

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY**

Cho kỳ kế toán Quý IV năm tài chính 2024

và lũy kế từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04 - 39
Bảng cân đối kế toán	04 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	06 - 07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 39

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0200815578 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 10 tháng 05 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười bảy ngày 17 tháng 01 năm 2025.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT BAO GỒM:

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

Ông: Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch
Ông: Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT
Ông: Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT
Ông: Nguyễn Thế Hùng	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2024)
Bà: Nguyễn Thị Kim Phụng	Thành viên độc lập HĐQT (Bổ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2024)
Ông: Trần Mạnh Luân	Thành viên độc lập HĐQT (Miễn nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2024)
Bà: Nguyễn Thị Thu Trang	Thành viên độc lập HĐQT (Miễn nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2024)

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

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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 Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Cam kết khác

Ban 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.

  
Thay mặt Ban Giám đốc  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ DỊCH VỤ  
HOÀNG HUY  
CHUYÊN NGHIỆP  
ĐIỀU CHỈNH: TP. HẢI PHÒNG

Giám đốc  
Nguyễn Thế Hùng

Hải Phòng, ngày 20 tháng 01 năm 2025

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.555.096.250.134</b>	<b>1.036.383.290.648</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>72.978.921.652</b>	<b>94.879.567.912</b>
111	1. Tiền		72.978.921.652	94.879.567.912
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>04</b>	<b>914.259.232.246</b>	<b>538.794.066.400</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		914.259.232.246	538.794.066.400
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>93.593.310.760</b>	<b>59.303.254.121</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	77.374.863.191	37.357.465.986
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	1.184.633.454	2.942.917.406
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	17.480.314.115	20.750.370.729
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.446.500.000)	(1.747.500.000)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>09</b>	<b>386.371.652.862</b>	<b>261.329.528.294</b>
141	1. Hàng tồn kho		387.767.964.174	261.415.803.592
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.396.311.312)	(86.275.298)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>87.893.132.614</b>	<b>82.076.873.921</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	1.638.699.834	1.058.758.807
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		86.020.576.622	79.943.797.604
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	233.856.158	1.074.317.510
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.921.688.389.155</b>	<b>3.637.207.943.090</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>120.000.000</b>	<b>-</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	120.000.000	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>28.790.997.933</b>	<b>7.113.331.042</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	25.270.997.933	3.593.331.042
222	- Nguyên giá		32.436.791.373	8.381.475.226
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.165.793.440)	(4.788.144.184)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	3.520.000.000	3.520.000.000
228	- Nguyên giá		3.520.000.000	3.520.000.000
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>453.530.623.222</b>	<b>485.214.788.736</b>
231	- Nguyên giá		517.947.724.081	533.497.027.228
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(64.417.100.859)	(48.282.238.492)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>10</b>	<b>12.452.666.679</b>	<b>10.047.350.614</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		12.452.666.679	10.047.350.614
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>04</b>	<b>3.420.528.071.464</b>	<b>3.128.859.858.789</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.420.528.071.464	3.128.859.858.789
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>6.266.029.857</b>	<b>5.972.613.909</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	6.266.029.857	5.972.613.909
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.476.784.639.289</b>	<b>4.673.591.233.738</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>630.472.371.830</b>	<b>172.310.356.348</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>628.913.691.952</b>	<b>171.644.230.752</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	496.719.044.358	49.049.661.996
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	8.047.961.488	11.175.579.988
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	7.421.625.884	8.877.369.119
314	4. Phải trả người lao động		13.637.155	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	8.891.482.123	9.467.019.245
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	1.129.072.760	10.056.070.258
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	100.023.698.473	74.953.911.081
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	208.866.429	1.606.315.783
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.458.303.282	6.458.303.282
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.558.679.878</b>	<b>666.125.596</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	50.936.675	568.610.577
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	1.470.498.517	-
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	21	37.244.686	97.515.019
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.846.312.267.459</b>	<b>4.501.280.877.390</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	22	<b>4.846.312.267.459</b>	<b>4.501.280.877.390</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.679.859.680.000	3.471.607.130.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.679.859.680.000	3.471.607.130.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.976.351.645	1.976.351.645
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		19.572.915.034	19.572.915.034
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.085.542.430.958	943.307.442.384
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối trước		726.095.060.946	595.159.837.926
421b	LNST chưa phân phối năm nay		359.447.370.012	348.147.604.458
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		59.360.889.822	64.817.038.327
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.476.784.639.289</b>	<b>4.673.591.233.738</b>

Người lập

Nguyễn Thị Phương Thùy

Kế toán trưởng

Hồ Thị Xuân Hòa

Hải Phòng, ngày 20 tháng 01 năm 2025

Giám đốc



Nguyễn Thế Hùng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	216.008.587.413	112.889.041.139	571.225.175.340	366.584.514.938
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	9.259.259
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		216.008.587.413	112.889.041.139	571.225.175.340	366.575.255.679
11	4. Giá vốn hàng bán	25	180.757.310.893	110.023.520.025	507.294.868.001	325.971.613.689
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		35.251.276.520	2.865.521.114	63.930.307.339	40.603.641.990
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	12.326.218.920	39.447.840.484	68.489.677.097	234.586.736.271
22	7. Chi phí tài chính	27	4.377.026.983	2.781.157.487	9.114.402.444	5.422.868.558
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		-	-	-	1.799.147.419
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		44.411.800.173	140.915.245.918	291.668.212.675	117.497.921.768
25	9. Chi phí bán hàng	28	12.032.622.903	13.912.866.746	31.794.299.742	26.143.107.407
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	2.148.549.632	2.505.909.264	9.919.964.567	9.937.165.626
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		73.431.096.095	164.028.674.019	373.259.530.358	351.185.158.438
31	12. Thu nhập khác	30	2.398.043.673	3.872.749.181	10.389.588.485	10.502.592.420
32	13. Chi phí khác		772.425.306	86.561.750	1.990.347.909	900.406.124
40	14. Lợi nhuận khác		1.625.618.367	3.786.187.431	8.399.240.576	9.602.186.296

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND	VND	VND
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		75.056.714.462	167.814.861.450	381.658.770.934	360.787.344.734
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	6.688.512.310	1.771.550.437	13.133.944.194	8.936.514.092
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>68.368.202.152</u>	<u>166.043.311.013</u>	<u>368.524.826.740</u>	<u>351.850.830.642</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		68.257.911.736	165.202.506.135	367.101.835.354	348.147.604.458
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		110.290.416	840.804.878	1.422.991.386	3.703.226.184
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32			1.040	986

Người lập

Nguyễn Thị Phương Thùy

Kế toán trưởng

Hồ Thị Xuân Hòa

Hải Phòng, ngày 20 tháng 01 năm 2025

Giám đốc

Nguyễn Thế Hùng



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>381.658.770.934</b>	<b>360.787.344.734</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		<b>(341.947.716.701)</b>	<b>(329.939.759.733)</b>
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		18.663.615.311	16.096.257.727
03	- Các khoản dự phòng		551.316.327	(7.875.813.464)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		4.376.730.209	2.854.623.400
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(365.539.378.548)	(351.515.439.766)
06	- Chi phí lãi vay		-	1.799.147.419
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	8.701.464.951
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>39.711.054.233</b>	<b>30.847.585.001</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(41.801.853.540)	(39.217.975.519)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(126.352.160.582)	128.672.102.433
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		427.429.901.811	(33.553.443.152)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.024.460.663)	2.617.482.148
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(1.907.640.569)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.349.252.745)	(4.561.247.448)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>290.613.228.514</b>	<b>82.896.862.894</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(26.668.692.160)	(264.363.751.855)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		23.335.441.676	7.163.636.364
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.509.368.491.931)	(791.926.066.400)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.133.903.326.085	730.478.594.521
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		66.909.105.175	231.212.427.427
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(311.889.311.155)</b>	<b>(87.435.159.943)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		-	(138.303.975.600)
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(12.357.884)	(30.012.005)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(12.357.884)</b>	<b>(138.333.987.605)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(21.288.440.525)</b>	<b>(142.872.284.654)</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		94.879.567.912	237.757.092.560
61 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(612.205.735)	(5.239.994)
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>72.978.921.652</u>	<u>94.879.567.912</u>

Hải Phòng, ngày 20 tháng 01 năm 2025

Người lập

Nguyễn Thị Phương Thùy

Kế toán trưởng

Hồ Thị Xuân Hòa

Nguyễn Thế Hùng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0200815578 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 10 tháng 05 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười bảy ngày 17 tháng 01 năm 2025.

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

Vốn điều lệ của Công ty là: 3.679.859.680.000 đồng; tương đương 367.985.968 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty và các Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 62 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 60 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh ô tô con, ô tô tải và các phụ tùng, thiết bị phụ trợ.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

### Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con và công ty liên kết được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2024 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 Nam Sơn, Quận An Dương, Thành phố Hải Phòng	99,794%	99,794%	Kinh doanh ô tô và xe động cơ
Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	Phòng A, Tầng 8, Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng	90,17%	90,17%	Xây dựng nhà ở xã hội
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Tầng 4, Số 183, Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	43,56%	43,58%	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

- 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.

#### **2.4. Ước tính kế toán**

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

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

#### **2.5. Công cụ tài chính**

##### *Ghi nhận ban đầu*

##### **Tài sản tài chính**

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

##### **Nợ phải trả tài chính**

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

##### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

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

- Đối với 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 năm 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 năm tài chính.

## 2.7. Tiền

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

## 2.8. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

## 2.9. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.10. Các khoản nợ phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Công ty 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 lâm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

#### **2.11. Hàng tồn kho**

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

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

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

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

Đối với các loại hàng tồn kho còn lại: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

### 2.12. Tài sản cố định và Tài sản cố định thuê tài chính

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25 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 lâu dài	Không trích khấu hao

### 2.13. Bất động sản đầu tư

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	26 - 37 năm
--------------------------	-------------

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

### 2.14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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



### **2.15. Thuê hoạt động**

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

### **2.16. Chi phí trả trước**

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 3 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 3 năm.

### **2.17. Các khoản nợ phải trả**

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

### **2.18. 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 năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

### **2.19. Các khoản dự phòng phải trả**

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

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

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 năm tài chính. Đối với hàng hóa là xe ô tô, Công ty có nghĩa vụ bảo hành 12 tháng kể từ ngày bàn giao xe và Công ty đang ước tính dự phòng bảo hành xe ô tô bằng 0,045% doanh thu phát sinh đối với các loại hàng hóa có nghĩa vụ bảo hành. Đối với căn hộ đã bán Công ty thực hiện chính sách bảo hành cho nhà liền kề trong 02 năm (tỉ lệ 0,5% doanh thu), bảo hành cho nhà xã hội trong 05 năm (tỉ lệ 1% doanh thu).

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

## **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 theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

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

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

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 năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm 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, 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, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

**2.24. 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 năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**2.25. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

**2.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**2.27. Các bên liên quan**

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;

- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

### 2.28. 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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	840.791.114	1.656.034.921
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	72.138.130.538	93.223.532.991
	<b>72.978.921.652</b>	<b>94.879.567.912</b>

### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	<b>914.259.232.246</b>	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	914.259.232.246	-	-	-
	<b>914.259.232.246</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Các khoản đầu tư ngắn hạn là khoản tiền gửi có thời gian đáo hạn từ 06 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,7%/năm, trong đó một số hợp đồng tiền gửi được dùng làm tài sản bảo đảm phục vụ nhu cầu phát hành L/C nhập khẩu ô tô, bảo lãnh tại các Ngân hàng thương mại số tiền là: 491.125.888.908 VND.

