài sản dở dang dài hạn**	**10**	**249.109.684.309**	**5.927.645.161**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		249.109.684.309	5.927.645.161
260	**IV. Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**-**	**215.548.143.783**
261	1. Đầu tư vào công ty con		(570.335.630.000)	-
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		(565.702.200.000)	-
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.136.037.830.000	-
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		-	215.548.143.783
270	**V. Tài sản dài hạn khác**		**49.717.811.191**	**45.211.499.251**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	14	7.550.934.238	7.040.150.937
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35	42.166.876.953	38.171.348.314
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**23.059.512.627.526**	**23.428.210.948.656**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**6.179.600.021.621**	**6.975.851.514.445**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**4.142.618.981.263**	**4.394.771.594.015**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	515.967.053.911	538.369.649.799
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	3.142.832.686.630	3.529.998.276.496
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	17	23.543.252.595	23.543.252.595
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	18	180.537.901.730	18.526.377.185
315	5. Phải trả người lao động		-	791.642.864
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	28.141.741.224	30.949.623.686
319	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	12.189.205.045	7.634.252.432
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	20	232.948.836.846	238.181.215.650
322	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	319.000.026
323	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.458.303.282	6.458.303.282
330	**II. Nợ dài hạn**		**2.036.981.040.358**	**2.581.079.920.430**
337	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	-	12.087.500.060
338	2. Phải trả dài hạn khác	20	15.177.898.701	11.988.296.704
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		-	390.000.000.000
342	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35	2.021.803.141.657	2.166.966.878.983
343	5. Dự phòng phải trả dài hạn		-	37.244.683
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**22**	**16.879.912.605.905**	**16.452.359.434.211**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		4.319.859.680.000	4.319.859.680.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*4.319.859.680.000*	*4.319.859.680.000*
412	2. Thặng dư vốn		161.922.351.645	161.922.351.645
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		19.572.915.034	19.572.915.034
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.651.582.061.950	4.495.349.781.346
420a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*4.495.349.781.346*	*942.134.302.001*
420b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*156.232.280.604*	*3.553.215.479.345*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		7.726.975.597.276	7.455.654.706.186
430	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**23.059.512.627.526**	**23.428.210.948.656**

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện pháp luật
Phạm Hồng Dung	Hồ Thị Xuân Hòa	Nguyễn Thế Hùng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY

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

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế 9 tháng đầu năm	
			Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24**	**1.903.837.830.935**	**323.380.839.070**	**2.383.544.556.167**	**610.035.473.266**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	2.706.409.908	-	4.161.039 536	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.901.131.421.027**	**323.380.839.070**	**2.379.383.516 631**	**610.035.473.266**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**26**	**1.612.357.614.162**	**293.770.484.757**	**2.020.433.824.086**	**546.002.737.522**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**288.773.806.865**	**29.610.354.313**	**358.949.692 545**	**64.032.735.744**
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	27	(5.582.695.193)	-	(17.886.946.764)	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	28	17.575.289.099	24.786.868.027	93.774.889 457	3.736.809.432.447
23	8. Chi phí tài chính	29	1.223.258.483	234.068.494	4.624.647 343	2.583.228.917
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		*385.479.452*	*234.068.494*	*443.013.599*	*941.560.073*
25	9. Chi phí bán hàng	30	54.885.817.810	25.219.215.837	90.782.021 718	41.014.269.141
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	11.144.794.536	13.527.044.632	34.471.449 132	23.833.491.242
27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	(130.228.285.535)
30	**12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**233.512.529.942**	**15.416.893.377**	**304.959.517.045**	**3.593.182.893.356**
31	13. Thu nhập khác	32	5.357.034.216	4.257.646.803	8.206.136 001	5.722.212.698
32	14. Chi phí khác	33	531.617.424	3.801.868.138	2.785.253 969	4.251.256.198
40	**15. Lợi nhuận khác**		**4.825.416.792**	**455.778.665**	**5.420.882.032**	**1.470.956.500**
50	**16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**238.337.946.734**	**15.872.672.042**	**310.380.399 077**	**3.594.653.849.856**

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

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế 9 tháng đầu năm	
			Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
51	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	167.663.975.246	14.859.592.343	197.191.212.876	24.680.351.302
52	18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	35	(127.739.416.783)	(9.540.845.151)	(148.177.621.311)	(12.347.452.145)
60	**19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**198.413.388.271**	**10.553.924.850**	**261.366.807.512**	**3.582.320.950.699**
61	**20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**115.764.499.685**	**17.247.237.157**	**159.088.916.605**	**3.591.720.646.750**
62	**21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**82.648.888.586**	**(6.693.312.307)**	**102.277.890.907**	**(9.399.696.051)**
70	**22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**36**			**368**	**9.083**

