BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 41
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho 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

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	
Bà: 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 Ban 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.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

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 đã được kiểm toán.

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 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Giám đốc

M.S.D.N: 0200815578 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY LÊ CHÂN - TP. HẢI PHÒNG

Giám đốc
Nguyễn Thế Hùng

Hải Phòng, ngày 14 tháng 03 năm 2025

Số:140325.003/BCTC.KT7

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy được lập ngày 14 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như 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 các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC

Nguyễn Ngọc Lân
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
số: 1427-2023-002-1
Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2025

Bùi Thị Loan
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
số: 4927-2022-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.555.096.250.134**	**1.036.383.290.648**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	03	**72.978.921.652**	**94.879.567.912**
111	1. Tiền		72.978.921.652	94.879.567.912
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	04	**914.259.232.246**	**538.794.066.400**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		914.259.232.246	538.794.066.400
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**93.593.310.760**	**59.303.254.121**
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)
140	**IV. Hàng tồn kho**	09	**386.371.652.862**	**261.329.528.294**
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)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**87.893.132.614**	**82.076.873.921**
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
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.921.688.389.155**	**3.637.207.943.090**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**120.000.000**	**-**
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	120.000.000	-
220	**II. Tài sản cố định**		**28.790.997.933**	**7.113.331.042**
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 luỹ 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*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		-	-
230	**III. Bất động sản đầu tư**	13	**453.530.623.222**	**485.214.788.736**
231	- Nguyên giá		517.947.724.081	533.497.027.228
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(64.417.100.859)	(48.282.238.492)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	10	**12.452.666.679**	**10.047.350.614**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		12.452.666.679	10.047.350.614
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	04	**3.420.528.071.464**	**3.128.859.858.789**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.420.528.071.464	3.128.859.858.789
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**6.266.029.857**	**5.972.613.909**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	6.266.029.857	5.972.613.909
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.476.784.639.289	4.673.591.233.738

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**630.381.462.738**	**172.310.356.348**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**628.822.782.860**	**171.644.230.752**
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	7.444.353.158	8.877.369.119
314	4. Phải trả người lao động		13.637.155	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	8.777.845.757	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	**II. Nợ dài hạn**		**1.558.679.878**	**666.125.596**
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	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**4.846.403.176.551**	**4.501.280.877.390**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**22**	**4.846.403.176.551**	**4.501.280.877.390**
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		1.085.633.340.050	943.307.442.384
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*726.095.060.946*	*595.159.837.926*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*359.538.279.104*	*348.147.604.458*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		59.360.889.822	64.817.038.327
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**5.476.784.639.289**	**4.673.591.233.738**

Hải Phòng, ngày 14 tháng 03 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Thị Phương Thùy	Hồ Thị Xuân Hòa	Nguyễn Thế Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24**	**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**		**571.225.175.340**	**366.575.255.679**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**25**	**507.294.868.001**	**325.971.613.689**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**63.930.307.339**	**40.603.641.990**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	68.489.677.097	234.586.736.271
22	7. Chi phí tài chính	27	9.114.402.444	5.422.868.558
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	*1.799.147.419*
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		291.668.212.675	117.497.921.768
25	9. Chi phí bán hàng	28	31.680.663.376	26.143.107.407
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	9.919.964.567	9.937.165.626
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**373.373.166.724**	**351.185.158.438**
31	12. Thu nhập khác	30	10.389.588.485	10.502.592.420
32	13. Chi phí khác		1.990.347.909	900.406.124
40	**14. Lợi nhuận khác**		**8.399.240.576**	**9.602.186.296**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**381.772.407.300**	**360.787.344.734**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	13.156.671.468	8.936.514.092
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**368.615.735.832**	**351.850.830.642**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**367.192.744.446**	**348.147.604.458**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**1.422.991.386**	**3.703.226.184**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**32**	**998**	**946**

Hải Phòng, ngày 14 tháng 03 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Thị Phương Thùy	Hồ Thị Xuân Hòa	Nguyễn Thế Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		*381.772.407.300*	*360.787.344.734*
	2. Điều chỉnh cho các khoản		*(341.947.716.701)*	*(329.939.759.733)*
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	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*39.824.690.599*	*30.847.585.001*
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)		427.316.265.445	(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	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*290.613.228.514*	*82.896.862.894*
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(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	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*(311.889.311.155)*	*(87.435.159.943)*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		*(12.357.884)*	*(138.333.987.605)*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(21.288.440.525)**	**(142.872.284.654)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 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	**72.978.921.652**	**94.879.567.912**

Hải Phòng, ngày 14 tháng 03 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Thị Phương Thùy	Hồ Thị Xuân Hòa	Nguyễn Thế Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 VND; tương đương 367.985.968 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

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 đấu giá);
- Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe có động cơ và động cơ xe;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá);
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác (Trừ hoạt động đấu giá);
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

- Trong năm, nhờ mạng lưới đại lý được thúc đẩy mở rộng hơn từ cuối năm 2023, Công ty đẩy mạnh doanh số bán xe tồn kho để nhập xe mới thông qua các chính sách, chương trình khuyến mại để kích cầu tiêu dùng. Điều này dẫn đến doanh thu năm 2024 tăng mạnh 204,64 tỷ VND tương ứng tỷ lệ tăng 55,82%; Lợi nhuận gộp tăng 23,33 tỷ VND tương ứng tỷ lệ tăng 57,45% và các chi phí bán hàng tăng 5,54 tỷ VND tương ứng tỷ lệ tăng 21,18% so với năm trước. Cùng với các khoản ghi nhận lợi nhuận từ công ty liên kết được duy trì là nguyên nhân chính giúp lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty tăng 20,99 tỷ VND tương ứng mức tăng 5,82% so với cùng kỳ năm trước.

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 con	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	99,79%	99,79%	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

Tên công ty liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
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 hợp nhất 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 năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa;
- Ước tính giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu
Tài sản tài chính
Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua 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 phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty 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 làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

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 hợp nhất 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 tại Công ty mẹ và theo phương pháp đích danh tại Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang.

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong 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	05 - 45 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 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 năm tài chính 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 hợp nhất 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 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 thường doanh số phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản... 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 giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

Doanh thu hoạt động tài chính
Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

2.23. 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, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:
- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.24. 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, riêng đối với hoạt động sản xuất kinh doanh nhà ở xã hội tại Công ty con - Công ty TNHH Pruksa Việt Nam áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 10%.

2.26. 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 hợp nhất của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất 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
	72.978.921.652	**94.879.567.912**

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
Đầu tư ngắn hạn	914.259.232.246	-	538.794.066.400	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	914.259.232.246	-	538.794.066.400	-
	914.259.232.246	**-**	**538.794.066.400**	**-**

(*) Các khoản đầu tư ngắn hạn là khoản tiền gửi có thời gian đáo hạn còn lại 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.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	Địa chỉ	31/12/2024			01/01/2024		
		Tỷ lệ lợi ích	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	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết				***3.420.528.071.464***			***3.128.859.858.789***
- 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%	3.420.528.071.464	43,56%	43,58%	3.128.859.858.789
				3.420.528.071.464			**3.128.859.858.789**

(*) 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 tại Công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang 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
Bên khác	***77.374.863.191***	***(2.446.500.000)***	***37.357.465.986***	***(1.747.500.000)***
- 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)*
	77.374.863.191	**(2.446.500.000)**	**37.357.465.986**	**(1.747.500.000)**

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
Bên khác	***1.184.633.454***	-	***2.942.917.406***	-
- 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	-
	1.184.633.454	-	**2.942.917.406**	-

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- 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	-
	17.480.314.115	-	**20.750.370.729**	-
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	120.000.000	-	-	-
	120.000.000	-	-	-

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				
+ ***Phải thu khách hàng***	***3.495.000.000***	***1.048.500.000***	***3.495.000.000***	***1.747.500.000***
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
	3.495.000.000	**1.048.500.000**	**3.495.000.000**	**1.747.500.000**

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	(1.396.311.312)	64.286.337.955	(86.275.298)
- 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	-
	387.767.964.174	**(1.396.311.312)**	**261.415.803.592**	**(86.275.298)**

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
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
	12.452.666.679	**10.047.350.614**

- Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp - 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;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Pruksa Việt Nam;
- Địa điểm xây dựng: phường An Đồng, quận An Dương, Thành phố Hải Phòng;
- 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...