**b) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	31/12/2024		01/01/2024		Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
			Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV <sup>(*)</sup>	Số 183 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	43,56%	43,58%	3.420.528.071.464	43,56%	43,58%	3.128.859.858.789
				<b><u>3.420.528.071.464</u></b>			<b><u>3.128.859.858.789</u></b>

<sup>(\*)</sup> Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV bao gồm cả tỷ lệ lợi ích gián tiếp và quyền kiểm soát gián tiếp do Công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Huy đang đầu tư vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

## 5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Bên khác</b>	<b>77.374.863.191</b>	<b>(2.446.500.000)</b>	<b>37.357.465.986</b>	<b>(1.747.500.000)</b>
Phải thu các khách hàng mua nhà	1.682.731.391	-	1.954.015.144	-
- Phải thu các khách hàng mua ô tô	75.692.131.800	(2.446.500.000)	35.403.450.842	(1.747.500.000)
+ Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Ô tô Nam Việt	52.150.582.400	-	12.225.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Phú Mẫn	16.696.549.400	-	16.195.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Phúc Hưng	3.255.000.000	(2.278.500.000)	3.255.000.000	(1.627.500.000)
+ Các khoản phải thu khách hàng khác	3.590.000.000	(168.000.000)	3.728.450.842	(120.000.000)
	<b>77.374.863.191</b>	<b>(2.446.500.000)</b>	<b>37.357.465.986</b>	<b>(1.747.500.000)</b>

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>Bên khác</b>	<b>1.184.633.454</b>	-	<b>2.942.917.406</b>	-
- Công ty TNHH Phú Thái Mobility Hà Nội	-	-	2.535.800.000	-
- Công ty TNHH Ô tô Chuyên dùng Hiệp Phát	227.200.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bạch Đằng 7	670.681.035	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	286.752.419	-	407.117.406	-
	<b>1.184.633.454</b>	-	<b>2.942.917.406</b>	-

## 7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu lãi tiền gửi	14.677.976.765	-	15.293.994.648	-
- Ký cược, ký quỹ	3.000.000	-	1.002.352.000	-
- Phải thu tiền thuế GTGT nhập khẩu của lô hàng mua đi đường	-	-	1.659.849.984	-
- Phải thu khác	2.799.337.350	-	2.794.174.097	-
	<b>17.480.314.115</b>	<b>-</b>	<b>20.750.370.729</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ	120.000.000	-	-	-
	<b>120.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 8. NỢ XẤU

	31/12/2024		01/01/2024	
	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				
<b>+ Phải thu khách hàng</b>	<b>3.495.000.000</b>	<b>1.048.500.000</b>	<b>3.495.000.000</b>	<b>1.747.500.000</b>
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Phúc Hưng	3.255.000.000	976.500.000	3.255.000.000	1.627.500.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phương Bắc - HA	240.000.000	72.000.000	240.000.000	120.000.000
	<b>3.495.000.000</b>	<b>1.048.500.000</b>	<b>3.495.000.000</b>	<b>1.747.500.000</b>

## 9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng mua đang đi đường	-	-	20.939.698.800	-
- Nguyên liệu, vật liệu	108.255.134.762	-	64.286.337.955	-
- Thành phẩm	7.772.954.638	-	7.391.925.827	-
- Hàng hóa	26.377.094.584	-	26.541.425.057	-
- Hàng gửi bán	245.362.780.190	-	142.256.415.953	-
	<b>387.767.964.174</b>	<b>-</b>	<b>261.415.803.592</b>	<b>-</b>

## 10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>- Xây dựng cơ bản</b>	<b>12.452.666.679</b>	<b>10.047.350.614</b>
Các hạng mục chung tại Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại phường An Đồng, quận An Dương, thành phố Hải Phòng (*)	12.452.666.679	6.443.731.493
Công trình khác	-	3.603.619.121
	<b>12.452.666.679</b>	<b>10.047.350.614</b>

- (\*) Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại phường An Đồng, quận An Dương, Thành phố Hải Phòng (gọi tắt là "dự án") có mục đích xây dựng khu nhà chung cư, liền kề và căn hộ tái định cư cho các đối tượng là người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;
- Tình trạng của Dự án đến thời điểm 31/12/2024: Các căn hộ chung cư đã được bàn giao và cho thuê hết. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại thời điểm 31/12/2024 là phần chi phí chung của Dự án bao gồm các chi phí như: Bồi thường giải phóng mặt bằng, san lấp, hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông, thoát nước, cây xanh, phòng cháy chữa cháy... phân bổ cho phần diện tích đất công cộng để nhằm mục đích xây dựng nhà điều hành...
- Dự án đang thực hiện quyết toán và đang kiểm toán theo yêu cầu của chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Do đó giá trị chi phí xây dựng cơ bản dở dang trên Thuyết minh 10 và nguyên giá Bất động sản đầu tư tại Thuyết minh 13 có thể thay đổi khi hoàn thành quyết toán dự án.

## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	<b>Cộng</b>
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	2.969.755.113	3.762.238.587	998.305.455	651.176.071	8.381.475.226
- Mua trong năm	209.140.000	-	19.779.457.444	34.954.091	20.023.551.535
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.237.782.612	-	-	-	4.237.782.612
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(206.018.000)	-	(206.018.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.416.677.725</b>	<b>3.762.238.587</b>	<b>20.571.744.899</b>	<b>686.130.162</b>	<b>32.436.791.373</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	1.494.857.006	1.643.805.652	998.305.455	651.176.071	4.788.144.184
- Khấu hao trong năm	476.870.171	320.058.696	1.569.758.084	10.962.305	2.377.649.256
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.971.727.177</b>	<b>1.963.864.348</b>	<b>2.568.063.539</b>	<b>662.138.376</b>	<b>7.165.793.440</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	1.474.898.107	2.118.432.935	-	-	3.593.331.042
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>5.444.950.548</b>	<b>1.798.374.239</b>	<b>18.003.681.360</b>	<b>23.991.786</b>	<b>25.270.997.933</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.272.700.033 VND.



## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất sử dụng lâu dài có diện tích 220 m<sup>2</sup> tại quận An Dương, thành phố Hải Phòng nhận chuyển nhượng từ bên bán với giá chuyển nhượng là 3.520.000.000 VND. Đối với quyền sử dụng đất lâu dài, Công ty không trích khấu hao theo quy định.

## 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Bất động sản đầu tư cho thuê	Cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	501.705.503.467	501.705.503.467
- Tăng khác	2.041.948	2.041.948
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>501.707.545.415</b>	<b>501.707.545.415</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	48.282.238.492	48.282.238.492
- Khấu hao trong năm	16.134.862.367	16.134.862.367
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>64.417.100.859</b>	<b>64.417.100.859</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	453.423.264.975	453.423.264.975
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>437.290.444.556</b>	<b>437.290.444.556</b>

- Bất động sản đầu tư bao gồm:

- + Các căn hộ của Dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại phường An Đồng, quận An Dương, 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, nguyên giá là 242.083.782.541 VND.
- + Một số gian hàng Trung tâm thương mại tại quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang sở hữu, nguyên giá là 259.621.720.926 VND. Đơn giá cho thuê áp dụng theo các Hợp đồng thuê đã ký.
- Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/01/2024 và ngày 31/12/2024. 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 năm tài chính.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 22.341.024.173 VND (năm 2023 là 29.308.640.147 VND).

### b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là 02 Căn nhà ở liền kề tại Dự án Hoàng Huy Riverside, địa chỉ số 1 và số 8 đường Chi Lăng, phường Thượng Lý, quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng mua với mục đích nắm giữ chờ tăng giá theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1001/HĐHTKD/HG-PRUKSA ngày 10/01/2023 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang và Công ty TNHH Pruksa Việt Nam, nguyên giá 16.240.178.666 VND.

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí thuê văn phòng	487.083.871	458.500.000
- Chi phí biển hiệu tại đại lý	781.178.913	543.007.022
- Các khoản khác	370.437.050	57.251.785
	<b>1.638.699.834</b>	<b>1.058.758.807</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí trả trước tiền thuê đất	5.741.940.171	5.893.043.857
- Các khoản khác	524.089.686	79.570.052
	<b>6.266.029.857</b>	<b>5.972.613.909</b>

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>496.719.044.358</b>	<b>496.719.044.358</b>	<b>49.049.661.996</b>	<b>49.049.661.996</b>
- China DongFeng Motor Industry Import and Export CO.,LTD	492.637.358.594	492.637.358.594	47.981.437.950	47.981.437.950
- Phải trả các đối tượng khác	4.081.685.764	4.081.685.764	1.068.224.046	1.068.224.046
	<b>496.719.044.358</b>	<b>496.719.044.358</b>	<b>49.049.661.996</b>	<b>49.049.661.996</b>

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	<b>8.047.961.488</b>	<b>11.175.579.988</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Hiệp	100.000.000	2.650.000.000
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Ô tô Long Biên	1.125.037.500	1.100.000.000
- Các khách hàng khác	6.822.923.988	7.425.579.988
	<b>8.047.961.488</b>	<b>11.175.579.988</b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	233.856.158	1.659.849.984	45.634.675.324	47.294.525.308	233.856.158	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	4.788.028.800	80.977.872.774	85.765.901.574	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	840.461.352	2.374.821.005	13.133.944.194	7.349.252.745	-	7.319.051.102
- Thuế thu nhập cá nhân	-	54.669.330	755.393.491	707.488.039	-	102.574.782
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	49.292.703	49.292.703	-	-
- Các loại thuế khác	-	-	35.750.000	35.750.000	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.727.424.504	1.727.424.504	-	-
	<b>1.074.317.510</b>	<b>8.877.369.119</b>	<b>142.314.352.990</b>	<b>142.929.634.873</b>	<b>233.856.158</b>	<b>7.421.625.884</b>

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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Chi phí thường doanh số phải trả cho cộng tác viên	317.859.000	1.147.000.000
- Chi phí tiền thường phải trả cho đại lý	4.679.272.500	7.825.000.000
- Chi phí thường cho nhân viên kinh doanh xe và bộ phận hỗ trợ của công ty	242.750.000	143.210.000
- Chi phí xây dựng Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp	3.445.900.623	196.969.696
- Chi phí phải trả khác	205.700.000	154.839.549
	<b>8.891.482.123</b>	<b>9.467.019.245</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Bảo hiểm xã hội	3.450.300	5.069.550
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	2.466.086.474
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	23.543.252.595	16.676.470.588
- Các khoản phải trả phải nộp khác	76.476.995.578	55.806.284.469
<i>Công ty TNHH Pruksa International (*)</i>	<i>57.770.811.000</i>	<i>55.281.450.000</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>18.706.184.578</i>	<i>524.834.469</i>
	<b>100.023.698.473</b>	<b>74.953.911.081</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.470.498.517	-
	<b>1.470.498.517</b>	<b>-</b>

(\*): Khoản tiền ứng trước của Công ty TNHH Pruksa International (2.261.000 USD) cho Công ty để giải phóng mặt bằng Dự án nhà ở dành cho người có thu nhập thấp (Pruksa Town) tại phường An Đồng, quận An Dương, thành phố Hải Phòng trên cơ sở Công ty được chấp thuận về nguyên tắc do các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền phê duyệt. Công ty đã sử dụng nguồn tiền này để đầu tư vào Dự án và đã bán giao cho Công ty TNHH Pruksa Việt Nam. Số tiền này sẽ được tất toán sau khi các bên thống nhất phương án điều chỉnh thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đầu tư, hoặc theo thoả thuận của các bên.

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động kinh doanh (*)	503.468.592	9.173.759.765
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	625.604.168	882.310.493
	<b>1.129.072.760</b>	<b>10.056.070.258</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động kinh doanh (*)	50.936.675	568.610.577
	<b>50.936.675</b>	<b>568.610.577</b>

(\*): Doanh thu chưa thực hiện là khoản tiền thuê nhà trả trước cho cả thời gian thuê (05 năm) theo Hợp đồng thuê căn hộ chung cư thuộc Dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp tại phường An Đồng, quận An Dương, thành phố Hải Phòng (Pruksa Town).