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện pháp luật
Phạm Hồng Dung	Hồ Thị Xuân Hòa	Nguyễn Thế Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***310.380.399.077***	***3.594.653.849.856***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***(28.240.308.207)***	***(3.562.949.535.652)***
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		61.915.921.156	33.460.769.502
03	- Các khoản dự phòng		(490.591.634)	967.279.009
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.972.568	6.152.350.577
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(90.110.623.996)	(3.604.471.494.813)
06	- Chi phí đi vay		443.013.699	941.560.073
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***282.140.090.870***	***31.704.314.204***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		101.665.148.863	(43.782.507.709)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.908.593.759.364)	(325.874.009.116)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(420.568.059.015)	1.726.539.121.366
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(108.129.807.681)	(54.246.115.560)
14	- Chi phí đi vay đã trả		-	(941.560.073)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(56.757.848.161)	(60.312.579.656)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(2.110.244.234.488)***	***1.273.086.663.456***
	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		(240.139.789.260)	(633.245.593)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		68.537.692.986	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.836.805.339.465)	(2.955.547.912.850)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.613.418.490.251	2.009.070.660.326
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(365.564.700.882)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		117.203.421.061	244.195.435.222
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***1.722.214.475.573***	***(1.068.479.763.777)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ chủ sở hữu		166.186.364.182	799.946.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		-	(239.079.420.040)
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(390.000.000.000)	(19.420.579.960)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(197.745.944.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(223.813.635.818)***	***343.700.056.000***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(611.843.394.733)**	**548.306.955.679**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**793.793.457.775**	**72.978.921.652**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(1.972.568)	892.283
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**03**	**181.948.090.474**	**621.286.769.614**

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện pháp luật
Phạm Hồng Dung	Hồ Thị Xuân Hòa	Nguyễn Thế Hùng

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

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0200815578 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng (nay là Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng) cấp lần đầu ngày 10 tháng 05 năm 2008, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ mười chín ngày 28 tháng 04 năm 2026.

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 4.319.859.680.000 VND; tương đương 431.985.968 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là:

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án. Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của ngành thông thường trên 12 tháng.
- Đối với các hoạt động còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.5. Cấu trúc tập đoàn

- Nhóm Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2026 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Km9, Quốc lộ 5, phường An Dương, thành phố Hải Phòng	99,79%	99,79%	Kinh doanh ô tô và xe động cơ, kinh doanh bất động sản
- Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	Phòng A, Tầng 8, Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng	90,17%	90,17%	Xây dựng nhà ở xã hội
- Công ty Cổ phần IIIIS Capital	Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng	99,996%	99,996%	Dầu tư, kinh doanh bất động sản thông qua sở hữu cổ phần các công ty phát triển bất động sản
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	51,15%	58,53%	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng	51,15%	58,53%	Kinh doanh bất động sản
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng	51,14%	58,53%	Kinh doanh bất động sản

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

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

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

Nhóm Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC từ ngày 01/01/2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 41 và Phụ lục 1 - Thông tin so sánh của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

2.4. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Nhóm Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Nhóm Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty.
Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con
Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn.

2.5. Ước tính kế toán

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

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

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

2.6. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.7. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Nhóm Công ty mở tài khoản tiền gửi.

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

2.8. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.9. Lợi thế thương mại

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

2.10. Các khoản đầu tư tài chính

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng theo quy định của pháp luật.

2.11. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.12. Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với linh kiện· Nhóm Công ty áp dụng tỷ lệ trích lập dự phòng đối với linh kiện chậm luân chuyển từ 03 năm đến 05 năm là 20%, từ 05 năm đến 07 năm là 40%, và 70% đối với các linh kiện chậm luân chuyển trên 7 năm.

2.13. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu
Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.
Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà chi phí phát sinh.

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

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

2.14. Bất động sản đầu tư

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm

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

2.15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.16. Thuê hoạt động

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

2.17. Chi phí chờ phân bổ

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

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

Các loại chi phí chờ phân bổ của Nhóm Công ty bao gồm:
- Chi phí đất chờ phân bổ bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Nhóm Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo quy định hiện hành. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Nhóm Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm
- Chi phí môi giới, chi phí bán hàng khác của các dự án Bất động sản được ghi nhận theo chi phí thực tế tại thời điểm phát sinh. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần bất động sản đã bán trong năm.
- Chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 03 năm.

2.18. Các khoản nợ phải trả

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

2.19. Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

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

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Nhóm Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.20. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.21. Chi phí đi vay

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

2.22. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Nhóm Công ty là các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí đại lý, cộng tác viên bán hàng, chi phí trích trước dự án,... Các khoản chi phí phải trả này được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.23. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:
- Nhóm Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm nay được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

2.24. Doanh thu chờ phân bổ

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

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

2.25. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn 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 mua lại của chính công ty) 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 Nhóm Công ty.

2.26. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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;
- Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.27. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.28. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.29. Chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

2.32. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Báo cáo tình hình tài chính.

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026, Nhóm Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN, riêng đối với hoạt động sản xuất kinh doanh nhà ở xã hội tại Công ty con - Công ty TNHH Pruksa Việt Nam áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 10%.