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	2.969.755.113	3.762.238.587	998.305.455	651.176.071	8.381.475.226
- Mua trong năm	-	-	19.779.457.444	34.954.091	19.814.411.535
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.446.922.612	-	-	-	4.446.922.612
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(206.018.000)	-	(206.018.000)
Số dư cuối năm	**7.416.677.725**	**3.762.238.587**	**20.571.744.899**	**686.130.162**	**32.436.791.373**
Giá trị hao mòn lũy kế					
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
Số dư cuối năm	**1.971.727.177**	**1.963.864.348**	**2.568.063.539**	**662.138.376**	**7.165.793.440**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	1.474.898.107	2.118.432.935	-	-	3.593.331.042
Tại ngày cuối năm	**5.444.950.548**	**1.798.374.239**	**18.003.681.360**	**23.991.786**	**25.270.997.933**

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình 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 m2 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
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	501.705.503.467	501.705.503.467
Số dư cuối năm	**501.705.503.467**	**501.705.503.467**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	48.282.238.492	48.282.238.492
- Khấu hao trong năm	16.134.862.367	16.134.862.367
Số dư cuối năm	**64.417.100.859**	**64.417.100.859**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	453.423.264.975	453.423.264.975
Tại ngày cuối năm	**437.288.402.608**	**437.288.402.608**

- 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 Hợp đồng thuê ký kết giữa 2 bên.

- 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 bất động 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 cho thuê bất động sản đầu tư là 22.369.740.525 VND (năm 2023 là 29.308.640.147 VND).

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

Tại ngày 31/12/2024, 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 16.242.220.614 VND.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- 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
	1.638.699.834	**1.058.758.807**
b) Dài hạn		
- Chi phí trả trước tiền thuê đất (*)	5.741.940.171	5.893.043.857
- Các khoản khác	524.089.686	79.570.052
	6.266.029.857	**5.972.613.909**

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	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
Bên khác	***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
- Phải trả các đối tượng khác	4.081.685.764	4.081.685.764	1.068.224.046	1.068.224.046
	496.719.044.358	**496.719.044.358**	**49.049.661.996**	**49.049.661.996**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Bên khác	***8.047.961.488***	***11.175.579.988***
- 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
	8.047.961.488	**11.175.579.988**

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	13.156.671.468	7.349.252.745	-	7.341.778.376
- 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	-	-
	1.074.317.510	**8.877.369.119**	**142.337.080.264**	**142.929.634.873**	**233.856.158**	**7.444.353.158**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chinh hợp nhất 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 thưởng doanh số phải trả cho cộng tác viên	317.859.000	1.147.000.000
- Chi phí tiền thưởng phải trả cho đại lý	4.565.636.134	7.825.000.000
- Chi phí thưởng cho nhân viên kinh doanh xe và bộ phận hỗ trợ của công ty	242.750.000	143.210.000
- Chi phí xây dựng nhà văn hóa, nhà điều hành	3.445.900.623	196.969.696
- Chi phí phải trả khác	205.700.000	154.839.549
	8.777.845.757	**9.467.019.245**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

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

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

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- 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
	1.129.072.760	**10.056.070.258**
b) Dài hạn		
- Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động kinh doanh (*)	50.936.675	568.610.577
	50.936.675	**568.610.577**

(*): 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
a) Ngắn hạn		
- 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
	208.866.429	**1.606.315.783**
b) Dài hạn		
- Dự phòng bảo hành với bất động sản đã bán (*)	37.244.686	97.515.019
	37.244.686	**97.515.019**

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	**3.214.481.530.000**	**1.976.351.645**	**19.572.915.034**	**852.278.552.896**	**77.827.179.766**	**4.166.136.529.341**
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)
Số dư cuối năm trước	**3.471.607.130.000**	**1.976.351.645**	**19.572.915.034**	**943.307.442.384**	**64.817.038.327**	**4.501.280.877.390**
Số dư đầu năm nay	**3.471.607.130.000**	**1.976.351.645**	**19.572.915.034**	**943.307.442.384**	**64.817.038.327**	**4.501.280.877.390**
Lãi trong năm nay	-	-	-	367.192.744.446	1.422.991.386	368.615.735.832
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)
Lợi nhuận giữ lại chờ phân phối	-	-	-	(16.614.296.780)	-	(16.614.296.780)
Số dư cuối năm nay	**3.679.859.680.000**	**1.976.351.645**	**19.572.915.034**	**1.085.633.340.050**	**59.360.889.822**	**4.846.403.176.551**

(*) 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 (1)	Các công ty con phân phối cho		Cộng (4) = (1) + (2) + (3)
		Công ty mẹ (2)	Cổ đông không kiểm soát (3)	
	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	70.000.000.000

(*) 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	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
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
	3.679.859.680.000	**100**	**3.471.607.130.000**	**100**

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	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*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	*(6.879.139.891)*	*(16.706.482.593)*
- Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	-

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
	19.572.915.034	**19.572.915.034**

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty 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, Showroom 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	*1.404.000.000*	*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
	571.225.175.340	**366.584.514.938**

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
	507.294.868.001	**325.971.613.689**

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
	68.489.677.097	**234.586.736.271**
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan	29.304.090.000	205.128.630.000

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)

(*) Công ty nhận cổ tức từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 02 năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV.

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
	9.114.402.444	**5.422.868.558**

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	18.015.224.851	19.421.523.640
Chi phí dự phòng bảo hành sản phẩm	405.694.648	59.474.865
	31.680.663.376	**26.143.107.407**

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
	9.919.964.567	**9.937.165.626**

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
	10.389.588.485	**10.502.592.420**

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	8.721.075.392	-
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*
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	13.156.671.468	8.936.514.092

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	367.192.744.446	348.147.604.458
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	367.192.744.446	348.147.604.458
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	367.985.968	367.985.968
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**998**	**946**

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 dự phòng	1.104.694.648	758.474.865
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.295.552.706	5.893.435.270
Chi phí khác bằng tiền	23.665.953.967	34.563.013.301
	178.597.950.003	**137.176.111.004**

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: tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2024	VND	VND	VND	VND
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
	1.078.806.040.090	**120.000.000**	**-**	**1.078.926.040.090**
Tại ngày 01/01/2024				
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
	688.377.936.106	**-**	**-**	**688.377.936.106**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2024	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	596.742.742.831	1.470.498.517	-	598.213.241.348
Chi phí phải trả	8.777.845.757	-	-	8.777.845.757
	605.520.588.588	**1.470.498.517**	**-**	**606.991.087.105**
Tại ngày 01/01/2024				
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
	133.470.592.322	-	-	133.470.592.322

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 Thuỷ 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 - Sở Dầu (Hoang Huy Grand Tower) tại số 2A Sở Dầu, phường Sở 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.

Ngày 19/11/2024, Thanh tra Chính phủ đã có Kết luận thanh tra số 2386/KL-TTCP về Công tác quản lý, sử dụng đất đai theo tinh thần của Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 23/09/2019 và số 116/NQ-CP ngày 06/12/2019 của Chính phủ; công tác quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng của UBND thành phố Hải Phòng trong đó, có một số nội dung liên quan đến Dự án Hoàng Huy - Sở Dầu (Hoang Huy Grand Tower) tại số 2A Sở Dầu, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng. Đến nay Công ty chưa nhận được văn bản nào của cơ quan chức năng đối với các nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) đối với dự án.

*** 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.

Ngày 11/10/2024, Thanh tra Chính phủ đã công bố Thông báo số 2124/TB-TTCP về kết luận thanh tra việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất, kinh doanh sang kinh doanh đất, xây dựng nhà ở giai đoạn 2011 - 2019 của doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp cổ phần hóa, trong đó, có một số nội dung liên quan đến khu đất tại số 275 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV - Công ty liên kết của Công ty. Theo đó, ngày 10/02/2025, UBND Thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 653/QĐ-UBND về việc thu hồi 3.557 m2 đất (ô đất N02 tại Quyết định số 2275/QĐ-UBND ngày 26/03/2013 của UBND Thành phố, hiện trạng là ô đất trống chưa xây dựng thi công). Hiện nay, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV chưa nhận được văn bản của cơ quan chức năng đối với nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) đối với dự án. Ngày 27/11/2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV đã ban hành Nghị quyết số 12/2024/NQ-HĐQT của HĐQT Công ty về việc thông qua một số nội dung liên quan đến dự án của Công ty tại 275 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội.