**21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành hàng hóa	148.596.098	138.243.182
- Dự phòng bảo hành với bất động sản đã bán	60.270.331	1.468.072.601
	<b>208.866.429</b>	<b>1.606.315.783</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành với bất động sản đã bán	37.244.686	97.515.019
	<b>37.244.686</b>	<b>97.515.019</b>

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
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>3.214.481.530.000</b>	<b>1.976.351.645</b>	<b>19.572.915.034</b>	<b>852.278.552.896</b>	<b>77.827.179.766</b>	<b>4.166.136.529.341</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	348.147.604.458	3.703.226.184	351.850.830.642
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	257.125.600.000	-	-	(257.125.600.000)	-	-
Lãi lỗ do thay đổi tỉ lệ lợi ích của Công ty con	-	-	-	6.885.030	6.885.030	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(16.706.482.593)	(16.706.482.593)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>3.471.607.130.000</b>	<b>1.976.351.645</b>	<b>19.572.915.034</b>	<b>943.307.442.384</b>	<b>64.817.038.327</b>	<b>4.501.280.877.390</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>3.471.607.130.000</b>	<b>1.976.351.645</b>	<b>19.572.915.034</b>	<b>943.307.442.384</b>	<b>64.817.038.327</b>	<b>4.501.280.877.390</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	367.101.835.354	1.422.991.386	368.524.826.740
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (**)	208.252.550.000	-	-	(208.252.550.000)	-	-
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	-	(6.879.139.891)	(6.879.139.891)
Giảm khác	-	-	-	(16.614.296.780)	-	(16.614.296.780)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>3.679.859.680.000</b>	<b>1.976.351.645</b>	<b>19.572.915.034</b>	<b>1.085.542.430.958</b>	<b>59.360.889.822</b>	<b>4.846.312.267.459</b>

(\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 04 năm 2024 và các Nghị quyết khác của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng thành viên của các Công ty con, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

Phân phối lợi nhuận	Tại Công ty mẹ	Các công ty con phân phối cho		Cộng (3) = (1) + (2)
	(1)	Công ty mẹ (2)	Cổ đông không kiểm soát	
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy trả cổ tức bằng cổ phiếu	208.252.550.000	-	-	208.252.550.000
- Công ty TNHH Pruksa Việt Nam chia lợi nhuận	-	63.120.860.109	6.879.139.891	63.120.860.109

(\*\*) Theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/04/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế lũy kế đến thời điểm 31/12/2023 như sau:

- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm tương ứng với số vốn điều lệ tăng thêm: 20.825.255 cổ phiếu;
- Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 với tỷ lệ 6% (mỗi 50 cổ phiếu nhận thêm 3 cổ phiếu);
- Đối tượng được phân phối: Cổ đông hiện hữu;
- Công ty đã hoàn thành phát hành cổ phiếu để trả cổ tức vào ngày 02/08/2024 theo Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 34/HHS-CV được công bố thông tin ngày 08/08/2024 và đã hoàn thành việc đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 19/08/2024.
- Ngày 29/08/2024, Công ty đã nhận được quyết định về việc thay đổi niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh số 501/QĐ-SGDHCM. Ngày giao dịch đầu tiên tại Sở Giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh của cổ phiếu niêm yết bổ sung là ngày 18/09/2024.

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	1.879.057.770.000	51,06%	1.772.696.010.000	51,06%
Cổ đông khác	1.800.801.910.000	48,94%	1.698.911.120.000	48,94%
	<b>3.679.859.680.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.471.607.130.000</b>	<b>100,00%</b>

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	3.471.607.130.000	3.214.481.530.000
- Vốn góp tăng trong năm	208.252.550.000	257.125.600.000
- Vốn góp cuối năm	3.679.859.680.000	3.471.607.130.000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	367.985.968	347.160.713
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	367.985.968	347.160.713
- Cổ phiếu phổ thông	367.985.968	347.160.713
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	367.985.968	347.160.713
- Cổ phiếu phổ thông	367.985.968	347.160.713
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

**e) Các quỹ của Công ty**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	19.572.915.034	19.572.915.034
	<b>19.572.915.034</b>	<b>19.572.915.034</b>

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

**a) Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty TNHH Pruksa Việt Nam và Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2024, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	8.359.421.884	9.739.461.228
- Trên 1 năm đến 5 năm	14.402.019.118	17.700.699.372
- Trên 5 năm	6.484.332.322	5.933.485.424

**b) Tài sản thuê ngoài**

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy, Công ty TNHH Pruksa Việt Nam và Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2024, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	1.344.000.000	696.000.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	264.000.000	236.500.000

**c) Ngoại tệ các loại**

	Đơn vị tính	31/12/2024	01/01/2024
Đô la Mỹ	USD	108.424,54	67.904,78



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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	389.614.746.223	229.797.643.081
Doanh thu bán thành phẩm	132.434.259.255	77.474.242.427
Doanh thu kinh doanh bất động sản	45.495.182.201	55.785.912.875
Doanh thu khác	3.680.987.661	3.526.716.555
	<b>571.225.175.340</b>	<b>366.584.514.938</b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	350.434.968.062	224.847.774.525
Giá vốn của thành phẩm đã bán	119.729.316.989	75.478.059.932
Giá vốn kinh doanh bất động sản	32.539.494.168	27.476.878.171
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá hàng tồn kho	1.310.036.014	(4.810.443.262)
Giá vốn hoạt động khác	3.281.052.768	2.979.344.323
	<b>507.294.868.001</b>	<b>325.971.613.689</b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	36.988.997.292	26.946.777.396
Cổ tức, lợi nhuận được chia	29.304.090.000	205.128.630.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	171.649.351	526.334.243
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.024.940.454	1.984.994.632
	<b>68.489.677.097</b>	<b>234.586.736.271</b>
	<b>29.304.090.000</b>	<b>205.128.630.000</b>

Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	1.799.147.419
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	4.737.375.461	769.030.815
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	4.377.026.983	2.854.623.400
Chi phí tài chính khác	-	66.924
	<b>9.114.402.444</b>	<b>5.422.868.558</b>

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	722.878.237	11.110.606
Chi phí nhân công	4.718.222.796	2.509.844.521
Chi phí khấu hao tài sản cố định	580.967.715	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.237.675.129	4.141.153.775
Chi phí khác bằng tiền	18.128.861.217	19.421.523.640
Chi phí/ Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm	405.694.648	59.474.865
	<b>31.794.299.742</b>	<b>26.143.107.407</b>

**29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	255.334.311	10.410.345
Chi phí nhân công	5.679.765.524	5.083.144.759
Chi phí khấu hao tài sản cố định	376.284.155	408.314.409
Chi phí dự phòng	699.000.000	699.000.000
Thuế, phí, và lệ phí	60.538.936	61.179.730
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.439.575.669	1.752.281.495
Chi phí khác bằng tiền	1.409.465.972	1.922.834.888
	<b>9.919.964.567</b>	<b>9.937.165.626</b>

**30. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	3.982.000	1.942.110.602
Thu nhập từ tiền hỗ trợ xây dựng Showroom	2.398.746.150	1.627.425.000
Tiền phạt thu được	115.758.176	182.488.680
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.468.072.603	3.823.845.067
Thu nhập từ hàng được tặng	5.511.422.302	981.940.757
Thu nhập khác	891.607.254	1.944.782.314
	<b>10.389.588.485</b>	<b>10.502.592.420</b>

**31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	8.698.348.118	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	4.435.596.076	8.936.514.092
- Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	737.192.496	566.865.868
- Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	3.698.403.580	8.369.648.224
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>13.133.944.194</b>	<b>8.936.514.092</b>

### 32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	367.101.835.354	348.147.604.458
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	367.101.835.354	348.147.604.458
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	353.135.171	353.135.171
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.040</b>	<b>986</b>

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.

Trong năm, Công ty đã hoàn thành phát hành thêm 20.825.255 cổ phiếu, nguồn từ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để chi trả cổ tức. Do đó, số lượng cổ phần phát hành thêm được tính từ đầu năm khi xác định cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm hiện tại và các năm trước khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

### 33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	120.562.062.064	72.483.187.121
Chi phí nhân công	10.611.521.245	7.592.989.280
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.358.165.373	15.885.011.167
Chi phí/ (hoàn nhập) dự phòng	1.104.694.648	758.474.865
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.283.978.632	5.893.435.270
Chi phí khác bằng tiền	23.779.590.333	34.563.013.301
	<b>178.700.012.295</b>	<b>137.176.111.004</b>

### 34. 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 Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

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

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

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

**Rủi ro về lãi suất:**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>				
Tiền	72.138.130.538	-	-	72.138.130.538
Phải thu khách hàng, phải thu khác	92.408.677.306	120.000.000	-	92.528.677.306
Các khoản cho vay	914.259.232.246	-	-	914.259.232.246
	<b>1.078.806.040.090</b>	<b>120.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.078.926.040.090</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Tiền	93.223.532.991	-	-	93.223.532.991
Phải thu khách hàng, phải thu khác	56.360.336.715	-	-	56.360.336.715
Các khoản cho vay	538.794.066.400	-	-	538.794.066.400
	<b>688.377.936.106</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>688.377.936.106</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	596.742.742.831	1.470.498.517	-	598.213.241.348
Chi phí phải trả	8.891.482.123	-	-	8.891.482.123
	<b>605.634.224.954</b>	<b>1.470.498.517</b>	<b>-</b>	<b>607.104.723.471</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	124.003.573.077	-	-	124.003.573.077
Chi phí phải trả	9.467.019.245	-	-	9.467.019.245
	<b>133.470.592.322</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>133.470.592.322</b>

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

### 35. THÔNG TIN KHÁC

#### *Dự án của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam*

**\* Dự án: Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp - phường An Đồng, quận An Dương, thành phố Hải Phòng;**

Đến thời điểm 31/12/2024, Công ty TNHH Pruksa Việt Nam đã hoàn thành, bàn giao các sản phẩm của dự án bao gồm Khu nhà ở xã hội, khu nhà ở thương mại dịch vụ liền kề. Các hạng mục phụ trợ cũng đã cơ bản hoàn thành, một số hạng mục còn triển khai trong thời gian tới bao gồm: Khu nhà điều hành Ban Quản lý...

#### *Các Dự án của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV*

**\* Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Dương Quan, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II):**

Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Dương Quan, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Dự án gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 31/12/2024, dự án đang trong quá trình đầu tư các hạng mục ban đầu.

**\* Dự án Hoàng Huy - Sờ Dầu (Hoang Huy Grand Tower) tại số 2A Sờ Dầu, phường Sờ Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng:**

- Đến thời điểm 31/12/2024, dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng, hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

**\* Dự án Hoang Huy Commerce (Tòa H1) tại Phường Kênh Dương và Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng:**

- Đến thời điểm 31/12/2024, dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng, hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

**\* Dự án: Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden - Land Building:**

Các công trình thuộc Dự án tổ hợp Công trình hỗn hợp cao tầng tại Số 275 Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội (hay còn gọi là Trung tâm thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden Land Building) do Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV làm chủ đầu tư.

- Tòa nhà N01 đã hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng.

- Tòa nhà Gold Tower đã hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng, đang trong quá trình quyết toán dự án hoàn thành.

### 36. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

### 37. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh và địa bàn kinh doanh:

	Miền Bắc	Miền Trung	Miền Nam	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>362.369.580.399</b>	<b>157.389.508.622</b>	<b>51.466.086.319</b>	<b>571.225.175.340</b>
+ Kinh doanh ô tô	313.193.410.537	157.389.508.622	51.466.086.319	522.049.005.478
+ Kinh doanh Bất động sản	45.495.182.201	-	-	45.495.182.201
+ Hoạt động khác	3.680.987.661	-	-	3.680.987.661
<b>Giá vốn</b>	<b>314.682.191.409</b>	<b>144.706.774.262</b>	<b>47.905.902.330</b>	<b>507.294.868.001</b>
+ Kinh doanh ô tô	278.861.644.473	144.706.774.262	47.905.902.330	471.474.321.065
+ Kinh doanh Bất động sản	32.539.494.168	-	-	32.539.494.168
+ Hoạt động khác	3.281.052.768	-	-	3.281.052.768
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>47.687.388.990</b>	<b>12.682.734.360</b>	<b>3.560.183.989</b>	<b>63.930.307.339</b>
+ Kinh doanh ô tô	34.331.766.064	12.682.734.360	3.560.183.989	50.574.684.413
+ Kinh doanh Bất động sản	12.955.688.033	-	-	12.955.688.033
+ Hoạt động khác	399.934.893	-	-	399.934.893
Tài sản bộ phận				5.476.784.639.289
<b>Tổng Tài sản</b>				<b><u>5.476.784.639.289</u></b>
Nợ phải trả của các bộ phận				630.472.371.830
<b>Tổng Nợ phải trả</b>				<b><u>630.472.371.830</u></b>

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV	Công ty liên kết
Các thành viên của 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, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày đầu năm, kết thúc năm kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

		Năm 2024	Năm 2023
<b>Mua hàng - thuê văn phòng</b>	<b>Công ty thực hiện</b>	<b>906.000.000</b>	<b>910.800.000</b>
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 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 TNHH Pruksa Việt Nam	216.000.000	220.800.000
<b>Doanh thu tài chính - Nhận cổ tức</b>	<b>Công ty thực hiện</b>	<b>29.304.090.000</b>	<b>205.128.630.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV - Nhận cổ tức	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	23.647.068.000	165.529.476.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV - Nhận cổ tức	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	5.657.022.000	39.599.154.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>			
<b>Thù lao thành viên Hội đồng quản trị</b>			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	99.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	60.000.000	51.000.000
- Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT	60.000.000	51.000.000
- Nguyễn Thế Hùng	Thành viên HĐQT (Bỏ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2024)	45.000.000	-
- Nguyễn Thị Kim Phụng	Thành viên độc lập HĐQT (Bỏ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2024)	45.000.000	-
- Trần Mạnh Luân	Thành viên độc lập HĐQT (Miễn nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2024)	15.000.000	51.000.000
- Nguyễn Thị Thu Trang	Thành viên độc lập HĐQT (Miễn nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2024)	15.000.000	51.000.000
		<b>360.000.000</b>	<b>303.000.000</b>
<b>Thù lao thành viên Ban kiểm soát</b>			
- Phùng Thị Thu Hương	Trưởng Ban kiểm soát	60.000.000	51.000.000
- Nguyễn Trọng Cường	Thành viên Ban kiểm soát	36.000.000	30.000.000
- Bùi Thị Trà	Thành viên Ban kiểm soát	36.000.000	30.000.000
		<b>132.000.000</b>	<b>111.000.000</b>
<b>Tiền lương, thưởng của Giám đốc</b>			
- Nguyễn Thế Hùng	Giám đốc	314.880.000	268.325.000
		<b>314.880.000</b>	<b>268.325.000</b>

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

### 39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Hải Phòng, ngày 20 tháng 01 năm 2025

Người lập



Nguyễn Thị Phương Thùy

Kế toán trưởng



Hồ Thị Xuân Hòa

Giám đốc



Nguyễn Thế Hùng



## **Consolidated Financial Statements**

**HOANG HUY INVESTMENT SERVICES JOINT STOCK COMPANY**

For the accounting period of the Fourth quarter of the fiscal year 2024  
and accumulated from January 1, 2024 to December 31, 2024

**CONTENT**

	Page
Report of Board of Management	02 - 03
Consolidated Financial Statement	04 - 39
Consolidated Statement of Financial position	04 - 05
Consolidated Statement of Income	06 - 07
Consolidated Statement of Cash flows	08 - 09
Notes to the Consolidated Financial Statements	10 - 39

## REPORT OF BOARD OF MANAGEMENT

Board of Management of Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company (“the Company”) presents its report and the Company’s Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2024.