2.33. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

2.34. Các bên liên quan

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

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

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

2.35. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty một cách toàn diện.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	2.247.522.705	3.873.284.452
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	179.700.567.769	251.703.135.604
Các khoản tương đương tiền	-	538.217.037.719
	181.948.090.474	**793.793.457.775**

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

	Loại tiền	Giá trị
		VND
Tiền gửi không kỳ hạn		
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	92.047.964.516
- Các ngân hàng khác	VND	87.652.603.253
		179.700.567.769

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn						
- Tiền gửi có kỳ hạn	790.825.241.217	790.825.241.217	-	2.140.652.492.109	2.140.652.492.109	-
- Chứng chỉ tiền gửi	57.778.652.906	57.778.652.906	-	294.692.975.758	294.692.975.758	-
	848.603.894.123	**848.603.894.123**	**-**	**2.435.345.467.867**	**2.435.345.467.867**	**-**
b) Dài hạn						
- Chứng chỉ tiền gửi	-	-	-	215.548.143.783	215.548.143.783	-
	-	**-**	**-**	**215.548.143.783**	**215.548.143.783**	**-**

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

Tiền gửi có kỳ hạn

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị
				VND
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	VND	06 tháng	8,8% - 9,4%	120.836.620.391
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	VND	06 tháng	8,4% - 9,3%	206.104.564.434
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	06 tháng	4,50% - 8,60%	138.256.281.971
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thanh Xuân	VND	06 - 12 tháng	8,20% - 9,00%	111.560.000.000
- Các ngân hàng khác	VND	06 - 12 tháng	5,20% - 9,80%	214.067.774.421
				790.825.241.217

Chứng chỉ tiền gửi

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị
				VND
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	VND	12 - 48 tháng	6,2% - 6,7%	57.778.652.906
				57.778.652.906

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***242.784.526.438***	***(3.495.000.000)***	***310.976.417.137***	***(3.495.000.000)***
- Phải thu các khách hàng mua nhà của các dự án bất động sản	151.320.269.911	-	221.111.417.137	-
- Phải thu các khách hàng mua ô tô	87.959.862.040	(3.495.000.000)	89.865.000.000	(3.495.000.000)
+ Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Ô tô Nam Việt	*50.635.000.000*	-	*37.770.000.000*	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Phú Mẫn	*17.382.862.040*	-	*36.615.000.000*	-
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Phúc Hưng	*3.495.000.000*	*(3.495.000.000)*	*3.495.000.000*	*(3.495.000.000)*
+ Các khoản phải thu khách hàng khác	*16.447.000.000*	-	*11.985.000.000*	-
- Phải thu các khách hàng dịch vụ khác	3.504.394.487			
	242.784.526.438	**(3.495.000.000)**	**310.976.417.137**	**(3.495.000.000)**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***297.535.588.556***	-	***432.254.460.781***	-
- China DongFeng Motor Industry Import and Export CO.,LTD	-	-	19.695.705.900	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Hồng Điệp	17.839.690.359	-	17.184.155.982	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Minh Trường	1.306.677.729	-	51.755.325.987	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngân	103.877.532.767	-	35.006.874.406	-
- Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Bắc Giang	49.955.214.980	-	61.649.738.698	-
- Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Phương Ngọc	28.328.721.465	-	23.715.659.972	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội	11.529.379.975	-	48.670.387.525	-
- Các khoản trả trước người bán khác	84.698.371.281	-	174.576.612.311	-
	297.535.588.556	-	**432.254.460.781**	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Ký cược, ký quỹ	32.169.466.000	-	3.769.466.000	-
+ Phạm Văn Xuân	*28.400.000.000*	-	-	-
+ Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng (Nay là Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng)	*3.769.466.000*	-	*3.769.466.000*	-
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu chưa thông quan	1.762.759.200	-	-	-
- Phải thu chi phí khắc phục bão Yagi	-	-	1.689.025.054	-
- Phải thu người lao động	80.000.000	-	-	-
- Tạm nộp kinh phí bảo trì	3.354.865.770	-	-	-
- Các khoản chi hộ	914.581.983	-	-	-
- Phải thu khác	6.010.228.208	-	9.530.037.590	-
	44.291.901.161	**-**	**14.988.528.644**	**-**

8. NỢ XẤU

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Phúc Hưng	3.495.000.000	-	3.495.000.000	-
	3.495.000.000	**-**	**3.495.000.000**	**-**

9. HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng tồn kho kinh doanh ô tô				
- Hàng mua đang đi đường	22.170.242.625	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	278.945.668.375	(1.287.942.003)	64.332.319.849	(1.422.288.928)
+ Xe ô tô sát xi	*255.423.857.225*	-	*38.649.513.911*	-
+ Linh kiện, phụ tùng	*23.521.811.150*	*(1.287.942.003)*	*25.682.805.938*	*(1.422.288.928)*
- Sản phẩm	76.346.481.969	-	34.429.154.779	-
- Hàng hóa	1.404.621.078	-	8.242.637.076	-
- Hàng gửi bán	229.297.655.600	-	210.565.788.930	-
Hàng tồn kho kinh doanh bất động sản				
- Nguyên liệu, vật liệu	1.165.322.132	-	1.165.322.132	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	16.356.940.407.642	-	14.677.412.113.128	-
+ Dự án Hoàng Huy New City - II (1.1)	*15.010.986.272.688*	-	*14.675.460.361.569*	-
+ Dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng và dịch vụ thương mại (1.2)	*1.328.752.794.562*	-	-	-
+ Dự án khác	*17.201.340.392*	-	*1.951.751.559*	-
- Sản phẩm	978.634.158.842	-	1.067.637.865.110	-
+ Sản phẩm Toà H1 thuộc dự án Hoang Huy Commerce (1.3)	*824.055.097.251*	-	*911.303.600.166*	-
+ Sản phẩm tòa Gold Tower	*143.036.496.600*	-	*143.036.496.600*	-
+ Dự án khác	*11.542.564.991*	-	*13.297.768.344*	-
- Hàng hóa (1.4)	17.679.534.693	-	16.247.778.369	-
	17.962.584.092.956	**(1.287.942.003)**	**16.080.032.979.373**	**(1.422.288.928)**

(1.1) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II) gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 30/09/2026, phần thô của một số khu nhà ở thấp tầng đã được hoàn thành bàn giao cho khách hàng, các hạng mục và cấu phần khác đang tiếp tục được triển khai thi công.

(1.2) Dự án đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng và dịch vụ thương mại tại Khu đô thị mới Bắc sông Cấm, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng gồm khu nhà ở thấp tầng và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 30/09/2026, dự án đang trong giai đoạn đầu triển khai ban đầu.

(1.3) Sản phẩm là các căn hộ và sàn thương mại chưa bán tại tòa H1 - dự án Hoang Huy Commerce đã hoàn thành xây dựng. Giá trị Sản phẩm được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính, dự án chưa thực hiện quyết toán dự án hoàn thành.

(1.4) Tại thời điểm 30/09/2026, Hàng hóa bất động sản gồm có 02 căn nhà tại Dự án Hoàng Huy Riverside, địa chỉ số 1 và số 8 đường Chi Lăng, phường Thượng Lý, thành phố Hải Phòng.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
+ Các hạng mục chung tại Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại phường An Hải, thành phố Hải Phòng	5.927.645.161	5.927.645.161	5.927.645.161	5.927.645.161
+ Dự án 17B Bà Triệu [(1)]	243.182.039.148	243.182.039.148	-	-
	249.109.684.309	**249.109.684.309**	**5.927.645.161**	**5.927.645.161**

Dự án 17B Bà Triệu [(1)]:

- Chi phí liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 17B Bà Triệu nhằm mục đích xây dựng trụ sở văn phòng Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV và cho thuê. Tính đến ngày 30/09/2026, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đang thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc nhận chuyển nhượng khu đất này.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	272.266.890.760	3.762.238.587	35.099.633.036	1.746.116.214	312.874.878.597
- Mua trong kỳ	-	-	-	367.994.445	367.994.445
- Điều chỉnh nguyên giá Tài sản cố định	15.688.850.097	-	-	-	15.688.850.097
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(270.500.000)	-	-	-	(270.500.000)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.596.448.152)	-	(2.596.448.152)
Số dư cuối kỳ	**287.685.240.857**	**3.762.238.587**	**32.503.184.884**	**2.114.110.659**	**326.064.774.987**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	17.352.267.598	2.283.923.044	6.415.070.086	933.857.949	26.985.118.677
- Khấu hao trong kỳ	5.697.213.476	236.743.572	3.573.593.478	223.773.028	9.731.323.554
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(132.826.165)	-	-	-	(132.826.165)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(567.808.819)	-	(567.808.819)
Số dư cuối kỳ	**22.916.654.909**	**2.520.666.616**	**9.420.854.745**	**1.157.630.977**	**36.015.807.247**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	254.914.623.162	1.478.315.543	28.684.562.950	812.258.265	285.889.759.920
Tại ngày cuối kỳ	**264.768.585.948**	**1.241.571.971**	**23.082.330.139**	**956.479.682**	**290.048.967.740**

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	3.520.000.000	260.000.000	2.788.000.000	6.568.000.000
- Mua trong kỳ	-	145.000.000	-	145.000.000
Số dư cuối kỳ	**3.520.000.000**	**405.000.000**	**2.788.000.000**	**6.713.000.000**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	12.999.999	169.833.334	182.833.333
- Khấu hao trong kỳ	-	63.166.665	380.700.000	443.866.665
Số dư cuối kỳ	**-**	**76.166.664**	**550.533.334**	**626.699.998**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	3.520.000.000	247.000.001	2.618.166.666	6.385.166.667
Tại ngày cuối kỳ	**3.520.000.000**	**328.833.336**	**2.237.466.666**	**6.086.300.002**