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:

	Kinh doanh ô tô	Kinh doanh Bất động sản	Hoạt động khác	**Tổng cộng toàn doanh nghiệp**
	VND	VND	VND	**VND**
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	522.049.005.478	45.495.182.201	3.680.987.661	571.225.175.340
Giá vốn hàng bán	471.474.321.065	32.539.494.168	3.281.052.768	507.294.868.001
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	**50.574.684.413**	**12.955.688.033**	**399.934.893**	**63.930.307.339**
Tổng chi phí mua Tài sản cố định	**20.659.756.974**	**6.008.935.186**	-	**26.668.692.160**
Tài sản bộ phận	462.063.784.662	451.043.135.246	-	913.106.919.908
Tài sản không phân bổ				4.537.009.027.221
Tổng Tài sản	**482.723.541.636**	**457.052.070.432**	**-**	**5.476.784.639.289**
Nợ phải trả của các bộ phận	505.960.161.314	4.929.832.509	-	510.889.993.823
Nợ phải trả không phân bổ				119.491.468.915
Tổng Nợ phải trả	**505.960.161.314**	**4.929.832.509**	**-**	**630.381.462.738**

Theo khu vực địa lý:

	Miền Bắc	Miền Trung	Miền Nam	**Tổng cộng toàn doanh nghiệp**
	VND	VND	VND	**VND**
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	362.369.580.399	157.389.508.622	51.466.086.319	571.225.175.340
Tài sản bộ phận				5.450.115.947.129
Tổng chi phí mua tài sản cố định				26.668.692.160

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

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan với 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 Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và người có liên quan của các thành viên này	

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

		Năm 2024	Năm 2023
Mua hàng - thuê văn phòng	**Công ty thực hiện**	**906.000.000**	**910.800.000**
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
Doanh thu tài chính - Nhận cổ tức	**Công ty thực hiện**	**29.304.090.000**	**205.128.630.000**
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
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		VND	VND
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- 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 (Bổ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2024)	45.000.000	-
- Nguyễn Thị Kim Phụng	Thành viên độc lập HĐQT (Bổ 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
		360.000.000	**303.000.000**
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- 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
		132.000.000	**111.000.000**
Tiền lương, thưởng của Giám đốc và người quản lý khác			
- Nguyễn Thế Hùng	Thành viên HĐQT, Giám đốc (Bổ nhiệm thành viên HĐQT ngày 12 tháng 04 năm 2024)	314.880.000	268.325.000
- Hồ Thị Xuân Hòa	Kế toán trưởng	262.608.000	222.679.000
		577.488.000	491.004.000

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 14 tháng 03 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Thị Phương Thùy	Hồ Thị Xuân Hòa	Nguyễn Thế Hùng

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

HOANG HUY INVESTMENT SERVICES JOINT STOCK COMPANY

For the fiscal year ended as at 31/12/2024

(Audited)

CONTENT

	Trang
Report of the Board of Management	02 - 03
Independent Auditors' Report	04 - 05
Audited Consolidated Financial Statements	06 - 41
Consolidated Statement of Financial Position	06 - 07
Consolidated Statement of Income	08
Consolidated Statement of Cash Flows	09 - 10
Notes to the Consolidated Financial Statements	11 - 41

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") presents its report and the Company's Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended as at December 31, 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, and most recently amended for the seventeenth time on January 17, 2025.

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

THE BOARD OF DIRECTORS, THE BOARD OF MANAGEMENT AND THE BOARD OF SUPERVISION

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	Board Member	
Mrs. Nguyen Thi Ha	Board Member	
Mr. Nguyen The Hung	Board Member	(Appointed on 12 April 2024)
Mrs. Nguyen Thi Kim Phung	Independent Board Member	(Appointed on 12 April 2024)
Mr: Tran Manh Luan	Independent Board Member	(Resigned on April 12, 2024)
Mrs. Nguyen Thi Thu Trang	Independent Board Member	(Resigned on April 12, 2024)

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

Mr. Nguyen The Hung	Director

Members of the Board of Supervision are:

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

LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of the Company during the year and until the preparation of this Consolidated Financial Statements is Mr. Nguyen The Hung - Director.

AUDITORS

The Auditors of AASC Auditing Firm Company Limited have taken the audit of Consolidated Financial Statements for the Company.

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT 'S RESPONSIBILITIES IN RESPECT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Management of the Company is responsible for the Consolidated Financial Statements which give a true and fair view of the financial position of the Company, its operating results and its cash flows for the financial year. In preparing those Consolidated Financial Statements, the Board of Management affirms its compliance with the following requirements:

- Establish and maintain an internal control system that is determined necessary by the Board of Directors and the Board of Management to ensure the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements do not contain any material misstatements caused by frauds or errors;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Consolidated Financial Statements;
- Prepare and present theConsolidated Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements;
- Prepare the Consolidated Financial Statements on a going concern basis, unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

The Board of Management is responsible for ensuring that accounting records are kept to reflect the financial position of the Company, with reasonable accuracy at any time and to ensure that the Consolidated Financial Statements comply with the current State regulations. At the same time, it is responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Management commits that Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position as of 31 December 2024, its operation results and cash flows in the year 2024 of the Company in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

Other commitments

The Board of Management pledges that the Company complies with Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020, detailing the implementation of certain provisions of the Law on Securities and that the Company does not violate the obligations of information disclosure under the regulations of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on Securities Market, and the Circular No. 68/2024/TT-BTC dated September 18, 2024, issued by the Ministry of Finance amending and supplementing certain provisions of the Circular No. 96/2020/TT-BTC.

On behalf of the Board of Management

M.S.D.N: 0200815... CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY ... LÊ CHÂN - TP. HẢI PHÒNG

Director
Nguyen The Hung

Haiphong, 14 March 2025

No: 140325.003/BCTC.KT7

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To **Shareholders, Board of Directors and Board of Management**
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company

We have audited the accompanying Consolidated Financial Statements of Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company prepared on 14 March 2025, from pages 06 to 41, including Consolidated Statement of Financial Position as at date December 31, 2024, Consolidated Statement of Income, Consolidated Statement of Cash Flows and Notes to the Consolidated Financial Statements for the fiscal year as at 31 December 2024.

Board of Management's Responsibility

The Board of Management is responsible for the preparation and presentation of the Company's Consolidated Financial Statements that give a true and fair view in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Financial Statements and for such internal control as the Board of Management determines is necessary to enable the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the Consolidated Financial Statements based on the results of our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. These standards require us to comply with standards and ethical requirements; plan, and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Consolidated Financial Statements of the Company are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Consolidated Financial Statements. The audit procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement in the Consolidated Financial Statements whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal controls relevant to the entity's preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the reasonableness of accounting estimates made by Board of Management, as well as evaluating the overall presentation of the Consolidated Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Auditor's opinion

In our opinion, the Consolidated Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company as of 31 December 2024, as well as its operating results and its cash flows for the year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Fnancial Statements.