### THE COMPANY

Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company was established and operates under the Business Registration Certificate of a Joint Stock Company No. 0200815578 issued by the Hai Phong Department of Planning and Investment for the first time on May 10, 2008, registered 17th amendment on January 17, 2025

The Company’s headquarters is at: Building 116 Nguyen Duc Canh, An Bien Ward Le Chan District, Hai Phong City.

### BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

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

Mr. Do Huu Ha	Chairman	
Mr. Do Huu Hau	Member	
Mrs. Nguyen Thi Ha	Member	
Mr. Nguyen The Hung	Member	(Appointed on April 12, 2024)
Mrs. Nguyen Thi Kim Phung	Independent member	(Appointed on April 12, 2024)
Mr. Tran Manh Luan	Independent member	(Dismissed on April 12, 2024)
Mrs. Nguyen Thi Thu Trang	Independent member	(Dismissed on April 12, 2024)

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

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

The members of the Board of Supervision are:

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

### LEGAL REPRESENTATIVE

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

**DISCLOSURE THE RESPONSIBILITIES OF THE BOARD OF DIRECTORS WITH THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The Board of Directors The Company is responsible for preparing Consolidated Financial Statements that honestly and reasonably reflect the financial situation, business results and cash flow situation of The Company during the year. In Consolidated Financial Statements, The 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 Consolidated Financial Statements are free from material misstatements due to fraud or error,
- Select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- Make reasonable and prudent assessments and predictions;
- Clearly state whether the applied accounting standards are followed or not, and whether there are any material deviations that need to be disclosed and explained in the Consolidated Financial Statements;
- Prepare and present Consolidated Financial Statements on the basis of compliance with Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting Regime and legal regulations related to the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements;
- Prepare Consolidated Financial Statements on a going concern basis, unless it is inappropriate to presume that The Company will continue in business.

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

The Board of Directors The Company commits that Consolidated Financial Statements honestly and fairly reflect The Company's financial position as of 31 December 2024, business results and cash flow situation currency for the fiscal year ending on the same date, in accordance with Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting Regime and compliance with legal regulations related to the preparation and presentation Consolidated Financial Statements.

**Other commitments**

The Board of General Directors pledges that the Company complies with Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 on detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities and the Company does not violate the obligations of information disclosure in accordance with the regulations of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on Securities Market.

On behalf of The Board of Directors



**Nguyen The Hung**

Director

*Haiphong, 20 January 2025*

## CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

*As at 31 December 2024*

Code	ASSET	Note	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. CURRENT ASSETS</b>		<b>1,555,096,250,134</b>	<b>1,036,383,290,648</b>
<b>110</b>	<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>03</b>	<b>72,978,921,652</b>	<b>94,879,567,912</b>
111	1. Cash		72,978,921,652	94,879,567,912
<b>120</b>	<b>II. Short-term investments</b>	<b>04</b>	<b>914,259,232,246</b>	<b>538,794,066,400</b>
123	1. Investment held until maturity		914,259,232,246	538,794,066,400
<b>130</b>	<b>III. Short-term receivables</b>		<b>93,593,310,760</b>	<b>59,303,254,121</b>
131	1. Short term trade receivables	05	77,374,863,191	37,357,465,986
132	2. Short-term prepayments to suppliers	06	1,184,633,454	2,942,917,406
136	3. Other short-term receivables	07	17,480,314,115	20,750,370,729
137	4. Provision for short-term doubtful debts		(2,446,500,000)	(1,747,500,000)
<b>140</b>	<b>IV. Inventories</b>	<b>09</b>	<b>386,371,652,862</b>	<b>261,329,528,294</b>
141	1. Inventories		387,767,964,174	261,415,803,592
149	2. Provision for devaluation of inventories		(1,396,311,312)	(86,275,298)
<b>150</b>	<b>V. Other short-term assets</b>		<b>87,893,132,614</b>	<b>82,076,873,921</b>
151	1. Short-term prepaid expenses	14	1,638,699,834	1,058,758,807
152	2. Deductible VAT		86,020,576,622	79,943,797,604
153	3. Taxes and other receivables from State budget	17	233,856,158	1,074,317,510
<b>200</b>	<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>3,921,688,389,155</b>	<b>3,637,207,943,090</b>
<b>210</b>	<b>I. Long-term receivables</b>		<b>120,000,000</b>	<b>-</b>
216	1. Other long-term receivables	07	120,000,000	-
<b>220</b>	<b>II. Fixed assets</b>		<b>28,790,997,933</b>	<b>7,113,331,042</b>
221	1. Tangible fixed assets	11	25,270,997,933	3,593,331,042
222	- Historical cost		32,436,791,373	8,381,475,226
223	- Accumulated depreciation		(7,165,793,440)	(4,788,144,184)
227	2. Intangible fixed assets	12	3,520,000,000	3,520,000,000
228	- Historical cost		3,520,000,000	3,520,000,000
<b>230</b>	<b>III. Investment properties</b>	<b>13</b>	<b>453,530,623,222</b>	<b>485,214,788,736</b>
231	- Historical cost		517,947,724,081	533,497,027,228
232	- Accumulated depreciation		(64,417,100,859)	(48,282,238,492)
<b>240</b>	<b>IV. Long-term assets in progress</b>	<b>10</b>	<b>12,452,666,679</b>	<b>10,047,350,614</b>
242	1. Construction in progress		12,452,666,679	10,047,350,614
<b>250</b>	<b>V. Long-term investments</b>	<b>04</b>	<b>3,420,528,071,464</b>	<b>3,128,859,858,789</b>
252	1. Invest in joint ventures and affiliated companies		3,420,528,071,464	3,128,859,858,789
<b>260</b>	<b>VI. Other long-term assets</b>		<b>6,266,029,857</b>	<b>5,972,613,909</b>
261	1. Long-term prepaid expenses	14	6,266,029,857	5,972,613,909
<b>270</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>5,476,784,639,289</b>	<b>4,673,591,233,738</b>

## CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2024

(continued)

Code	CAPITAL	Note	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. LIABILITIES</b>		<b>630,472,371,830</b>	<b>172,310,356,348</b>
<b>310</b>	<b>I. Current liabilities</b>		<b>628,913,691,952</b>	<b>171,644,230,752</b>
311	1. Short-term trade payables	15	496,719,044,358	49,049,661,996
312	2. Short-term prepayments from customers	16	8,047,961,488	11,175,579,988
313	3. Taxes and other payables to State budget	17	7,421,625,884	8,877,369,119
314	4. Payables to employees		13,637,155	-
315	5. Short-term accrued expenses	18	8,891,482,123	9,467,019,245
318	6. Short-term unearned revenue	20	1,129,072,760	10,056,070,258
319	7. Other short-term payables	19	100,023,698,473	74,953,911,081
321	8. Provisions for short-term payables	21	208,866,429	1,606,315,783
322	9. Bonus and welfare fund		6,458,303,282	6,458,303,282
<b>330</b>	<b>II. Non-current liabilities</b>		<b>1,558,679,878</b>	<b>666,125,596</b>
336	1. Long-term unearned revenue	20	50,936,675	568,610,577
337	2. Other long-term payables	19	1,470,498,517	-
342	3. Provisions for long-term payables	21	37,244,686	97,515,019
<b>400</b>	<b>D. OWNER'S EQUITY</b>		<b>4,846,312,267,459</b>	<b>4,501,280,877,390</b>
<b>410</b>	<b>I. Owner's equity</b>	<b>22</b>	<b>4,846,312,267,459</b>	<b>4,501,280,877,390</b>
411	1. Contributed capital		3,679,859,680,000	3,471,607,130,000
411a	Common shares with voting rights		3,679,859,680,000	3,471,607,130,000
412	2. Share Premium		1,976,351,645	1,976,351,645
418	3. Development Fund		19,572,915,034	19,572,915,034
421	4. Retained earnings		1,085,542,430,958	943,307,442,384
421a	Retained earnings accumulated till the end of the previous year		726,095,060,946	595,159,837,926
421b	Retained earnings of the current year		359,447,370,012	348,147,604,458
429	5. Non – Controlling Interests		59,360,889,822	64,817,038,327
<b>440</b>	<b>TOTAL CAPITAL</b>		<b>5,476,784,639,289</b>	<b>4,673,591,233,738</b>

Preparer

Nguyen Thi Phuong Thuy

Chief Accountant

Ho Thi Xuan Hoa

Haiphong, 20 January 2025



Nguyen The Hung

## CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

Year 2024

Code	ITEMS	Note	4th Quarter		Accumulated from the beginning of the year	
			From 01/10/2024 to 31/12/2024	From 01/10/2023 to 31/12/2023	Year 2024	Year 2023
			VND	VND	VND	VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of services	24	216,008,587,413	112,889,041,139	571,225,175,340	366,584,514,938
02	2. Revenue deductions		-	-	-	9,259,259
10	3. Net revenue from sales of goods and rendering of services		216,008,587,413	112,889,041,139	571,225,175,340	366,575,255,679
11	4. Cost of goods sold	25	180,757,310,893	110,023,520,025	507,294,868,001	325,971,613,689
20	5. Gross profit from sales of goods and rendering of services		35,251,276,520	2,865,521,114	63,930,307,339	40,603,641,990
21	6. Financial income	26	12,326,218,920	39,447,840,484	68,485,677,057	234,586,736,271
22	7. Financial expenses	27	4,377,026,983	2,781,157,487	9,114,402,444	5,422,868,558
23	<i>In which: Interest expense</i>		-	-	-	1,799,147,419
24	8. Profit or loss in joint ventures and associates		44,411,800,173	140,915,245,918	291,668,212,675	117,497,921,768
25	9. Selling expenses	28	12,032,622,903	13,912,866,746	31,794,299,742	26,143,107,407
26	10. General and administrative expenses	29	2,148,549,632	2,505,909,264	9,915,954,567	9,937,165,626
30	11. Net profit from operating activities		73,431,096,095	164,028,674,019	373,259,530,358	351,185,158,438
31	12. Other income	30	2,398,043,673	3,872,749,181	10,389,588,485	10,502,592,420
32	13. Other expenses		772,425,306	86,561,750	1,990,347,909	900,406,124
40	14. Other profit		1,625,618,367	3,786,187,431	8,399,240,576	9,602,186,296

**CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME**

Year 2024

Code	ITEMS	Note	4th Quarter		Accumulated from the beginning of the year	
			From 01/10/2024 to 31/12/2024	From 01/10/2023 to 31/12/2023	Year 2024	Year 2023
			VND	VND	VND	VND
50	15. Total net profit before tax		75,056,714,462	167,814,861,450	381,658,770,934	360,787,344,734
51	16. Current corporate income tax expense	31	6,688,512,310	1,771,550,437	13,133,944,194	8,936,514,092
60	18. Profit after corporate income tax		<u>68,368,202,152</u>	<u>166,043,311,013</u>	<u>368,524,826,740</u>	<u>351,850,830,642</u>
61	19. Profit after tax attributable to owners of the parent		68,257,911,736	165,202,506,135	367,101,835,354	348,147,604,458
62	20. Profit after tax attributable to non-controlling interest		110,290,416	840,804,878	1,422,991,386	3,703,226,184
70	21. Basic earnings per share	32			1,040	986