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	**VND**
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	2.737.069.370.715	2.737.069.370.715
- Điều chỉnh nguyên giá Bất động sản	8.936.237.730	8.936.237.730
- Chuyển từ mục đích sử dụng từ Tài sản cố định	270.500.000	270.500.000
- Chuyển từ mục đích sử dụng từ Hàng tồn kho	26.042.645.781	26.042.645.781
- Tăng khác	272.701.440	272.701.440
Thanh lý, nhượng bán	(118.881.527.292)	(118.881.527.292)
Số dư cuối kỳ	**2.653.709.928.374**	**2.653.709.928.374**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	164.599.578.738	164.599.578.738
- Khấu hao trong kỳ	54.901.793.445	54.901.793.445
- Chuyển từ mục đích sử dụng từ Tài sản cố định	132.826.165	132.826.165
- Thanh lý, nhượng bán	(25.664.272.223)	(25.664.272.223)
Số dư cuối kỳ	**193.969.926.125**	**193.969.926.125**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	2.572.469.791.977	2.572.469.791.977
Tại ngày cuối kỳ	**2.459.740.002.249**	**2.459.740.002.249**

- Bất động sản đầu tư bao gồm:

+ Các căn hộ của Dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại phường An Hải, thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH Pruksa Việt Nam sở hữu. Giá cho thuê áp dụng là giá do UBND thành phố phê duyệt. Khoản tiền thuê nhà được trả trước cho cả thời gian thuê (05 năm) theo Hợp đồng thuê.

+ Một số gian hàng trung tâm thương mại và căn hộ cho thuê thuộc Dự án Golden Land Building thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV và Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang; Tòa Grand Tower thuộc dự án Hoàng Huy - Sở Dầu của Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng và Toà H1 thuộc dự án Hoang Huy Commerce của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc đang trong quá trình quyết toán dự án hoàn thành. Giá trị Bất động sản đầu tư được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê và bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/01/2026 và ngày 30/09/2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày đầu kỳ, trong kỳ và ngày kết thúc kỳ kế toán.

14. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí thuê văn phòng	782.983.871	957.812.471
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	238.272.663	34.026.863
- Chi phí biển hiệu tại đại lý	35.559.774	203.932.349
- Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	244.628.037.882	139.102.343.377
- Các khoản khác	2.496.105.817	263.820.567
	248.180.960.007	**140.561.935.627**
b) Dài hạn		
- Chi phí trả trước tiền thuê đất (*)	5.477.508.721	5.590.836.487
Công cụ dụng cụ xuất dùng	896.842.714	1.030.069.897
- Các khoản khác	1.176.582.803	419.244.553
	7.550.934.238	**7.040.150.937**

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Bên liên quan	-	-
Bên khác	***515.967.053.911***	***538.369.649.799***
- China DongFeng Motor Industry Import and Export CO.,LTD	305.258.462.811	364.010.539.475
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	114.773.249.724	124.773.249.724
- Phải trả các đối tượng khác	95.935.341.376	49.585.860.600
	515.967.053.911	**538.369.649.799**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Bên liên quan	-	-
Bên khác	***3.142.832.686.630***	***3.529.998.276.496***
- Khách hàng thanh toán tiền mua BĐS	3.137.354.615.546	3.522.840.860.984
+ Dự án Hoàng Huy New City - II	*3.099.203.380.577*	*3.453.101.767.384*
+ Dự án Hoang Huy Commerce	*38.151.234.969*	*65.856.347.802*
+ Các dự án khác	-	*3.882.745.798*
- Các khách hàng khác	5.478.071.084	7.157.415.512
	3.142.832.686.630	**3.529.998.276.496**

17. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

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

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	2.047.842.829	4.230.559.056	137.109.236.575	139.689.665.784	2.160.479.589	1.762.766.607
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	141.965.433.666	137.700.693.666	-	4.264.740.000
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.086.515.255	12.175.767.659	197.191.212.876	56.757.848.161	34.046.685.067	171.569.302.186
- Thuế thu nhập cá nhân	5.672.447	213.007.345	1.088.674.991	722.067.324	-	573.942.565
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	4.814.870	-	1.068.290.242.255	1.065.918.277.013	-	2.367.150.372
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.907.043.125	1.390.212.271	3.297.255.396	-	-
	17.144.845.401	**18.526.377.185**	**1.547.035.012.634**	**1.404.085.807.344**	**36.207.164.656**	**180.537.901.730**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Chi phí hỗ trợ lãi vay cho khách hàng mua căn hộ	763.004.577	-
- Trích trước chi phí thi công, xây dựng và hoàn thiện các dự án	11.798.009.420	13.252.557.457
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01	7.865.996.645	7.865.996.645
- Chi phí thưởng kinh doanh	468.257.500	7.364.353.635
- Chi phí hoa hồng phải trả	3.871.393.780	1.870.505.998
- Chi phí phải trả khác	3.375.079.302	596.209.951
	28.141.741.224	**30.949.623.686**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	499.345.833	441.479.333
- Bảo hiểm xã hội	5.366.550	5.366.550
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16.340.961.195	18.990.523.157
- Các khoản phải trả phải nộp khác	216.103.163.268	218.743.846.610
+ Công ty TNHH Pruksa International (*)	*59.432.646.000*	*59.638.397.000*
+ Kinh phí bảo trì căn hộ (**)	*124.748.991.365*	*119.296.727.476*
+ Hợp tác kinh doanh về triển khai công trình thương mại dịch vụ và công trình cơ sở y tế	*2.727.938.998*	*2.727.938.998*
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	*2.540.000.000*	*2.570.000.000*
+ Phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	*787.217.295*	*12.861.027.003*
+ Chiết khấu phải trả đại lý	*778.703.703*	-
+ Phải trả khác	*25.087.665.907*	*21.649.756.133*
	232.948.836.846	**238.181.215.650**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	15.177.898.701	11.988.296.704
	15.177.898.701	**11.988.296.704**