AASC Auditing Firm Company Limited

Nguyen Ngoc Lan
Deputy General Director
Registered Auditor No. 1427-2023-002-1
Ha Noi, 14 March 2025

Bui Thi Loan
Auditor
Registered Auditor No. 4927-2022-002-1

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2024

Code	ASSETS	Note	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
100	**A. CURRENT ASSETS**		**1,555,096,250,134**	**1,036,383,290,648**
110	**I. Cash and cash**	**03**	**72,978,921,652**	**94,879,567,912**
111	1. Cash		72,978,921,652	94,879,567,912
120	**II. Short-term financial investments**	**04**	**914,259,232,246**	**538,794,066,400**
123	1. Held-to-maturity investments		914,259,232,246	538,794,066,400
130	**III. Short-term receivables**		**93,593,310,760**	**59,303,254,121**
131	1. Short-term trade	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	07	17,480,314,115	20,750,370,729
137	4. Allowance for doubtful debts		(2,446,500,000)	(1,747,500,000)
140	**IV. Inventories**	**09**	**386,371,652,862**	**261,329,528,294**
141	1. Inventories		387,767,964,174	261,415,803,592
149	2. Provision for devaluation of inventory		(1,396,311,312)	(86,275,298)
150	**V. Other Current Assets**		**87,893,132,614**	**82,076,873,921**
151	1. Short-term prepaid	14	1,638,699,834	1,058,758,807
152	2. Deductible VAT		86,020,576,622	79,943,797,604
153	3. Tax and others receivable from the State Budget	17	233,856,158	1,074,317,510
200	**B. NON-CURRENT**		**3,921,688,389,155**	**3,637,207,943,090**
210	**I. Long-term receivables**		**120,000,000**	**-**
216	1. Other long-term receivable	07	120,000,000	-
220	**II. Fixed assets**		**28,790,997,933**	**7,113,331,042**
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 value*		*(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*
229	*- Accumulated depreciation value*		-	-
230	**III. Invesment property**	**13**	**453,530,623,222**	**485,214,788,736**
231	*- Historical cost*		517,947,724,081	533,497,027,228
232	*- Accumulated depreciation value*		(64,417,100,859)	(48,282,238,492)
240	**IV. Long-term work in progress**	**10**	**12,452,666,679**	**10,047,350,614**
242	1. Construction in progress costs		12,452,666,679	10,047,350,614
250	**V. Long-term financial investment**	**04**	**3,420,528,071,464**	**3,128,859,858,789**
252	1. Investment in associate, joint venture		3,420,528,071,464	3,128,859,858,789
260	**VI. Other long-term assets**		**6,266,029,857**	**5,972,613,909**
261	1. Long-term prepaid expenses	14	6,266,029,857	5,972,613,909
270	**TOTAL ASSETS**		**5,476,784,639,289**	**4,673,591,233,738**

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2024

(continue)

Code	RESOURCES	Note	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
300	**C. LIABILITIES**		**630,381,462,738**	**172,310,356,348**
310	**I. Current liabilities**		**628,822,782,860**	**171,644,230,752**
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	7,444,353,158	8,877,369,119
314	4. Payable to employees		13,637,155	-
315	5. Short-term accrued expenses	18	8,777,845,757	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. Provision short-term payaples	21	208,866,429	1,606,315,783
322	9. Bonus and welfare fund		6,458,303,282	6,458,303,282
330	**II. Long-term liabilities**		**1,558,679,878**	**666,125,596**
336	1. Long-term unearned revenue	20	50,936,675	568,610,577
337	2. Other long-term payable	19	1,470,498,517	-
342	3. Provision long-term payaples	21	37,244,686	97,515,019
400	**D. EQUITY**		**4,846,403,176,551**	**4,501,280,877,390**
410	**I. Owners' Equity**	**22**	**4,846,403,176,551**	**4,501,280,877,390**
411	1. Owner's Resources contribution		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. Invesment and devolopment fund		19,572,915,034	19,572,915,034
421	4. Retained earnings		1,085,633,340,050	943,307,442,384
421 a	*Retained earnings accumulated till the end*		*726,095,060,946*	*595,159,837,926*
421b	*Retained earnings of the current year*		*359,538,279,104*	*348,147,604,458*
429	5. Non-controlling interest		59,360,889,822	64,817,038,327
440	**TOTAL RESOURCES**		**5,476,784,639,289**	**4,673,591,233,738**

Haiphong, 14 March 2025

Preparer	Chief Accountant	Director
Nguyen Thi Phuong Thuy	Ho Thi Xuan Hoa	Nguyen The Hung

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

Year 2024

Code	ITEMS	Note	Year 2024 VND	Year 2023 VND
01	**1. Revenue from sales and service rendered**	**24**	**571,225,175,340**	**366,584,514,938**
02	2. Revenue deductions		-	9,259,259
10	**3. Net revenue from sales and service rendered**		**571,225,175,340**	**366,575,255,679**
11	**4. Cost of goods sold**	**25**	**507,294,868,001**	**325,971,613,689**
20	**5. Gross profit on sales and service rendered**		**63,930,307,339**	**40,603,641,990**
21	6. Financial income	26	68,489,677,097	234,586,736,271
22	7. Financial expense	27	9,114,402,444	5,422,868,558
23	*In which: Interest expense*		-	*1,799,147,419*
24	8. Profit or loss in joint ventures and associates		291,668,212,675	117,497,921,768
25	9. Selling expense	28	31,680,663,376	26,143,107,407
26	10. Business management costs	29	9,919,964,567	9,937,165,626
30	**11. Net profit from operating activities**		**373,373,166,724**	**351,185,158,438**
31	12. Other income	30	10,389,588,485	10,502,592,420
32	13. Other expenses		1,990,347,909	900,406,124
40	**14. Other profits**		**8,399,240,576**	**9,602,186,296**
50	**15. Total accounting profit before tax**		**381,772,407,300**	**360,787,344,734**
51	16. Current corporate income tax expense	31	13,156,671,468	8,936,514,092
60	**18. Profit after corporate income tax**		**368,615,735,832**	**351,850,830,642**
61	**19. Profit after tax attributable to owners of the parent**		**367,192,744,446**	**348,147,604,458**
62	**20. Profit after tax attributable to non-controlling interest**		**1,422,991,386**	**3,703,226,184**
70	**21. Basic earnings per share**	**32**	**998**	**946**

Haiphong, 14 March 2025

Preparer	Chief Accountant	Director
Nguyen Thi Phuong Thuy	Ho Thi Xuan Hoa	Nguyen The Hung

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2024

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	Year 2024 VND	Year 2023 VND
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	***1. Profit before tax***		***381,772,407,300***	***360,787,344,734***
	2. Adjustment for		***(341,947,716,701)***	***(329,939,759,733)***
02	- Depreciation of fixed assets and investment real estate		18,663,615,311	16,096,257,727
03	- Provisions		551,316,327	(7,875,813,464)
04	- Gains and losses from exchange rate differences due to revaluation		4,376,730,209	2,854,623,400
05	- Gains / losses from investment activities		(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***		***39,824,690,599***	***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)		427,316,265,445	(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***
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
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)***
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
34	1. Loan principal repayment		-	(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 flow during the year**		**(21,288,440,525)**	**(142,872,284,654)**

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2024

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	Year 2024 VND	Year 2023 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**	**72,978,921,652**	**94,879,567,912**

Haiphong, 14 March 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

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, and most recently amended for the seventeenth time 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 VND 3.679.859.680.000; equivalent to 367.985.968 shares, with a par value of VND 10,000 per share.

The total number of employees of the Company and subsidiaries as of December 31, 2024 is 62 employees (it was 60 employees as of December 31, 2023).

Business field

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

Business activities

The main business acitivities of the Company include:

- Real estate business, land use rights under ownership, usage rights, or lease, specifically:
  + Leasing houses and construction works for sublease;
  + For land leased from the State: investing in the construction of residential properties for lease, as well as non-residential buildings and structures for sale, lease, or lease-purchase;
  + Acquiring all or part of real estate projects from developers to construct buildings and structures for sale, lease, or lease-purchase;
  + For land allocated by the State: investing in the construction of residential properties for sale, lease, or lease-purchase (Clause 3, Article 11, Law on Real Estate Business 2014).
- Wholesale of auto parts and accessories (excluding auction activities);
- Manufacturing auto parts and components for motor vehicles and engines;
- Wholesale trading of automobiles and other motor vehicles (excluding auction activities);
- Maintenance and repair of automobiles and other motor vehicles;
- Automobile dealership and trading of other motor vehicles (excluding auction activities);
- Construction of residential buildings;
- Construction of non-residential buildings;
- Completion of construction projects.