Preparer



Nguyen Thi Phuong Thuy

Chief Accountant



Ho Thi Xuan Hoa

Haiphong, 20 January 2025

Director



Nguyen The Hung



## CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2024  
 (Indirect method)

Code	ITEMS	Note	Year 2024 VND	Year 2023 VND
<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>				
01	1. Profit before tax		381,658,770,934	360,787,344,734
	2. Adjustment for		(341,947,716,701)	(329,939,759,733)
02	- Depreciation and amortization of fixed assets		18,663,615,311	16,096,257,727
03	- Provisions		551,316,327	(7,875,813,464)
04	- Exchange gains / losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency		4,376,730,209	2,854,623,400
05	- Gains / losses from investment		(365,539,378,548)	(351,515,439,766)
06	- Interest expenses		-	1,799,147,419
07	- Other adjustments		-	8,701,464,951
08	3. Operating profit before changes in working capital		39,711,054,233	30,847,585,001
09	- Increase or decrease in receivables		(41,801,853,540)	(39,217,975,519)
10	- Increase or decrease in inventories		(126,352,160,582)	128,672,102,433
11	- Increase or decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		427,429,901,811	(33,553,443,152)
12	- Increase or decrease in prepaid expenses		(1,024,460,663)	2,617,482,148
14	- Interest paid		-	(1,907,640,569)
15	- Corporate income tax paid		(7,349,252,745)	(4,561,247,448)
20	Net cash flow from operating activities		290,613,228,514	82,896,862,894
<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>				
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(26,668,692,160)	(264,363,751,855)
22	2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		23,335,441,676	7,163,636,364
23	3. Loans and purchase of debt instruments from other		(1,509,368,491,931)	(791,926,066,400)
24	4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		1,133,903,326,085	730,478,594,521
27	5. Interest, dividend and profit received		66,909,105,175	231,212,427,427
30	Net cash flow from investing activities		(311,889,311,155)	(87,435,159,943)
<b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>				
34	1. Repayment of principal		-	(138,303,975,600)
36	2. Dividends or profits paid to owners		(12,357,884)	(30,012,005)
40	Net cash flow from financing activities		(12,357,884)	(138,333,987,605)
50	Net cash flows in the year		(21,288,440,525)	(142,872,284,654)

## CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2024  
 (Indirect method)

Code	ITEMS	Note	Year 2024	Year 2023
			VND	VND
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the year		94,879,567,912	237,757,092,560
61	Effect of exchange rate fluctuations		(612,205,735)	(5,239,994)
70	Cash and cash equivalents at the end of the year	03	<u>72,978,921,652</u>	<u>94,879,567,912</u>

Haiphong, 20 January 2025

Preparer

Chief Accountant

Director

Nguyen Thi Phuong Thuy

Ho Thi Xuan Hoa



Nguyen The Hung

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year 2024

### 1. GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY

#### Form of ownership

Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company was established and operates under the Business Registration Certificate of a Joint Stock Company No. 0200815578 issued by the Hai Phong Department of Planning and Investment for the first time on May 10, 2008, registered 17th amendment on January 17, 2025.

The Company's head office is located at: Building 116 Nguyen Duc Canh, An Bien Ward Le Chan District, Hai Phong City.

The Company's charter capital is: 3,679,859,680,000 VND; equivalent to 367,985,968 shares, par value of one share is 10,000 VND.

The total number of employees of the Company and subsidiaries as at 31 December 2024 was: 44 people (as at 31 December 2023: 42 people).

#### Business areas

Trading in passenger cars, trucks and spare parts and auxiliary equipment.

#### Business

The main activities of The Company are:

- Real estate business, land use rights belonging to the owner, user or tenant, details:
  - + Rent houses and construction works for sublease;
  - + For land leased by the State, investment in housing construction for rent is allowed; investment in construction of houses and non-residential constructions for sale, lease, or lease purchase;
  - + Receive transfer of all or part of the investor's real estate project to build houses and construction projects for sale, lease, or lease purchase;
  - + For land allocated by the State, you can invest in building houses for sale, lease, or lease purchase; (Clause 3, Article 11 of the Law on Real Estate Business 2014)
- Selling spare parts and auxiliary parts of Automobiles and other motor vehicles (Except auction activities);
- Production of spare parts and accessories for motor vehicles and vehicle engines;
- Wholesale of cars and other motor vehicles (Except auction activities);
- Maintenance and repair of cars and other motor vehicles;
- Car and other motor vehicle dealers (Except auction activities);
- Construction of houses for living;
- Construction of non-residential houses;
- Finish construction.

**Group structure**

- The Group's subsidiaries and affiliated companies consolidated in Consolidated Financial Statements as at 31 December 2024 include:

Name of Company	Head office	Proportion of ownership	Proportion of voting rights	Principal activities
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Km9, National Highway 5, Nam Son Ward, An Duong District, Hai Phong City	99.794%	99.794%	Trading in cars and motor vehicles
Pruksa Vietnam Company Limited	Room A, 8th Floor, Building 116, Nguyen Duc Canh, Le Chan District, Hai Phong City	90.17%	90.17%	Construction of social housing
CRV Real Estate Group Joint Stock Company	Floor 4, No. 183, Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi City	43.56%	43.58%	Construction and real estate business

**2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY**

**2.1. Accounting period and accounting currency**

Annual accounting period commences from January 1 and ending at December 31. 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 the preparation of Consolidated Financial Statements**

Consolidated Financial Statements are prepared based on consolidating Separate Financial Statements of the Company and Financial Statements of its subsidiaries under its control for the fiscal year from 01/01/2024 to 31/12/2024.

Control right is achieved when the Company has power to govern the financial and operating policies of invested Companies to obtain benefits from their activities.

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

Balance, main incomes and expenses, including unrealized profits from intra-group transactions are eliminated in full from Consolidated Financial Statements.

Non - controlling interests

Non - controlling interests represents the portion of profit or loss and net assets not held by the owners.

The profit and loss when there is a change in the ownership ratio at the subsidiary company

- The case of a subsidiary raising additional capital contributions from its shareholders: When preparing the consolidated financial statements, the parent company determines and adjusts the changes between its ownership interest and the non-controlling shareholders' interest in the subsidiary's net assets at the time before and after the additional capital raise.

#### **2.4. Accounting estimates**

The preparation of Consolidated Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and legal regulations relating to financial reporting requires the Board of Directors/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 Consolidated Financial Statements and the reported amounts of revenues and expenses during the accounting year.

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

- Provision for bad debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Allocation of prepaid expense;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Time allocation for prepaid expenses;
- 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's Consolidated Financial Statements 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, short-term and long-term investments. At initial recognition, financial assets are identified by purchasing price/issuing cost plus other expenses directly related to the purchase and issuance of those assets.

##### **Financial liabilities**

Financial liabilities of the Company include borrowings, trade payables, other payables and accrued expenses. At initial recognition, financial liabilities are determined by issuing price plus other expense 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 fiscal year because the Circular No. 210/2009/TT-BTC and current 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 year are translated into Vietnam Dong using the actual rate at transaction date.

Real exchange rate when revaluating monetary items denominated in foreign currencies at the reporting date of Consolidated 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 foreign currency deposited in bank, applying the bid rate of the 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 exchange differences arising as a result of transactions or revaluation at the balance sheet date shall be recorded into the financial income or expense in the year.

## 2.7. Cash

Cash comprises cash on hand, demand deposit.

## 2.8. Business integration and Goodwill

The business combination is accounted for using the purchase method. The purchase price of the business combination includes the fair value at the exchange date of the assets exchanged, the liabilities incurred or recognized, and the equity instruments issued by the acquirer to obtain control of the acquiree, as well as the direct costs associated with the business combination. Assets, liabilities, and any contingent liabilities assumed in the business combination of the acquiree are recognized at their fair value as of the acquisition date.

The goodwill or interest from a cheap purchase is defined as the difference between the investment cost and the fair value of identifiable assets of the subsidiary at the acquisition date held by Parent (the time when the Parent Company gained control of the Subsidiary). Cheap purchase interest (if any) will be recognized in the Consolidated Income Statement. Goodwill is allocated to costs by the straight-line method for an estimated useful period of 10 years. Periodically the Company will assess goodwill losses at the subsidiary, if there is evidence that the loss of goodwill is greater than the annual allocation, the allocation shall be based on the loss of goodwill in the year of arising.

## 2.9. Financial investments

*Investments held-to-maturity* comprise term deposits held to maturity to earn profits periodically and other held to maturity investments.

*Investments in affiliated companies* purchased during the year are determined by the purchaser's purchase date, cost of the investment, and accounting procedures in accordance with the provisions of Accounting Standards for Business Combinations and Investments. affiliated joint venture company.

In the consolidated financial statement, investments in affiliated companies are accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment is initially recorded on the Consolidated Balance Sheet at cost, then adjusted according to changes in the Group's share of net asset value. of affiliated companies after purchase. Goodwill arising from an investment in an associate is reflected in the carrying amount of the investment. The Group does not allocate this goodwill but annually evaluates whether the goodwill is impaired or not.

For adjusting the value of investments in joint ventures and associates from the date of investment to the beginning of the reporting year, the Company shall do as follows

- For the adjustment to the Business Performance Report of previous years, the Company adjusts to Undistributed profit after tax according to the net cumulative adjusted amount up to the beginning of the reporting year.
- For the adjustment due to differences in asset revaluation and exchange rate differences recorded in the Balance Sheet of previous years, the Company determines the adjustment to the corresponding items on the Balance Sheet, accounting balance according to the net cumulative adjusted amount.

For adjusting the value of investments in joint ventures and associates arising during the year, the Company excludes preferential dividends of other shareholders (if preferred shares are classified as equity), property, Estimated number of deductions for bonus and welfare funds of joint ventures and affiliated companies; profit related to transactions of joint venture companies, capital contributions or asset sales to the Company before determining the Company's ownership share in the profit or loss of the joint venture or associate company in the reporting year. The Company then adjusts the value of the investment corresponding to the ownership share in the profit and loss of the joint venture or associate company and immediately records it in the consolidated income statement.

The associate's financial statement are prepared in the same year as the Group's Consolidated Financial Statement and use accounting policies consistent with the Group's. Appropriate adjustments have been recorded to ensure that accounting policies are applied consistently across the Group where necessary.

Provision for devaluation of investments is made at the end of the year as follows:

- Investments held to maturity: provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

#### **2.10. Receivables**

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

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

#### **2.11. Inventories**

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

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

The cost of inventory is calculated using weighted average method.

Inventories are recorded by perpetual method.

The provision for inventory devaluation is established at the end of the year based on the difference between the original cost of inventory and its net realizable value, if the former is greater. According to the Company's accounting policy, the following provisioning rates are applied to slow-moving components: 20% for components with slow turnover from 3 to 5 years, 40% for those from 5 to 7 years, and 70% for components with slow turnover exceeding 7 years.

For the remaining types of inventory: Provision for inventory devaluation is made at the end of the year based on the difference between the original cost of the inventory and its net realizable value, if the original cost is higher.

#### 2.12. Fixed assets

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

##### *Value 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 - 25 years
- Machinery and equipment	05 - 15 years
- Transportation vehicles	06 - 10 years
- Office equipment and furniture	03 - 10 years
- Long-term land use rights	No depreciation

#### 2.13. Investment properties

Investment properties are initially recognized at original 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	26 - 37 năm
-------------------------	-------------

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

#### 2.14. Construction in progress

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



### 2.15. Operating lease

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

### 2.16. Prepaid expenses

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

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

Types of prepaid expenses include:

- Prepaid land expenses include prepaid land rental, including those related to leased land for which the Company has received certificate of land use right but not eligible for recording as intangible fixed asset in accordance with the Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 issued by the Ministry of Finance guiding regulation on management, use and depreciation of fixed assets and other expenses related to ensure for the use of leased land. These costs are recognized in the separate statement of income on a straight-line basis over the term of the land lease contract.
- Tools and supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than VND 30 million and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis within 3 years.
- Other prepaid expenses are recorded at their historical costs and allocated on the straight-line basis within 3 years.

### 2.17. Payables

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

### 2.18. 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 payments for such goods or services have not been made and other payables such as interest expenses ... which are recorded as operating expenses of the reporting year.