(*) Khoản tiền tạm ứng (2.261.000 USD) của Công ty TNHH Pruksa International (sau đây gọi tắt là Pruksa International) cho Công ty để giải phóng mặt bằng Dự án nhà ở dành cho người có thu nhập thấp (Pruksa Town) tại phường An Hải, thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH Pruksa Việt Nam làm chủ đầu tư trên cơ sở được chấp thuận về nguyên tắc do các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền phê duyệt. Theo quy định của hợp đồng tạm ứng giữa Pruksa International và Công ty, khoản tiền này sẽ được coi là một phần vốn góp của Pruksa International vào Công ty TNHH Pruksa Việt Nam sau khi Công ty thành lập, Pruksa International lựa chọn phương án khấu trừ khoản tiền tạm ứng này vào phần vốn góp trong Công ty TNHH Pruksa Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy sẽ thực hiện quá trình này. Thực tế Công ty đã sử dụng khoản tiền này để giải phóng mặt bằng của Dự án nhưng hai bên chưa thống nhất phương án khấu trừ do đó số tiền này sẽ được tất toán sau khi các bên thỏa thuận hoặc thống nhất và điều chỉnh thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đầu tư. Chênh lệch 205.751.000 VND so với số dư đầu kỳ do đánh giá lại tỷ giá khoản công nợ cuối kỳ.

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

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê tài sản và dịch vụ liên quan	11.367.697.610	7.634.252.432
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	821.507.435	-
	12.189.205.045	**7.634.252.432**
b) Dài hạn		
- Doanh thu chưa thực hiện về cho thuê tài sản	-	12.087.500.060
	-	**12.087.500.060**

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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**3.679.859.680.000**	**1.976.351.645**	**19.572.915.034**	**1.085.633.340.050**	**59.360.889.822**	**4.846.403.176.551**
Tăng vốn trong kỳ trước	640.000.000.000	159.946.000.000	-	-	-	799.946.000.000
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	3.591.720.646.750	(9.399.696.051)	3.582.320.950.699
Chia cổ tức	-	-	-	-	(197.745.944.000)	(197.745.944.000)
Hợp nhất công ty con	-	-	-	-	8.776 596.649.429	8.776.596.649.429
Thay đổi tỷ lệ lợi ích tại công ty con	-	-	-	(143.499.038.049)	(1.159.100.961.951)	(1.302.600.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	**4.319.859.680.000**	**161.922.351.645**	**19.572.915.034**	**4.533.854.948.751**	**7.469.710.937.249**	**16.504.920.832.679**
Số dư đầu năm nay	**4.319.859.680.000**	**161.922.351.645**	**19.572.915.034**	**4.495.349.781.346**	**7.455.654.706.186**	**16.452.359.434.211**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	159.088.916.605	102.277.890.907	261.366.807.512
Tăng vốn góp vào công ty con	-	-	-	(2.856.636.001)	169.043.000.183	166.186.364.182
Số dư cuối kỳ này	**4.319.859.680.000**	**161.922.351.645**	**19.572.915.034**	**4.651.582.061.950**	**7.726.975.597.276**	**16.879.912.605.905**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	2.519.057.770.000	58,31	2.519.057.770.000	58,31
Cổ đông khác	1.800.801.910.000	41,69	1.800.801.910.000	41,69
	4.319.859.680.000	**100,00**	**4.319.859.680.000**	**100,00**

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

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

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	431.985.968	431.985.968
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	431.985.968	431.985.968
- *Cổ phiếu phổ thông*	*431.985.968*	*431.985.968*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	431.985.968	431.985.968
- *Cổ phiếu phổ thông*	*431.985.968*	*431.985.968*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Nhóm Công ty

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

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 30/09/2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	80.546.843.908	57.200.948.327
- Trên 1 năm đến 5 năm	192.208.860.005	160.343.717.041
- Trên 5 năm	57.171.387.204	66.444.175.180

b) Tài sản thuê ngoài

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/09/2026, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

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

c) Ngoại tệ các loại

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán ô tô và các phụ tùng	503.248.205.554	496.277.777.760
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.875.888.497.640	110.279.088.507
Doanh thu khác	4.407.852.973	3.478.606.999
	2.383.544.556.167	**610.035.473.266**

25. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Chiết khấu thương mại	3.881.481.479	-
- Giảm giá hàng bán	18.518.518	-
- Hàng bán bị trả lại	261.039.539	-
	4.161.039.536	**-**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn bán ô tô và các phụ tùng	437.726.112.126	417.298.767.990
Giá vốn kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan	1.579.467.852.642	126.029.759.410
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	120.845.974
Giá vốn hoạt động khác	3.374.206.243	2.553.364.148
Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán	(134.346.925)	-
- Hoàn nhập dự phòng	*(134.346.925)*	-
	2.020.433.824.086	**546.002.737.522**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư	65.800.802.025	-
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	(83.687.748.789)	-
Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**(17.886.946.764)**	**-**

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	91.548.174.916	49.695.722.562
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ	-	196.287.403.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	1.496.290.818	904.193.168
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	23.068.213
Lãi đánh giá lại khoản đầu tư khi hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn	-	3.488.716.654.786
Doanh thu hoạt động tài chính khác	730.423.723	1.182.390.718
	93.774.889.457	**3.736.809.432.447**
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan	-	196.337.403.000

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí đi vay	443.013.699	941.560.073
Lãi thanh toán trả chậm LC	952.132.121	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	3.227.528.955	5.463.067.477
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	1.972.568	6.175.418.790
Chi phí tài chính khác	-	3.182.577
	4.624.647.343	**12.583.228.917**
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan	443.013.699	847.383.562

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 40)

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	175.711.227	479.322.815
Chi phí nhân công	11.921.459.235	6.109.927.087
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.103.832.313	877.286.272
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.878.875.931	726.588.686
Chi phí khác bằng tiền	12.111.772.541	17.917.849.096
Chi phí dự phòng bảo hành sản phẩm	-	249.514.227
Chi phí liên quan kinh doanh bất động sản	59.590.370.471	14.653.780.958
	90.782.021.718	**41.014.269.141**

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	47.587.155	240.241.333
Chi phí nhân công	21.286.031.895	9.661.829.165
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.973.784.679	2.986.885.631
Chi phí dự phòng	-	1.048.500.000
Thuế, phí, và lệ phí	836.856.141	63.447.122
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.438.766.931	4.786.214.803
Chi phí khác bằng tiền	1.888.422.331	5.046.373.188
	34.471.449.132	**23.833.491.242**

32. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	2.295.434.742	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	53.470.867
Tiền phạt thu được	2.188.129.647	2.084.824.256
Thu nhập từ hợp tác đầu tư, kinh doanh khai thác dịch vụ viễn thông	1.805.933.211	273.739.219
Các khoản được hỗ trợ, tài trợ, biếu, tặng được ghi nhận vào thu nhập khác	1.834.688.060	-
Thu nhập khác	81.950.341	3.310.178.356
	8.206.136.001	**5.722.212.698**

33. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	2.772.412.169
Chênh lệch kinh phí bảo trì	204.908.889	-
Các khoản bị phạt	2.210.065.761	461.294.492
Chi phí khác	370.279.319	1.017.549.537
	2.785.253.969	**4.251.256.198**

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	10.135.486.540	14.104.714.655
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	187.055.726.336	10.575.636.647
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**197.191.212.876**	**24.680.351.302**

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Thuế TNDN tạm nộp cho hoạt động kinh doanh bất động sản	42.166.876.953	38.171.348.314
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**42.166.876.953**	**38.171.348.314**

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Chênh lệch tạm thời liên quan đánh giá giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con	2.020.760.194.388	2.164.364.168.028
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến các khoản dự phòng	1.042.947.269	2.602.710.955
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**2.021.803.141.657**	**2.166.966.878.983**

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(145.163.737.326)	-
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	200.500.367
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(3.013.883.985)	(12.547.952.512)
	(148.177.621.311)	**(12.347.452.145)**

36. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	159.088.916.605	3.591.720.646.750
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	159.088.916.605	3.591.720.646.750
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	431.985.968	395.414.539
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**368**	**9.083**

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Nhóm Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

37. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Nhóm Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Nhóm 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

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Nhóm 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:

Nhóm 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 Nhóm 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. Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty. Nhóm Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/09/2026	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	179.700.567.769	-	-	179.700.567.769
Phải thu khách hàng, phải thu khác	283.581.427.599	-	-	283.581.427.599
Các khoản cho vay	848.603.894.123	-	-	848.603.894.123
	1.311.885.889.491	**-**	**-**	**1.311.885.889.491**
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	789.920.173.323	-	-	789.920.173.323
Phải thu khách hàng, phải thu khác	322.469.945.781	-	-	322.469.945.781
Các khoản cho vay	2.435.345.467.867	215.548.143.783	-	2.650.893.611.650
	3.547.735.586.971	**215.548.143.783**	**-**	**3.763.283.730.754**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm 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 Nhóm Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/09/2026	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	748.915.890.757	15.177.898.701	-	764.093.789.458
Chi phí phải trả	28.141.741.224	-	-	28.141.741.224
	777.057.631.981	**15.177.898.701**	**-**	**792.235.530.682**
Tại ngày 01/01/2026				
Vay và nợ	-	390.000.000.000	-	390.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	776.550.865.449	11.988.296.704	-	788.539.162.153
Chi phí phải trả	30.949.623.686	-	-	30.949.623.686
	807.500.489.135	**401.988.296.704**	**-**	**1.209.488.785.839**

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm 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.