The Company's operation in the year that affects the Consolidated Financial Statements

- Throught the fiscal year, the company expanded its dealership network, which had been reinforced since the end of 2023. The Company focused on increasing the sales of existing inventory to introduce new vehicle models through promtional campaigns and incentive programs to stimulate consumer demand. As a result: Revenue in 2024 surged by VND 204.64 billion, making a 55.82% increase compared to the previous year. Gross profit rosed by VND 23.33 billion, a significant increase of 57.45%. Selling expenses increased by VND 5.54 billion, reflecting a 21.18% growth over the prior year. This was the main reason for the increase in the Company's pre-tax accounting profit, which rose by VND 20.99 billion, corresponding to an increase of 5.82% compared to the same period last year.

Group structure

- **The Company has subsidiaries and associates included in the consolidated financial statements as of December 31, 2024, which include:**

Name of the subsidiary	Address	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	99.79%	99.79%	Trading in cars and motor vehicles
Pruksa Vietnam Company Limited	Room A, 8th Floor, Building 116 Nguyen Duc Canh, Le Chan District, Haiphong City	90.17%	90.17%	Construction of social housing

Name of Associate Company	Address	Proportion of ownership	Proportion of voting rights	Principal activities
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

The Company's annual accounting period starts from 01 January to 31 December.
The Company maintains its accounting records in Vietnamese dong (VND).

2.2 Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies
The Company applies the Corporate Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by the 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 the regulations of each standard and supplementary document as well as with current Accounting Standards and Accounting Systems.

2.3. Basis for preparation of the Consolidated Financial Statements

The Consolidated Financial Statements are prepared based on the consolidation of the Company's Separate Financial Statements and the Financial Statements of the Subsidiaries controlled by the Company, which are prepared for the financial year ended December 31, 2024.

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

The Financial Statements of the Subsidiaries apply accounting policies consistent with those of the Company. When necessary, the Financial Statements of the Subsidiaries are adjusted to ensure consistency in the accounting policies applied by 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
The interests of non-controlling shareholders are the portion of profit or loss, and the net assets of the subsidiary, attributable to owners who do not have control over the subsidiary.

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, the Vietnamese Corporate Accounting System and legal regulations relating to financial reporting requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets and disclosures of contingent liabilities and assets at the date of the Consolidated Financial Statements and the reported amounts of revenues and expenses during the fiscal 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;
- Estimated allocation of prepaid expenses;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and provision for financial investment
- Provision for product and merchandise warranty
- Estimation of Cost of Sales for Real Estate Business
- 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
The Company's financial assets include cash, trade receivables and other receivables, and short-term investments. At initial recognition, financial assets are identified by purchasing price/issuing cost plus other expenses directly related to the purchases and issuance of those financial assets.

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

Subsequent measurement after initial recognition

Financial assets and financial liabilities are not revalued according to fair value at the end of the year because Circular No. 210/2009/TT-BTC and prevailing statutory regulations require to present Financial Statements and Notes to financial instruments but not provide any relevant instruments 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 Vietnamese dong using the actual rate at the transaction date.

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

- For items classified as assets: Apply the foreign currency buying rate of the commercial bank where the Company regularly has transactions;
- For foreign currency deposits: Apply the buying rate of the bank where The Company opens the foreign currency account;
- For items classified as liabilities: Apply the foreign currency selling rate of the commercial bank where the Company has transactions.

All actual exchange rate differences arising during the year and differences due to reassessment of balances of monetary items denominated in foreign currencies at the time of preparing the financial statement are accounted for in business results of the fiscal year.

2.7 Cash

Cash includes cash on hand and demand deposits at banks.

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 include term deposits held to maturity to earn profits periodically and other held-to-maturity investments.

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

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:

- For investments held to maturity: The provision for doubtful debts is recognized based on recoverability in accordance with legal regulations.

2.10 Receivables

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

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

2.11 Inventories

Inventories are initially recognized at the original cost including purchase costs, processing costs, and other directly attributable costs incurred to bring the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. Subsequently, at the time of preparing the Separate Financial Statements, if the net realizable value of inventories is lower than their original cost, inventories are recorded at their net realizable value.

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

The value of inventories is determined using the monthly weighted average method at the Parent Company and the specific identification method at Hoang Giang Service Development Joint Stock Company.

Inventories are recorded by perpetual method.

The provision for inventory devaluation is recognized at the year-end based on the difference between the original cost of inventories and their net realizable value if the original cost exceeds the net realizable value. According to the Company's accounting policy, for spare parts: a provision rate of 20% is applied to spare parts that have been slow-moving for 3 to 5 years, 40% for spare parts that have been in stock for 5 to 7 years, and 70% for those that have been slow-moving for more than 7 years.

For the remaining types of inventories: the provision for inventory devaluation is also recognized at the year-end based on the difference between the original cost and the net realizable value if the original cost exceeds the net realizable value.

2.12. Fixed assets

Tangible fixed assets and intangible fixed assets are initially recognized at the historical cost. During the useful life, tangible fixed assets and intangible fixed assets are recognized at cost, accumulated depreciation and carrying amount.

Subsequent measurement initial recognition

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

Other costs incurred after the fixed asset has been put into operation, such as repair, maintenance, and overhaul costs, are recorded in the Consolidated Statement of Income in the year in which the costs are incurred.

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

- Buildings, and structures	05 - 45 years
- Machinery and equipment	03 - 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.

For investment property held for capital appreciation, depreciation was calculated using the straight-line method prior to January 1, 2015, similar to other assets. However, from January 1, 2015, depreciation is no longer recognized.

Investment property for operating lease is recognized at cost, with accumulated depreciation and carrying value. Depreciation is calculated using the straight-line method, and the estimated depreciation period is as follows:

- Buildings, structures	26 - 37 years

The transfer from owner-occupied property or inventory to investment property occurs only when there is a change in its use, such as when the owner ceases using the asset and begins leasing it to others or when construction is completed. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventory occurs only when there is a change in its use, such as when the owner begins using the asset or starts implementing it for sale purposes. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventory does not affect the original cost or the carrying value of the property 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 are 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 the Consolidated Statement of Income on a straight-line basis over the period of the lease.

2.16. Prepaid expenses

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

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 of the Company include:

- Prepaid land expenses include prepaid land rental, including those related to leased land for which the Company has received certificate of land use right but not eligible for recording as intangible fixed asset in accordance with the Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 issued by the Ministry of Finance guiding regulation on management, use and depreciation of fixed assets and other expenses related to ensure for the use of leased land. These 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 that are possessed by the Company in an ordinary course of business, with the historical cost of each asset less than 30 million dongs and therefore not eligible for recording as fixed assets under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies is allocated on the straight-line basis over a period not exceeding 3 years.
- Other prepaid expenses are recorded at their historical costs and allocated on the straight-line basis over a useful life of no more than 03 years.

2.17. Payables

The payables shall be recorded in detail 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

Trade and other payables include amounts payable for goods and services received from suppliers or provided to customers during the reporting year but not yet paid, as well as other liabilities such as sales bonuses payable, which are recognized as production and business expenses for 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 recognized value of a provision is the most reasonable estimate of the amount required to settle the present obligation at the end of the fiscal year. For automobile products, the Company has a 12-month warranty obligation from the vehicle handover date and the Company estimates the warranty provision at 0.045% of revenue generated from goods subject to 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 expenses related to the originally recognized provision may be offset against that provision.

Provision for payables is recorded in production and business expenses in the fiscal year. Any unused provision from the previous fiscal year that exceeds the required provision for the reporting year is reversed and recorded as a decrease in production and business expenses, except for excess provisions related to construction warranty obligations, which are 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

The owner's investment capital is recognized based on the actual contributed capital of the owner.

Share premium is recorded at the difference between the par value with costs directly attributable to the issuance of shares and the 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 recognized as payable in the Statement of Financial Position after the announcement of dividend payment from the Board of Management and the announcement of the cut-off date for dividend payment of Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

2.22. Revenue

Revenue is recognized to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measured regardless of when payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates, and sales returns. The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

Revenue from sale of goods:

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

Revenue from rendering of services:

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

Revenue from financial activities

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

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

Dividends and distributed profits are recognized when the Company has the right to receive dividends or profits from its investments.