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

### 2.19. Provision for payables

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

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

The recorded value of a provision for liabilities is the most reasonably estimated value of the amount that will need to be paid to settle the current debt obligation at the end of the fiscal year. For goods such as automobiles, the Company has a warranty obligation of 12 months from the date of delivery, and the Company estimates the automobile warranty provision at 0.045% of the revenue generated from goods with warranty obligations. For sold apartments, the Company implements a warranty policy for adjacent houses for 2 years (0.5% of revenue) and for social housing for 5 years (1% of revenue).

Only costs related to the initially established provision for payables will be offset by that provision for payables.

Payable provisions are recorded in production and business expenses of the fiscal year. The difference between the amount of provision for payables established in the previous the fiscal year year that has not yet been fully used and the amount of provision for payables established in the reporting year shall be reversed and recorded as a decrease in production and business expenses in the year, minus the difference. The larger difference of the provision payable for construction works warranty is reversed into other income in the fiscal year.

#### **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 accounting 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).

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

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

#### **2.22. Revenue**

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

##### *Sales*

- Most of the risks and benefits associated with 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, 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.

**2.24. Financial expenses**

Items recorded into financial expenses comprise:

- Borrowing costs;
- Losses arising from selling foreign currencies, 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) Current corporate income tax expenses

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

b) Current corporate income tax rate

In the fiscal year ended as at 31/12/2024, The Company is subject to a corporate income tax rate of 20% for production and business activities with income subject to corporate income tax.

**2.26. Earnings per share**

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

**2.27. Related parties**

Parties are considered to be related if that party has the ability to control or exercise significant influence over the Other parties in making decisions about financial and operating policies. The Company's related parties include:

- Enterprises that directly or indirectly through one or more intermediaries, have the right to control The Company or are controlled by The Company, or are under common control with The Company, including parent companies and subsidiaries, children and affiliated companies;

- Individuals who directly or indirectly hold voting rights of The Company and have significant influence over The Company, key management personnel of The Company, close family members of these individuals;
- Enterprises where the above individuals directly or indirectly hold a significant portion of the voting rights or have significant influence over these enterprises.

In considering each relationship of related parties to serve the preparation and presentation of Separate Financial Statements, The Company pays attention to the nature of the relationship rather than the legal form of those relationships.

## 2.28. 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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Cash on hand	840,791,114	1,656,034,921
Demand deposits	72,138,130,538	93,223,532,991
	<b><u>72,978,921,652</u></b>	<b><u>94,879,567,912</u></b>

## 4. FINANCIAL INVESTMENTS

### a) Investment held to maturity

	31/12/2024		01/01/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
<b>Short-term investment</b>	<b>914,259,232,246</b>	-	-	-
- Term deposits (*)	914,259,232,246	-	-	-
	<b><u>914,259,232,246</u></b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(\*) Short-term investments are deposits with maturity from 06 months to 12 months at joint stock commercial banks with interest rates from 4.2%/year to 5.7%/year, in which, a number of deposit contracts are used as collateral to serve the needs of issuing L/C on import of automobiles, guaranteeing at commercial banks, the amount of which is: 491,125,888,908 VND.

**b) Invest in joint ventures and affiliated companies**

	Head office	Proportion of ownership	31/12/2024		01/01/2024		Numeric value Equity
			Proportion of voting rights	Numeric value Equity	Proportion of ownership	Proportion of voting rights	
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
- CRV Real Estate Group Joint Stock Company <sup>(1)</sup>	Floor 4, No. 183, Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi City	43.56%	43.58%	3,420,528,071,464	43.56%	43.58%	3,128,859,858,789
				<u><u>3,420,528,071,464</u></u>			<u><u>3,128,859,858,789</u></u>

<sup>(1)</sup> The Company's interest and voting ratio in CRV Real Estate Group Joint Stock Company include both the indirect interest ratio and indirect control rights invested in CRV Real Estate Group Joint Stock Company through its subsidiary, Hoang Giang Service Development Joint Stock Company.

5. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	31/12/2024		01/01/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	-	-
<i>Other parties</i>	<b>77,374,863,191</b>	<b>(2,446,500,000)</b>	<b>37,357,465,986</b>	<b>(1,747,500,000)</b>
- Receivables from home buying customers	1,682,731,391	-	1,954,015,144	-
- Receivables from customers buying cars	75,692,131,800	(2,446,500,000)	35,403,450,842	(1,747,500,000)
+ Nam Viet Car Trading And Production Company Limited	52,150,582,400	-	12,225,000,000	-
+ Phu Man Trading Service Joint Stock Company	16,696,549,400	-	16,195,000,000	-
+ Xuan Thuy Loc Phat Trading Service Company Limited	3,255,000,000	(2,278,500,000)	3,255,000,000	(1,627,500,000)
+ Other customers	3,590,000,000	(168,000,000)	3,728,450,842	(120,000,000)
	<b>77,374,863,191</b>	<b>(2,446,500,000)</b>	<b>37,357,465,986</b>	<b>(1,747,500,000)</b>

6. SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/12/2024		01/01/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	-	-
<i>Other parties</i>	<b>1,184,633,454</b>	-	<b>2,942,917,406</b>	-
- Phu Thai Mobility Hanoi Company Limited	-	-	2,535,800,000	-
- Hiep Phat Automobile Company Limited	227,200,000	-	-	-
- Bach Dang 7 Joint Stock Company	670,681,035	-	-	-
- Other Suppliers	286,752,419	-	407,117,406	-
	<b>1,184,633,454</b>	-	<b>2,942,917,406</b>	-

## 7. OTHER RECEIVABLES

	31/12/2024		01/01/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Short-term</b>				
- Loan interest, deposit interest	14,677,976,765	-	15,293,994,648	-
- Mortgages	3,000,000	-	1,002,352,000	-
- Must collect import VAT on shipments purchased on the road	-	-	1,659,849,984	-
- Other receivables	2,799,337,350	-	2,794,174,097	-
	<b>17,480,314,115</b>	<b>-</b>	<b>20,750,370,729</b>	<b>-</b>
<b>b) Long-term</b>				
- Mortgages	120,000,000	-	-	-
	<b>120,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 8. DOUBTFUL DEBTS

	31/12/2024		01/01/2024	
	Original cost	Recoverable value	Original cost	Recoverable value
	VND	VND	VND	VND
- Total value of receivables and debts that are overdue or not due but difficult to be recovered				
+ Trade receivables	3,495,000,000	1,048,500,000	3,495,000,000	1,747,500,000
Phuc Hung Production, Trading and Service Joint Stock Company	3,255,000,000	976,500,000	3,255,000,000	1,627,500,000
Phuong Bac - HA Trading and Service Joint Stock Company	240,000,000	72,000,000	240,000,000	120,000,000
	<b>3,495,000,000</b>	<b>1,048,500,000</b>	<b>3,495,000,000</b>	<b>1,747,500,000</b>

## 9. INVENTORIES

	31/12/2024		01/01/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Goods in transit	-	-	20,939,698,800	-
- Raw material	108,255,134,762	-	64,286,337,955	-
- Finished goods	7,772,954,638	-	7,391,925,827	-
- Goods	26,377,094,584	-	26,541,425,057	-
- Goods for sale	245,362,780,190	-	142,256,415,953	-
	<b>387,767,964,174</b>	<b>-</b>	<b>261,415,803,592</b>	<b>-</b>

#### 10. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>- Construction in progress</b>	<b>12,452,666,679</b>	<b>10,047,350,614</b>
Public works items at the Low-Income Housing Project (Pruska Town) (*)	12,452,666,679	6,443,731,493
Others	-	3,603,619,121
	<b>12,452,666,679</b>	<b>10,047,350,614</b>

- (\*) Low-income Housing Area in An Dong Ward, An Duong District, Hai Phong City" (referred to as the "Project") aims to construct a residential complex, townhouses, and resettlement apartments for low-income individuals in the urban area;
- The status of the project as of December 31, 2024: The apartments have been handed over and fully leased. The basic construction costs that remain unfinished as at December 31, 2024, include the shared costs of the project, such as compensation for land clearance, leveling, transportation infrastructure systems, drainage, greenery, fire protection... allocated for the public land area intended for the construction of the management building..
- The project is currently in the process of finalizing the settlement and undergoing an audit in accordance with the requirements of Vietnam Auditing Standard No. 1000 - Audit of Final Project Settlement Reports. Therefore, the value of unfinished basic construction costs in Note 10 and the original value of Investment Properties in Note 13 may change upon completion of the project settlement.

#### 11. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Vehicles, transportation	Fixed assets used in management	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Historical cost</b>					
Beginning balance	2,969,755,113	3,762,238,587	998,305,455	651,176,071	8,381,475,226
- Purchase in the year	209,140,000	-	19,779,457,444	34,954,091	20,023,551,535
- Completed construction investment	4,237,782,612	-	-	-	4,237,782,612
- Liquidation, disposal	-	-	(206,018,000)	-	(206,018,000)
<b>Ending balance</b>	<b>7,416,677,725</b>	<b>3,762,238,587</b>	<b>20,571,744,899</b>	<b>686,130,162</b>	<b>32,436,791,373</b>
<b>Accumulated depreciation</b>					
Beginning balance	1,494,857,006	1,643,805,652	998,305,455	651,176,071	4,788,144,184
- Depreciation for the year	476,870,171	320,058,696	1,569,758,084	10,962,305	2,377,649,256
<b>Ending balance</b>	<b>1,971,727,177</b>	<b>1,963,864,348</b>	<b>2,568,063,539</b>	<b>662,138,376</b>	<b>7,165,793,440</b>
<b>Net carrying amount</b>					
Beginning balance	1,474,898,107	2,118,432,935	-	-	3,593,331,042
<b>Ending balance</b>	<b>5,444,950,548</b>	<b>1,798,374,239</b>	<b>18,003,681,360</b>	<b>23,991,786</b>	<b>25,270,997,933</b>

- Original cost of fixed assets at the end of the year has been fully depreciated but still in use: VND 3,272,700,033.



## 12. INTANGIBLE FIXED ASSETS

The intangible fixed asset is the right to use land with a long-term usage term, covering an area of 220 m2 in An Duong District, Hai Phong City, acquired from the seller for a transfer price of VND 3,520,000,000. For long-term land use rights, the Company does not apply depreciation as per regulations.

## 13. INVESTMENT PROPERTIES

### a) Investment properties held for lease

	Investment properties held for lease	Total
	VND	VND
<b>Historical cost</b>		
Beginning balance	501,705,503,467	501,705,503,467
- Another increase	2,041,948	2,041,948
<b>Ending balance</b>	<b>501,707,545,415</b>	<b>501,707,545,415</b>
<b>Accumulated depreciation</b>		
Beginning balance	48,282,238,492	48,282,238,492
- Depreciation for the year	16,134,862,367	16,134,862,367
<b>Ending balance</b>	<b>64,417,100,859</b>	<b>64,417,100,859</b>
<b>Net carrying amount</b>		
Beginning balance	453,423,264,975	453,423,264,975
<b>Ending balance</b>	<b>437,290,444,556</b>	<b>437,290,444,556</b>

- The investment properties includes:

- + The apartments of the Low-Income Housing Project in An Dong Ward, An Duong District, Hai Phong City are owned by Prukxa Vietnam Co., Ltd. The rental price applied is the price approved by the City People's Committee. The rent is paid in advance for the entire lease term (5 years) according to the lease contract, with the original price being VND 242,083,782,541.
- + Some stalls in the shopping center in Thanh Xuan district, Hanoi, owned by Hoang Giang Service Development Joint Stock Company, have an original value of VND 259,621,720,926. The rental unit price is applied according to the signed rental contracts.
- Fair value of investment properties has not been appraised and determined exactly as at 01/01/2024 and 31/12/2024. 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 period.
- During the year, revenue generated from investment properties amounted to VND 22,341,024,173 (compared to VND 29,308,640,147 in 2023).

### b) Investment properties held for capital appreciation

The investment real estate held for appreciation consists of two adjacent houses in the Hoang Huy Riverside Project, located at No. 1 and No. 8 Chi Lang Street, Thuong Ly Ward, Hong Bang District, Hai Phong City. These properties were purchased with the intention of holding them for value appreciation, according to the Business Cooperation Agreement No. 1001/HDHTKD/HG-PRUKSA dated January 10, 2023, between Hoang Giang Service Development Joint Stock Company and Prukxa Vietnam Co., Ltd. The original value is 16,240,178,666 VND.