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

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

39. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động kinh doanh Bất động sản	Hoạt động thương mại	**Tổng cộng toàn doanh nghiệp**
	VND	VND	**VND**
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.875.888.497.640	503.495.018.991	2.379.383.516.631
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	**296.420.644.998**	**62.529.047.547**	**358.949.692.545**
Tổng chi phí mua Tài sản cố định			
Tài sản bộ phận	20.737.908.149.391	694.836.589.684	21.432.744.739.075
Tài sản không phân bổ	-	-	1.626.767.888.451
Tổng Tài sản	**20.737.908.149.391**	**694.836.589.684**	**23.059.512.627.526**
Nợ phải trả của các bộ phận	3.529.015.847.975	310.736.533.895	3.839.752.381.870
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	302.866.599.393
Tổng Nợ phải trả	**3.529.015.847.975**	**310.736.533.895**	**4.142.618.981.263**

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

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

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

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

		Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Mua hàng	**Công ty thực hiện**	**1.822.657.200**	**1.822.657.200**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	630.000.000	630.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	216.000.000	216.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	60.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	700.657.200	700.657.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	108.000.000	108.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	108.000.000	108.000.000
Doanh thu tài chính	**Công ty thực hiện**		**- 196.337.403.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV		- 158.435.355.600
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV		- 37.902.047.400
Chi phí tài chính	**Công ty thực hiện**	**443.013.699**	**847.383.562**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	304.109.589	847.383.562
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	138.904.110	-
Chia cổ tức			**- 153.663.163.200**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV		- 153.663.163.200
Các khoản đi vay	**Công ty thực hiện**	**69.000.000.000**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	39.000.000.000	-

Trả nợ gốc vay	**Công ty thực hiện**	**69.000.000.000**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	39.000.000.000	-
Chuyển nhượng hợp đồng tiền gửi		**852.012.862.388**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	215.462.282.191	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	636.550.580.197	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		VND	VND
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch	90.000.000	90.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên	45.000.000	45.000.000
- Nguyễn Thị Hà	Thành viên	45.000.000	45.000.000
- Nguyễn Thế Hùng	Thành viên	45.000.000	45.000.000
- Nguyễn Thị Kim Phụng	Thành viên độc lập	45.000.000	45.000.000
		270.000.000	**270.000.000**
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Phùng Thị Thu Hương	Trưởng ban	45.000.000	45.000.000
- Nguyễn Trọng Cường	Thành viên	27.000.000	27.000.000
- Bùi Thị Trà	Thành viên	27.000.000	27.000.000
		99.000.000	**99.000.000**
Tiền lương, thưởng của Người đại diện pháp luật và người quản lý khác			
- Nguyễn Thế Hùng	Giám đốc	302.419.006	250.955.554
- Hồ Thị Xuân Hòa	Kế toán trưởng	388.724.533	247.016.658
		691.143.539	**497.972.212**

41. THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong Báo cáo tài chính này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong kỳ trước.

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 do Công ty tự lập.

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

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện pháp luật
Phạm Hồng Dung	Hồ Thị Xuân Hòa	Nguyễn Thế Hùng

PHỤ LỤC 1 - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025				Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026				Thay đổi
Mã số		Khoản mục	Số tiền	Mã số		Khoản mục	Số tiền	
			VND				VND	
		Bảng Cân đối kế toán				**Báo cáo tình hình tài chính**		
100	**A.**	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**20.296.778.941.897**	**100**	**A.**	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**20.296.778.941.897**	
110	**I.**	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**791.036.370.676**	**110**	**I.**	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**793.793.457.775**	
112	1.	Các khoản tương đương tiền	535.459.950.620	112	2.	Các khoản tương đương tiền	538.217.037.719	Trình bày lại
120	**II.**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**2.398.919.004.105**	**120**	**II.**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**2.435.345.467.867**	
123	1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.398.919.004.105	123	1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	2.435.345.467.867	Trình bày lại
130	**III.**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**793.907.957.423**	**130**	**III.**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**754.724.406.562**	
136	1.	Phải thu ngắn hạn khác	54.172.079.505	135	3.	Phải thu ngắn hạn khác	14.988.528.644	Trình bày lại
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**	**6.975.851.514.445**	**300**		**NỢ PHẢI TRẢ**	**6.975.851.514.445**	
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**	**4.394.771.554.015**	**310**	**I.**	**Nợ ngắn hạn**	**4.394.771.594.015**	
				313	3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	23.543.252.595	Trình bày lại
319	1.	Phải trả ngắn hạn khác	261.724.468.245	320	8.	Phải trả ngắn hạn khác	238.181.215.650	Trình bày lại