2.23. Cost of goods sold and services rendered

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

The provision for estimating the cost of real estate, if any, shall be made in accordance with the following principles:

- Provisions shall only be made for costs that are included in the approved budget, have been actually incurred but do not yet have sufficient documentation or records for acceptance of the quantity.
- Provisions for estimating the cost of goods sold shall be made for the real estate that has been completed and sold during the period and meets the conditions for revenue recognition.
- The amount of provisions and actual costs recognized in the cost of goods sold must correspond to the cost standards based on the total estimated costs of the sold real estate (determined by area).

2.24. Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Borrowing costs;
- Losses arising from sale of foreign currencies, and exchange rate 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 on the basis of taxable income during the year and the corporate income tax rate in the current fiscal year.

b) Current corporate income tax rate

For the fiscal year ended as at 31/12/2024, the Company applies the corporate income tax rate of 20% for the operating activities which has taxable income, specifically for social housing production and business activities at the Subsidiary - Pruksa Vietnam Co., Ltd., the corporate income tax rate is 10%.

2.26. Basic 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

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

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

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

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
	72,978,921,652	**94,879,567,912**

4. FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held to maturity investments

	31/12/2024		01/01/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term investments	914,259,232,246	-	538,794,066,400	-
- Term deposits (*)	914,259,232,246	-	538,794,066,400	-
	914,259,232,246	**-**	**538,794,066,400**	**-**

(*) Short-term investments consist of term deposits with maturities ranging from 06 to 12 months at joint-stock commercial banks, bearing interest rates from 4.2% to 5.7%/year. Some of these deposit contracts are pledged as collateral for issuing import L/Cs and guarantees at commercial banks, with a total secured amount of VND 491,125,888,908.

4. FINANCIAL INVESTMENTS

b) Investments in joint ventures and associates

	Address	31/12/2024			01/01/2024		
		Proportion of ownership	Proportion of voting rights	Carrying amount using the equity method	Proportion of ownership	Proportion of voting rights	Carrying amount using the equity method
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Investments in joint ventures and associates				***3,420,528,071,464***			***3,128,859,858,789***
- CRV Real Estate Group Joint Stock Company (*)	4th Floor, 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
				3,420,528,071,464			**3,128,859,858,789**

(*) 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	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Other parties	***77,374,863,191***	***(2,446,500,000)***	***37,357,465,986***	***(1,747,500,000)***
- 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*	-
+ *Phuc Hung Manufacturing, Trading, and Service Joint Stock Company*	*3,255,000,000*	*(2,278,500,000)*	*3,255,000,000*	*(1,627,500,000)*
+ *Other Receivables from Customers*	*3,590,000,000*	*(168,000,000)*	*3,728,450,842*	*(120,000,000)*
	77,374,863,191	**(2,446,500,000)**	**37,357,465,986**	**(1,747,500,000)**

6. SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Other parties	***1,184,633,454***	-	***2,942,917,406***	-
- 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 advance payments to suppliers	286,752,419	-	407,117,406	-
	1,184,633,454	-	**2,942,917,406**	-

7. OTHER RECEIVABLES

	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) Short-term				
- Loan interest, deposit interest	14,677,976,765	-	15,293,994,648	-
- Mortgages	3,000,000	-	1,002,352,000	-
- Receivables from import VAT on goods in transit	-	-	1,659,849,984	-
- Other receivables	2,799,337,350	-	2,794,174,097	-
	17,480,314,115	-	**20,750,370,729**	-
b) Long-term				
- Mortgages	120,000,000	-	-	-
	120,000,000	-	-	-

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
	3,495,000,000	**1,048,500,000**	**3,495,000,000**	**1,747,500,000**

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 materials	108,255,134,762	(1,396,311,312)	64,286,337,955	(86,275,298)
- Finished goods	7,772,954,638	-	7,391,925,827	-
- Goods	26,377,094,584	-	26,541,425,057	-
- Goods on consignment	245,362,780,190	-	142,256,415,953	-
	387,767,964,174	**(1,396,311,312)**	**261,415,803,592**	**(86,275,298)**

10. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Public works items in the Low-Income Housing Project in An Dong Ward, An Duong District, Hai Phong City (*)	12,452,666,679	6,443,731,493
Others	-	3,603,619,121
	12,452,666,679	**10,047,350,614**

- The Low-Income Housing Project - An Dong Ward, An Duong District, Hai Phong City (referred to as the "Project") aims to build a residential area including apartment buildings, townhouses, and resettlement apartments for low-income individuals in urban areas;
- Investor: Pruksa Vietnam Co., Ltd;
- Construction location: An Dong Ward, An Duong District, Hai Phong City;
- 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 of 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...

11. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, and structures	Machinery, equipment	Vehicles, transportation	Fixed assets used in management	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
Historical cost					
Beginning balance	2.969.755.113	3.762.238.587	998.305.455	651.176.071	8.381.475.226
- Purchase in the year	-	-	19.779.457.444	34.954.091	19.814.411.535
- Completed construction investment	4.446.922.612	-	-	-	4.446.922.612
- Liquidation, disposal	-	-	(206.018.000)	-	(206.018.000)
Ending balance of the year	**7.416.677.725**	**3.762.238.587**	**20.571.744.899**	**686.130.162**	**32.436.791.373**
Accumulated depreciation					
Beginning balance	1.494.857.006	1.643.805.652	998.305.455	651.176.071	4.788.144.184
- Depreciation in the year	476.870.171	320.058.696	1.569.758.084	10.962.305	2.377.649.256
Ending balance of the year	**1.971.727.177**	**1.963.864.348**	**2.568.063.539**	**662.138.376**	**7.165.793.440**
Net carrying amount					
Beginning balance	1.474.898.107	2.118.432.935	-	-	3.593.331.042
Ending balance	**5.444.950.548**	**1.798.374.239**	**18.003.681.360**	**23.991.786**	**25.270.997.933**

- Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the year is 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 3,520,000,000 VND. 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	**Total**
	VND	**VND**
Historical cost		
Beginning balance	501,705,503,467	501,705,503,467
Ending balance of the year	**501,705,503,467**	**501,705,503,467**
Accumulated depreciation		
Beginning balance	48,282,238,492	48,282,238,492
- Depreciation in the year	16,134,862,367	16,134,862,367
Ending balance of the year	**64,417,100,859**	**64,417,100,859**
Net carrying amount		
Beginning balance	453,423,264,975	453,423,264,975
Ending balance	**437,288,402,608**	**437,288,402,608**

- 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 Pruksa 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 259,621,720,926 VND. 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 leasing investment properties amounted to VND 22,369,740,525 (VND 29,308,640,147 in 2023).

b) Investment properties held for capital appreciation

As of December 31, 2024, the investment properties held for appreciation are 02 adjacent houses at the Hoang Huy Riverside Project, located at No. 1 and No. 8 Chi Lang Street, Thuong Ly Ward, Hong Bang District, Hai Phong City, purchased for the purpose of holding for value appreciation according to Business Cooperation Agreement No. 1001/HĐHTKD/HG-PRUKSA dated January 10, 2023, between Hoang Giang Service Development Joint Stock Company and Pruksa Vietnam Co., Ltd., with an original value of VND 16,242,220,614.

14. PREPAID EXPENSES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Short-term		
- Office rental expenses	487,083,871	458,500,000
- Signage costs at dealerships	781,178,913	543,007,022
- Others	370,437,050	57,251,785
	1,638,699,834	**1,058,758,807**
b) Long-term		
- Prepaid land lease costs (*)	5,741,940,171	5,893,043,857
- Others	524,089,686	79,570,052
	6,266,029,857	**5,972,613,909**

(*): The land lease cost according to Notification No. 11327/TB-CT dated October 5, 2017, from the General Department of Taxation for the land located in An Dong Ward, An Duong District, Hai Phong City, with an area of 7,090.2 m². The purpose is for the construction of a school and administrative building (within the construction scope authorized for the low-income housing project in An Dong Ward, An Duong District, Hai Phong City, by Pruksa Vietnam Co., Ltd.). The land is leased by the government under a one-time payment arrangement. The lease term is 44 years and 6 months, starting from June 29, 2017, to January 2, 2063, with the initial lease payment amounting to VND 10,738,650,807.