**14. PREPAID EXPENSES**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Short-term</b>		
- Office rental expenses	487,083,871	458,500,000
- Cost of signs at the dealership	781,178,913	543,007,022
- Others	370,437,050	57,251,785
	<b><u>1,638,699,834</u></b>	<b><u>1,058,758,807</u></b>
<b>b) Long-term</b>		
- Land rental	5,741,940,171	5,893,043,857
- Others	524,089,686	79,570,052
	<b><u>6,266,029,857</u></b>	<b><u>5,972,613,909</u></b>

**15. SHORT-TERM TRADE PAYABLES**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	-	-
<i>Others</i>	496,719,044,358	496,719,044,358	49,049,661,996	49,049,661,996
- China DongFeng Motor Industry Import and Export Co.,LTD	492,637,358,594	492,637,358,594	47,981,437,950	47,981,437,950
- Others	4,081,685,764	4,081,685,764	1,068,224,046	1,068,224,046
	<b><u>496,719,044,358</u></b>	<b><u>496,719,044,358</u></b>	<b><u>49,049,661,996</u></b>	<b><u>49,049,661,996</u></b>

**16. SHORT-TERM PREPAYMENT FROM CUSTOMERS**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-
<i>Others</i>	8,047,961,488	11,175,579,988
- Hoang Hiep Investment Construction Corporation	100,000,000	2,650,000,000
- Auto Long Bien Import Export Joint Stock Company	1,125,037,500	1,100,000,000
- Others	6,822,923,988	7,425,579,988
	<b><u>8,047,961,488</u></b>	<b><u>11,175,579,988</u></b>

## 17. TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Opening receivables	Opening payables	Payables in the year	Actual payment in the year	Closing receivables	Tax payable at the end of the year
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value-added tax	233,856,158	1,659,849,984	45,634,675,324	47,294,525,308	233,856,158	-
- Export, import duties	-	4,788,028,800	80,977,872,774	85,765,901,574	-	-
- Corporate income tax	840,461,352	2,374,821,005	13,133,944,194	7,349,252,745	-	7,319,051,102
- Personal income tax	-	54,669,330	755,393,491	707,488,039	-	102,574,782
- Land tax and land rental	-	-	49,292,703	49,292,703	-	-
- Other taxes	-	-	35,750,000	35,750,000	-	-
- Fees, charges and other payables	-	-	1,727,424,504	1,727,424,504	-	-
	<b>1,074,317,510</b>	<b>8,877,369,119</b>	<b>142,314,352,990</b>	<b>142,929,634,873</b>	<b>233,856,158</b>	<b>7,421,625,884</b>

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

**18. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Sales bonus expenses payable to collaborators	317,859,000	1,147,000,000
- Bonus costs payable to agents	4,679,272,500	7,825,000,000
- Bonus expenses for car sales staff and the company's support department	242,750,000	143,210,000
- The construction cost of the Low-income Housing Project	3,445,900,623	196,969,696
- Others	205,700,000	154,839,549
	<b>8,891,482,123</b>	<b>9,467,019,245</b>

**19. OTHER PAYABLES**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Short-term</b>		
- Social insurance	3,450,300	5,069,550
- Short-term deposits, collateral received	-	2,466,086,474
- Dividends or profits payables	23,543,252,595	16,676,470,588
- Other	76,476,995,578	55,806,284,469
<i>Pruksa International Co., Ltd. (*)</i>	<i>57,770,811,000</i>	<i>55,281,450,000</i>
<i>Others</i>	<i>18,706,184,578</i>	<i>524,834,469</i>
	<b>100,023,698,473</b>	<b>74,953,911,081</b>
<b>b) Long-term</b>		
- Long-term deposits, collateral received	1,470,498,517	-
	<b>1,470,498,517</b>	-

(\*): The advance payment of USD 2,261,000 from Pruksa International Co., Ltd to the Company was made for the site clearance of the low-income housing project (Pruksa Town) located in An Dong Ward, An Duong District, Hai Phong City, based on the Company's in-principle approval by the competent State authorities. The Company has utilized this fund for investment in the Project and has handed over the project to Pruksa Vietnam Co., Ltd. This amount will be settled once the parties agree on an adjustment plan for the procedures to amend the Investment Certificate or as mutually agreed by the parties.

**20. UNEARNED REVENUES**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Short-term</b>		
- Unearned revenue from business activities (*)	503,468,592	9,173,759,765
- Revenue received in advance from property rental	625,604,168	882,310,493
	<b><u>1,129,072,760</u></b>	<b><u>10,056,070,258</u></b>
<b>b) Long term</b>		
- Unearned revenue from business activities (*)	50,936,675	568,610,577
	<b><u>50,936,675</u></b>	<b><u>568,610,577</u></b>

(\*): Unearned revenue is the prepaid rent for the entire rental period (05 years) under the apartment rental contract under the housing project for low-income people in An Dong ward, An Duong district, Hai Phong city (Pruksa Town).

**21. PROVISIONS FOR PAYABLES**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Short-term</b>		
- Warranty provisions for products and goods	148,596,098	138,243,182
- Warranty provisions for sold real estate	60,270,331	1,468,072,601
	<b><u>208,866,429</u></b>	<b><u>1,606,315,783</u></b>
<b>b) Long-term</b>		
- Warranty provisions for sold real estate	37,244,686	97,515,019
	<b><u>37,244,686</u></b>	<b><u>97,515,019</u></b>

22 OWNER'S EQUITY

a) Changes in owners' equity

	Contributed capital	Share premium	Development Fund	Retained earnings	Non – Controlling Interest	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Beginning balance of previous year</b>	<b>3,214,481,530,000</b>	<b>1,976,351,645</b>	<b>19,572,915,034</b>	<b>852,278,552,896</b>	<b>77,827,179,766</b>	<b>4,166,136,529,341</b>
Profit in the previous year	-	-	-	348,147,604,458	3,703,226,184	351,850,830,642
Dividends paid in shares	257,125,600,000	-	-	(257,125,600,000)	-	-
Adjustment due to change in the benefit ratio of subsidiaries	-	-	-	6,885,030	(6,885,030)	-
Dividend	-	-	-	-	(16,706,482,593)	(16,706,482,593)
<b>Ending balance of previous year</b>	<b>3,471,607,130,000</b>	<b>1,976,351,645</b>	<b>19,572,915,034</b>	<b>943,307,442,384</b>	<b>64,817,058,327</b>	<b>4,501,280,877,390</b>
<b>Beginning balance of current year</b>	<b>3,471,607,130,000</b>	<b>1,976,351,645</b>	<b>19,572,915,034</b>	<b>943,307,442,384</b>	<b>64,817,058,327</b>	<b>4,501,280,877,390</b>
Profit in this year	-	-	-	367,101,835,354	1,422,991,386	368,524,826,740
Dividends paid in shares (**)	208,252,550,000	-	-	(208,252,550,000)	-	-
Dividend (*)	-	-	-	-	(6,879,139,891)	(6,879,139,891)
Other discount	-	-	-	(16,614,296,780)	-	(16,614,296,780)
<b>Ending balance of this year</b>	<b>3,679,859,680,000</b>	<b>1,976,351,645</b>	<b>19,572,915,034</b>	<b>1,085,542,430,958</b>	<b>59,360,889,822</b>	<b>4,846,312,267,459</b>

(\*) According to the Resolution of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders No. 01/NQ-DHDCD dated April 12, 2024, and other Resolutions of the General Meeting of Shareholders, the Members' Council of the Subsidiary Companies, the Company announces the distribution of profits for the year 2023 as follows:

Profit distribution	At the parent company (1)	Distributed in Subsidiaries		Total (3) = (1) + (2)
		Parent company (2)	Non-controlling shareholders	
	VND	VND	VND	VND
- Hoang Huy Investment SJC: Payment of dividends by shares	208,252,550,000	-	-	208,252,550,000
- Pruska shares the profits	-	63,120,860,109	6,879,139,891	63,120,860,109

(\*\*) According to Resolution No. 01/NQ-DHDCD dated April 12, 2024, of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders, the Company has approved the payment of dividends in shares from the accumulated post-tax profits as at December 31, 2023, as follows:

- The number of additional shares issued corresponding to the increase in charter capital: 20,825,255 shares;
- Form of issuance: Issuance of shares to pay dividends for 2023 at the rate of 6% (for every 50 shares, an additional 3 shares will be issued);
- Eligible recipients: Existing shareholders;
- The company completed the issuance of shares to pay dividends on August 2, 2024, as stated in the Report on the Results of the Share Issuance for Dividend Payment No. 34/HHS-CV, which was disclosed on August 8, 2024, and finalized the registration for amendments to the Enterprise Registration Certificate on August 19, 2024;
- On August 29, 2024, the Company received the decision regarding the change of stock listing at the Ho Chi Minh City Stock Exchange under Decision No. 501/QD-SGDHCM. The first trading day of the additionally listed stocks at the Ho Chi Minh City Stock Exchange was September 18, 2024.

**b) Details of owners' investment capital**

	End of the year	Ratio	Start of the year	Ratio
	VND	%	VND	%
Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company	1,879,057,770,000	51.06%	1,772,696,010,000	51.06%
Other	1,800,801,910,000	48.94%	1,698,911,120,000	48.94%
	<b>3,679,859,680,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,471,607,130,000</b>	<b>100.00%</b>

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

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Owner's investment capital		
- Capital contributed at the beginning of the year	3,471,607,130,000	3,214,481,530,000
- Contributed capital increased during the year	208,252,550,000	257,125,600,000
- Contributed capital at the end of the year	3,679,859,680,000	3,471,607,130,000

**d) Shares**

	31/12/2024	01/01/2024
Quantity of Authorized issuing shares	367,985,968	347,160,713
Quantity of issued shares and full capital contribution	367,985,968	347,160,713
- <i>Common shares</i>	<i>367,985,968</i>	<i>347,160,713</i>
Quantity of outstanding shares in circulation	367,985,968	347,160,713
- <i>Common shares</i>	<i>367,985,968</i>	<i>347,160,713</i>
Par value per share (VND):	10,000	10,000

**e) Company's funds**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Development Fund	19,572,915,034	19,572,915,034
	<b><u>19,572,915,034</u></b>	<b><u>19,572,915,034</u></b>

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

**a) Assets for external lease**

Pruksa Vietnam Co., Ltd. and Hoang Giang Service Development Joint Stock Company are currently leasing the property under an operating lease contract. As at December 31, 2024, future minimum lease payments under operating leases are Interpretationed as follows:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- <i>From 1 year or less</i>	<i>8,359,421,884</i>	<i>9,739,461,228</i>
- <i>Over 1 year to 5 years</i>	<i>14,402,019,118</i>	<i>17,700,699,372</i>
- <i>Over 5 years</i>	<i>6,484,332,322</i>	<i>5,933,485,424</i>

**b) Outsourced assets**

Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company, Pruksa Vietnam Company Limited and Hoang Giang Service Development Joint Stock Company rent offices under operating lease contracts. As at December 31, 2024, future rent payments under the operating lease are Interpretationed as follows:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- <i>From 1 year or less</i>	<i>1,344,000,000</i>	<i>696,000,000</i>
- <i>Over 1 year to 5 years</i>	<i>264,000,000</i>	<i>236,500,000</i>

**c) Foreign currencies**

	Unit	31/12/2024	01/01/2024
U.S. dollar	USD	108,424.54	67,904.78



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

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Sales of goods	389,614,746,223	229,797,643,081
Revenue from selling finished products	132,434,259,255	77,474,242,427
Real estate business revenue	45,495,182,201	55,785,912,875
Other revenues	3,680,987,661	3,526,716,555
	<b><u>571,225,175,340</u></b>	<b><u>366,584,514,938</u></b>

**25. COST OF GOODS SOLD**

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Cost of goods sold	350,434,968,062	224,847,774,525
Cost of finished products sold	119,729,316,989	75,478,059,932
Cost of real estate business	32,539,494,168	27,476,878,171
Provision/(Provision reversal) for inventory devaluation	1,310,036,014	(4,810,443,262)
Other operating costs	3,281,052,768	2,979,344,323
	<b><u>507,294,868,001</u></b>	<b><u>325,971,613,689</u></b>

**26. FINANCIAL INCOME**

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Interest on deposits and loans	36,988,997,292	26,946,777,396
Distributed dividends and profit	29,304,090,000	205,128,630,000
Gain on exchange difference in the year	171,649,351	526,334,243
Other Financial income	2,024,940,454	1,984,994,632
	<b><u>68,489,677,097</u></b>	<b><u>234,586,736,271</u></b>
In which: Financial income received from related parties (Detailed in Note 38)	<u>29,304,090,000</u>	<u>205,128,630,000</u>

**27. FINANCIAL EXPENSES**

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Interest expenses	-	1,799,147,419
Loss on exchange difference in the year	4,737,375,461	769,030,815
Loss on exchange difference at the year-end	4,377,026,983	2,854,623,400
Other Financial expenses	-	66,924
	<b><u>9,114,402,444</u></b>	<b><u>5,422,868,558</u></b>

**28. SELLING EXPENSES**

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Cost of raw materials and materials	722,878,237	11,110,606
Labour expenses	4,718,222,796	2,509,844,521
Fixed asset depreciation expense	580,967,715	-
Expenses of outsourcing services	7,237,675,129	4,141,153,775
Other expenses in cash	18,128,861,217	19,421,523,640
Expenses/Refund of product warranty provisions	405,694,648	59,474,865
	<b><u>31,794,299,742</u></b>	<b><u>26,143,107,407</u></b>

**29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Cost of raw materials and materials	255,334,311	10,410,345
Labour expenses	5,679,765,524	5,083,144,759
Fixed asset depreciation expense	376,284,155	408,314,409
Provision expenses	699,000,000	699,000,000
Taxes, charges and fees	60,538,936	61,179,730
Expenses of outsourcing services	1,439,575,669	1,752,281,495
Other expenses in cash	1,409,465,972	1,922,834,888
	<b><u>9,919,964,567</u></b>	<b><u>9,937,165,626</u></b>

**30. OTHER INCOMES**

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Income from sale and liquidation of fixed assets	3,982,000	1,942,110,602
Income from Cash supporting Showroom construction	2,398,746,150	1,627,425,000
Collected fines	115,758,176	182,488,680
Reimbursement of work warranty provisions	1,468,072,603	3,823,845,067
Income from donated goods	5,511,422,302	981,940,757
Other income	891,607,254	1,944,782,314
	<b><u>10,389,588,485</u></b>	<b><u>10,502,592,420</u></b>

**31. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES**

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Current corporate income tax expense in Parent Company	8,698,348,118	-
Current corporate income tax expense in the Subsidiaries	4,435,596,076	8,936,514,092
- Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	737,192,496	566,865,868
- Công ty TNHH Pruksa Việt Nam Pruksa Vietnam Company Limited	3,698,403,580	8,369,648,224
<b>Total current corporate income tax expense</b>	<b><u>13,133,944,194</u></b>	<b><u>8,936,514,092</u></b>

### 32. BASIC EARNINGS PER SHARE

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

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Net profit after tax	367,101,835,354	348,147,604,458
Profit distributed to common shares	367,101,835,354	348,147,604,458
Average number of outstanding common shares in circulation in the year	353,135,171	353,135,171
<b>Basic earnings per share</b>	<b>1,040</b>	<b>986</b>

The Company has not planned to make any distribution to Bonus and welfare fund, bonus for the Board of Management from the net profit after tax at the date of preparing Consolidated Financial Statements.

The company has completed the issuance of an additional 20,825,255 shares during the year, sourced from undistributed after-tax profits for dividend payment. Therefore, the number of newly issued shares is calculated from the beginning of the year when determining the weighted average number of common shares outstanding for the current year and previous years when calculating basic earnings per share, which has been retrospectively adjusted in accordance with the provisions of Vietnam Accounting Standard No. 30 – Earnings per Share.

As at 31 December 2024, the Company does not have shares with dilutive potential for earnings per share.

### 33. BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Raw materials	120,562,062,064	72,483,187,121
Labour expenses	10,611,521,245	7,592,989,280
Depreciation expenses of fixed assets	17,358,165,373	15,885,011,167
Provision expenses	1,104,694,648	758,474,865
Expenses of outsourcing services	5,283,978,632	5,893,435,270
Other expenses in cash	23,779,590,333	34,563,013,301
	<b>178,700,012,295</b>	<b>137,176,111,004</b>

### 34. FINANCIAL INSTRUMENTS

#### Financial risk management

Types of financial risks The Company may encounter include: Market risk, credit risk and liquidity risk.

The Company company has built a control system to ensure a reasonable balance between risk costs and risk management costs. The Company's The Board of Directors is responsible for monitoring the risk management process to ensure an appropriate balance between risk and risk control.

#### Market risks

The Company may encounter market risks 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 Vietnamese Dong such as: loans, revenue, expenses, import of materials, goods, machinery and equipment.

**Interest rate risk**

The Company is exposed to future rate risk because the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate with changes in market interest rates when The Company incurs deposits with or There is no term, loans and debt bear interest at floating interest rates. The Company manages interest rate risk by analyzing the competitive situation in the market to obtain interest rates that are beneficial for The Company's purpose.

**Spreading credit risks**

Credit risk is the risk that a party participating in a financial instrument or contract is unable to fulfill its obligations, leading to financial loss for The Company. The Company has credit risks from production and business activities (mainly for customer receivables) and financial activities (including bank deposits, loans and other financial instruments).

	Up to 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
<b>As at 31/12/2024</b>				
Cash	72,138,130,538	-	-	72,138,130,538
Trade and other receivables	92,408,677,306	120,000,000	-	92,528,677,306
Loans	914,259,232,246	-	-	914,259,232,246
	<b>1,078,806,040,090</b>	<b>120,000,000</b>	<b>-</b>	<b>1,078,926,040,090</b>
<b>As at 01/01/2024</b>				
Cash	93,223,532,991	-	-	93,223,532,991
Trade and other receivables	56,360,336,715	-	-	56,360,336,715
Loans	538,794,066,400	-	-	538,794,066,400
	<b>688,377,936,106</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>688,377,936,106</b>

**Liquidity Risk**

Liquidity risk is the risk that The Company will have difficulty fulfilling its due financial obligations due to lack of capital. The Company's liquidity risk mainly arises from the fact that financial assets and financial liabilities have different maturity dates.

The payment term of financial liabilities based on expected contractual payments (on the basis of principal cash flows) is as follows:

	Up to 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
<b>As at 31/12/2024</b>				
Trade and other payables	596,742,742,831	1,470,498,517	-	598,213,241,348
Accrued expense	8,891,482,123	-	-	8,891,482,123
	<b>605,634,224,954</b>	<b>1,470,498,517</b>	<b>-</b>	<b>607,104,723,471</b>
<b>As at 01/01/2024</b>				
Trade and other payables	124,003,573,077	-	-	124,003,573,077
Accrued expense	9,467,019,245	-	-	9,467,019,245
	<b>133,470,592,322</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>133,470,592,322</b>

The Company believes that the level of risk concentration for debt default is low. The Company has the ability to pay due debts from cash flow from business activities and proceeds from maturing financial assets

### 35. OTHER INFORMATION

#### *Project of Pruksa Vietnam Co., Ltd*

##### **\* Project: Housing project for low-income people - An Dong ward, An Duong district, Hai Phong city:**

By December 31, 2024, Pruksa Vietnam Co., Ltd. has completed and handed over the project's products including social housing area and adjacent commercial and service housing area. Auxiliary items have also been basically completed, some items still need to be implemented in the near future include: Management Board operating area...

#### *Projects of CRV Real Estate Group Joint Stock Company*

##### **\* The investment project for the construction of a new urban area along the extended Do Muoi Street and surrounding areas in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project):**

The investment project for the construction of a new urban area along the extended Do Muoi Road and surrounding areas in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City, Hai Phong City. The project includes a low-rise residential area, social housing apartments, and a mixed-use commercial service apartment complex. As of December 31, 2024, the project is in the process of investing in the initial phases.

##### **\* Hoang Huy - So Dau project (Hoang Huy Graand Tower) at 2A So Dau, So Dau ward, Hong Bang district, Hai Phong city:**

- By December 31, 2024, the project was completed and put into use.

##### **\* Hoang Huy Commerce Project (H1 Building) in Kenh Duong Ward and Vinh Niem Ward, Le Chan District, Hai Phong City:**

- By December 31, 2024, the project was completed and put into use and is currently in the process of finalizing the completion settlement.

##### **\* Project: Golden - Land Building Commercial - Service Center**

The projects under the Mixed-use High-rise Complex at 275 Nguyen Trai Street, Thanh Xuan District, Hanoi (also known as the Golden Land Building - Commercial Service Center, Residential Building) are invested by CRV Real Estate Group Joint Stock Company.

- The N01 building has been completed, handed over, and put into use.

- The Gold Tower building has been completed, handed over, and put into use, and is currently in the process of finalizing the project settlement.

### 36. EVENTS ARISING AFTER THE END DATE OF THE FISCAL YEAR

There are no material events occurring after the end of the current fiscal year that require adjustment or disclosure in these Consolidated Financial Statement.

### 37. SEGMENT REPORTING

#### By geographical area

	North	Southern	Central region	Total
	VND	VND	VND	VND
<b>Net revenue from external sales</b>	<b>362,369,580,399</b>	<b>157,389,508,622</b>	<b>51,466,086,319</b>	<b>571,225,175,340</b>
+ Car business	313,193,410,537	157,389,508,622	51,466,086,319	522,049,005,478
+ Real estate Business	45,495,182,201	-	-	45,495,182,201
+ Other activities	3,680,987,661	-	-	3,680,987,661
<b>Cost of goods sold</b>	<b>314,682,191,409</b>	<b>144,706,774,262</b>	<b>47,905,902,330</b>	<b>507,294,868,001</b>
+ Car business	278,861,644,473	144,706,774,262	47,905,902,330	471,474,321,065
+ Real estate Business	32,539,494,168	-	-	32,539,494,168
+ Other activities	3,281,052,768	-	-	3,281,052,768
<b>Gross profit</b>	<b>47,687,388,990</b>	<b>12,682,734,360</b>	<b>3,560,183,989</b>	<b>63,930,307,339</b>
+ Car business	34,331,766,064	12,682,734,360	3,560,183,989	50,574,684,413
+ Real estate Business	12,955,688,033	-	-	12,955,688,033
+ Other activities	399,934,893	-	-	399,934,893
Department assets				5,476,784,639,289
<b>Total assets</b>				<b><u>5,476,784,639,289</u></b>
Liabilities of departments				630,472,371,830
<b>Total liabilities</b>				<b><u>630,472,371,830</u></b>

### 38. TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

Related parties	Relation
Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company	Parent company
CRV Real Estate Group Joint Stock Company	Associated
The members of the Board of Directors, Board of Management and Board of Supervision	

In addition to the information with related parties presented in the above Notes. During the year, the Company has the transactions and balances with related parties as follows:

Transactions arising during the year:

		Year 2024	Year 2023
<b>Purchasing goods, services - Office rental</b>	<b>The company implements</b>	<b>906,000,000</b>	<b>910,800,000</b>
Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company	Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	630,000,000	630,000,000
Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company	Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	60,000,000	60,000,000
Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company	Pruksa Vietnam Company Limited	216,000,000	220,800,000
<b>Financial income - Dividend</b>	<b>The company implements</b>	<b>29,304,090,000</b>	<b>205,128,630,000</b>
CRV Real Estate Group Joint Stock Company	Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	23,647,068,000	165,529,476,000
CRV Real Estate Group Joint Stock Company	Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	5,657,022,000	39,599,154,000

Transactions with other related parties are as follows:

	Position	Year 2024	Year 2023
		VND	VND
<b>Remuneration of key managers</b>			
<b>Remuneration of the Board of Management</b>			
- Do Huu Ha	Chairman	120,000,000	99,000,000
- Do Huu Hau	Member	60,000,000	51,000,000
- Nguyen Thi Ha	Member	60,000,000	51,000,000
- Nguyen The Hung	Member (Appointed on April 12, 2024)	45,000,000	-
- Nguyen Thi Kim Phung	Independent member (Appointed on April 12, 2024)	45,000,000	-
- Tran Manh Luan	Independent member (Dismissed on April 12, 2024)	15,000,000	51,000,000
- Nguyen Thi Thu Trang	Independent member (Dismissed on April 12, 2024)	15,000,000	51,000,000
		<b>360,000,000</b>	<b>303,000,000</b>
<b>Remuneration of the Board of Supervision</b>			
- Phung Thi Thu Huong	Head of Board	60,000,000	51,000,000
- Nguyen Trong Cuong	Member	36,000,000	30,000,000
- Bui Thi Tra	Member	36,000,000	30,000,000
		<b>132,000,000</b>	<b>111,000,000</b>
<b>Salaries and bonuses of the Director and other managers</b>			
- Nguyen The Hung	Director	314,880,000	268,325,000
		<b>314,880,000</b>	<b>268,325,000</b>

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

### 39. COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures are figures in the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2023, which was audited by AASC Auditing Firm Company Limited.

Haiphong, 20 January 2025

Preparer



Nguyen Thi Phuong Thuy

Chief Accountant



Ho Thi Xuan Hoa



Nguyen-The Hung