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
Others	***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
	496,719,044,358	**496,719,044,358**	**49,049,661,996**	**49,049,661,996**

16. SHORT-TERM PREPAYMENT FROM CUSTOMERS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Others	***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
	8,047,961,488	**11,175,579,988**

17. TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Openning receivables	Openning 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	13,156,671,468	7,349,252,745	-	7,341,778,376
- 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	-	-
	1,074,317,510	**8,877,369,119**	**142,337,080,264**	**142,929,634,873**	**233,856,158**	**7,444,353,158**

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

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	4,565,636,134	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
	8,777,845,757	**9,467,019,245**

19. OTHER PAYABLES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Short-term		
- 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
Pruksa International Co., Ltd. (*)	*57,770,811,000*	*55,281,450,000*
Others	*18,706,184,578*	*524,834,469*
	100,023,698,473	**74,953,911,081**
b) Long-term		
- Long-term deposits, collateral received	1,470,498,517	-
	1,470,498,517	**-**

(*) The advance payment of USD 2,261,000 from Pruksa International Co., Ltd. (hereinafter referred to as "Pruksa International") to the Company was intended for site clearance of the affordable housing project (Pruksa Town) in An Dong Commune, An Duong District, Hai Phong City. This project is invested by Pruksa Vietnam Co., Ltd. based on approvals granted by competent state authorities. According to the advance payment agreement between Pruksa International and the Company, this amount was intended to be considered part of Pruksa International's capital contribution to Pruksa Vietnam Co., Ltd. upon its establishment. Pruksa International opted to offset this advance payment against its capital contribution to Pruksa Vietnam Co., Ltd. However, while the Company has already utilized this amount for site clearance, the two parties have not yet reached an agreement on the offsetting method. As a result, the settlement of this amount will be finalized once both parties reach a consensus and complete the necessary procedures to amend the Investment Certificate.

20. UNEARNED REVENUES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Short-term		
- 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
	1,129,072,760	**10,056,070,258**
b) Long-term		
- Unearned revenue from business activities (*)	50,936,675	568,610,577
	50,936,675	**568,610,577**

(*): 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
a) Short-term		
- Provisions for products and goods warranty	148,596,098	138,243,182
- Provisions for sold real estate warranty	60,270,331	1,468,072,601
	208,866,429	**1,606,315,783**
b) Long-term		
- Provisions for sold real estate warranty	37,244,686	97,515,019
	37,244,686	**97,515,019**

22 . OWNER'S EQUITY

a) Changes in owners' equity

	Capital Contribution by	Share premium	Invesment and devolopment fund	Retained earnings	Non – Controlling Interest	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Beginning balance of previous year	**3,214,481,530,000**	**1,976,351,645**	**19,572,915,034**	**852,278,552,896**	**77,827,179,766**	**4,166,136,529,341**
Profit for 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)
Ending balance of previous year	**3,471,607,130,000**	**1,976,351,645**	**19,572,915,034**	**943,307,442,384**	**64,817,038,327**	**4,501,280,877,390**
Beginning balance of current year	**3,471,607,130,000**	**1,976,351,645**	**19,572,915,034**	**943,307,442,384**	**64,817,038,327**	**4,501,280,877,390**
Profit for this year	-	-	-	367,192,744,446	1,422,991,386	368,615,735,832
Dividends paid in shares (**)	208,252,550,000	-	-	(208,252,550,000)	-	-
Dividend (*)	-	-	-	-	(6,879,139,891)	(6,879,139,891)
Profits retained awaiting distribution	-	-	-	(16,614,296,780)	-	(16,614,296,780)
Ending balance of this year	**3,679,859,680,000**	**1,976,351,645**	**19,572,915,034**	**1,085,633,340,050**	**59,360,889,822**	**4,846,403,176,551**

(*) 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 (4) = (1) + (2) + (3)
		Parent company (2)	Non-controlling shareholders (3)	
	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	70,000,000,000

(**) According to Resolution No. 01/NQ-ĐHĐCĐ 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 of December 31, 2023, as follows:

- The number of additional shares issued corresponding to the increase in charter capital: 20,825,255 shares;
- Issuance Method: Issuance of shares as dividends for 2023 at a rate of 6% (for every 50 shares held, shareholders receive an additional 3 shares);
- Eligible recipients: Existing shareholders;
- The Company completed the issuance of shares as dividends on August 2, 2024, as per the share issuance result report No. 34/HHS-CV, which was disclosed on August 8, 2024, and finalized the registration for changes in the Business Registration Certificate on August 19, 2024.
- On August 29, 2024, the Company received a decision on the adjustment of the number of listed shares at the Ho Chi Minh Stock Exchange under Decision No. 501/QĐ-SGDHCM. The first trading day for the newly listed shares on the Ho Chi Minh Stock Exchange is September 18, 2024.

b) Details of the owner's contributed capital

	Ending of the year	Ratio	Beginning 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
Others	1,800,801,910,000	48.94	1,698,911,120,000	48.94
	3,679,859,680,000	**100**	**3,471,607,130,000**	**100**

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

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Owner's contributed capital		
- *At the beginning of the year*	*3,471,607,130,000*	*3,214,481,530,000*
- *Increase in the year*	*208,252,550,000*	*257,125,600,000*
- *At the end of the year*	*3,679,859,680,000*	*3,471,607,130,000*
Distributed dividends and profit		
- *Dividends and profits distributed from previous year's profits*	*(6,879,139,891)*	*(16,706,482,593)*
- *Dividends and profits temporarily distributed from this period's profits*	-	-

d) Shares

	31/12/2024	01/01/2024
Quantity of Authorized issuing shares	367,985,968	347,160,713
Quantity of issued and fully paid shares	367,985,968	347,160,713
- Common shares	*367,985,968*	*347,160,713*
Quantity of outstanding shares in circulation	367,985,968	347,160,713
- Common shares	*367,985,968*	*347,160,713*
Par value of outstanding shares (VND):	10,000	10,000

e) Company's reserves

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Development and investment Fund	19,572,915,034	19,572,915,034
	19,572,915,034	**19,572,915,034**

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

a) Operating leased assets

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

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

b) Outsourced assets

Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company, Pruksa Vietnam Company Limited and Hoang Giang Service Development Joint Stock Company rent offices, Showroom 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
- Under 1 year	*1,344,000,000*	*696,000,000*
- From 1 year to 5 years	*1,404,000,000*	*236,500,000*

c) Foreign currencies

	Unit	31/12/2024	45,292
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
Revenue from sale of goods	389,614,746,223	229,797,643,081
Revenue from sale of finished products	132,434,259,255	77,474,242,427
Revenue from real estate business	45,495,182,201	55,785,912,875
Other revenues	3,680,987,661	3,526,716,555
	571,225,175,340	**366,584,514,938**

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/(Reversal) for inventory devaluation	1,310,036,014	(4,810,443,262)
Other operating costs	3,281,052,768	2,979,344,323
	507,294,868,001	**325,971,613,689**

26. FINANCIAL INCOME

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Interest on deposits and loans	36,988,997,292	26,946,777,396
Dividends or profits received (*)	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
	68,489,677,097	**234,586,736,271**
In which: Financial income received from related parties	29,304,090,000	205,128,630,000

(See detailed in Note 38)

(*) The Company received dividends from CRV Real Estate Group Joint Stock Company according to Resolution No. 03/2024/NQ-HDQT dated February 28, 2024, of the Board of Directors of CRV Real Estate Group Joint Stock Company.

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
	9,114,402,444	**5,422,868,558**

28. SELLING EXPENSES

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Cost of raw materials	722,878,237	11,110,606
Labour expenses	4,718,222,796	2,509,844,521
Depreciation expenses of fixed assets	580,967,715	-
Outsourcing service costs	7,237,675,129	4,141,153,775
Other expenses in cash	18,015,224,851	19,421,523,640
Expense of provision for product warranty	405,694,648	59,474,865
	31,680,663,376	**26,143,107,407**

29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	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
Depreciation expenses of fixed assets	376,284,155	408,314,409
Provision expenses	699,000,000	699,000,000
Taxes, charges and fees	60,538,936	61,179,730
Outsourcing service costs	1,439,575,669	1,752,281,495
Other expenses in cash	1,409,465,972	1,922,834,888
	9,919,964,567	**9,937,165,626**

30. OTHER INCOMES

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Income from disposal and liquidation of fixed assets	3,982,000	1,942,110,602
Income from showroom construction support	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
Others	891,607,254	1,944,782,314
	10,389,588,485	**10,502,592,420**

31. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Current corporate income tax expense in Parent Company	8,721,075,392	-
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*
- Pruksa Vietnam Company Limited	*3,698,403,580*	*8,369,648,224*
Total current corporate income tax expense	**13,156,671,468**	**8,936,514,092**

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	367,192,744,446	348,147,604,458
Profit distributed to common shares	367,192,744,446	348,147,604,458
Average number of outstanding common shares in circulation in the year	367,985,968	367,985,968
Basic earnings per share	**998**	**946**

The Company has not planned to make any distribution to Bonus and welfare fund, bonus for the Board of Managment 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 dose not have shares with dilutive potential for earnings per share.

33. BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Cost of 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
Outsourcing service costs	5,295,552,706	5,893,435,270
Other expenses in cash	23,665,953,967	34,563,013,301
	178,597,950,003	**137,176,111,004**

34. FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

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

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

Market risks

The Company may face with the market risks such as: exchange rates and interest rates.

Exchange rate risk:

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

Interest rate risk

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

Credit risks

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
As of December 31, 2024	VND	VND	VND	VND
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
	1,078,806,040,090	**120,000,000**	**-**	**1,078,926,040,090**
As of January 1, 2024				
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
	688,377,936,106	**-**	**-**	**688,377,936,106**

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:

	Under 1 year	Over 1 year up to 5 years	Over 5 years	Total
As of December 31, 2024	VND	VND	VND	VND
Trade and other payables	596,742,742,831	1,470,498,517	-	598,213,241,348
Accrued expense	8,777,845,757	-	-	8,777,845,757
	605,520,588,588	**1,470,498,517**	**-**	**606,991,087,105**
As of January 1, 2024				
Trade and other payables	124,003,573,077	-	-	124,003,573,077
Accrued expense	9,467,019,245	-	-	9,467,019,245
	133,470,592,322	**-**	**-**	**133,470,592,322**

The Company believes that the risk level of loan repayment is low. The Company has the ability to pay due debts from cash flows from its operating activities and cash received from mature 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 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 the new urban area along the extended Do Muoi Street and surrounding areas Duong Quan Ward, Thuy Nguyen District, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project):**

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

*** Hoang Huy - So Dau project (Hoang Huy Graand Tower) at 2A So Dau, So Dau Ward, Hong Bang District, Hai Phong City:**

As of December 31, 2024, the project has been completed and put into use, and is currently in the process of finalizing the project settlement.

On November 19, 2024, the Government Inspectorate issued Inspection Conclusion No. 2386/KL-TTCP regarding land management and usage in accordance with the spirit of Resolution No. 73/NQ-CP dated September 23, 2019, and No. 116/NQ-CP dated December 6, 2019, of the Government; as well as the urban planning and implementation of construction planning by the People's Committee of Hai Phong City. This includes some contents related to the Hoang Huy - So Dau Project (Hoang Huy Grand Tower) at 2A So Dau, So Dau Ward, Hong Bang District. Until now, CRV Real Estate Group Joint Stock Company has not received any official documents from the relevant authorities regarding financial obligations (if any) arising from the above-mentioned inspection conclusion.

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

- As of December 31, 2024, the project has been completed and put into use, and is currently in the process of finalizing the project 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..

On October 11, 2024, the Government Inspectorate issued Announcement No. 2124/TB-TTCP regarding the conclusion of the inspection on the conversion of land use purposes from production and business land to business land and residential construction land during the 2011-2019 period for state-owned enterprises, equitized enterprises, including certain issues related to the land at No. 275 Nguyen Trai, Thanh Xuan District, Hanoi City, owned CRV Real Estate Group Joint Stock Company – an affiliate of the Company. Accordingly, on February 10, 2025, the Hanoi People's Committee issued Decision No. 653/QĐ-UBND regarding the recovery of 3,557 square meters of land (Plot N02 as stipulated in Decision No. 2275/QĐ-UBND dated March 26, 2013, of the Hanoi People's Committee, with no construction underway). Currently, CRV Real Estate Group Joint Stock Company has not received any documentation from the relevant authorities regarding any arising financial obligations (if any) for the project. On November 27, 2024, CRV Real Estate Group Joint Stock Company issued Resolution No. 12/2024/NQ-HĐQT by the Board of Directors of the Company regarding the approval of certain matters related to the Company's project at 275 Nguyen Trai, Thanh Xuan District, Hanoi City.

36. EVENTS AFTER THE END OF THE FISCAL YEAR

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

37. SEGMENT REPORTING

By business sector

	Car business	Real estate business	Other activities	**Total enterprise**
	VND	VND	VND	**VND**
Net revenue from external sales	522,049,005,478	45,495,182,201	3,680,987,661	571,225,175,340
Cost of goods sold	471,474,321,065	32,539,494,168	3,281,052,768	507,294,868,001
Gross profit from business operations	**50,574,684,413**	**12,955,688,033**	**399,934,893**	**63,930,307,339**
Total cost of acquiring fixed assets	**20,659,756,974**	**6,008,935,186**	**-**	**26,668,692,160**
Segment assets	462,063,784,662	451,043,135,246	-	913,106,919,908
Unallocated assets				4,537,009,027,221
Total assets	**482,723,541,636**	**457,052,070,432**	**-**	**5,476,784,639,289**
Liabilities of segments	505,960,161,314	4,929,832,509	-	510,889,993,823
Unallocated liabilities				119,491,468,915
Total liabilities	**505,960,161,314**	**4,929,832,509**	**-**	**630,381,462,738**

By geographical area

	The North	The Southern	The Central region	**Total enterprise**
	VND	VND	VND	**VND**
Net revenue from external sales	362,369,580,399	157,389,508,622	51,466,086,319	571,225,175,340
Segment assets				5,450,115,947,129
Total cost of acquiring fixed assets				26,668,692,160

38. TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

The list of related party relationships with the Company is as follows:

Related parties	Relation
Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company	Parent company
CRV Real Estate Group Joint Stock Company	Associated
Members of the Board of Directors, the Board of Management, Supervisory Board and their related parties.	

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
Purchasing goods, services - Office rental	**Company**	**906,000,000**	**910,800,000**
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
Financial income - Dividends received	**Company**	**29,304,090,000**	**205,128,630,000**
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
Remuneration of key managers		VND	VND
Remuneration of the Board of Directors			
- Do Huu Ha	Chairman	120,000,000	99,000,000
- Do Huu Hau	Board Member	60,000,000	51,000,000
- Nguyen Thi Ha	Board Member	60,000,000	51,000,000
- Nguyen The Hung	Board Member (Appointed on April 12, 2024)	45,000,000	-
- Nguyen Thi Kim Phung	Independent Board Member (Appointed on April 12, 2024)	45,000,000	-
- Tran Manh Luan	Independent Board Member (Resigned on April 12, 2024)	15,000,000	51,000,000
- Nguyen Thi Thu Trang	Independent Board Member (Resigned on April 12, 2024)	15,000,000	51,000,000
		360,000,000	**303,000,000**
Remuneration of the Board of Supervision			
- Phung Thi Thu Huong	Head of the Board of Supervision	60,000,000	51,000,000
- Nguyen Trong Cuong	Member of the Board of Supervision	36,000,000	30,000,000
- Bui Thi Tra	Member of the Board of Supervision	36,000,000	30,000,000
		132,000,000	**111,000,000**
Salaries and bonuses of the Director and other managers			
- Nguyen The Hung	Member, Director (Appointed on April 12, 2024)	314,880,000	268,325,000
- Ho Thi Xuan Hoa	Chief Accountant	262,608,000	222,679,000
		577,488,000	**491,004,000**

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, 14 March 2025

Preparer	Chief Accountant	Director
Nguyen Thi Phuong Thuy	Ho Thi Xuan Hoa	Nguyen The Hung

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY
DN: C=VN, L=HẢI PHÒNG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0200815578, E=CHUNG2180@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-03-14 11:14:37
Foxit Reader Version: 9.0.0