

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY

Cho kỳ kế toán Quý 1 năm 2025

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025



NỘI DUNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/03/2025.

CÔNG TY

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

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

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong kỳ 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
Bà: Nguyễn Thị Kim Phụng	Thành viên độc lập HĐQT

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành kỳ 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 kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Nguyễn Thế Hùng - Giám đốc.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ kế toán. 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 31/03/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính đã được soát xét.

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



[Signature]

Giám đốc

Nguyễn Thế Hùng

Hải Phòng, ngày 29 tháng 04 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.711.565.596.957	1.555.096.250.134
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	323.609.493.567	72.978.921.652
111	1. Tiền		66.377.668.481	72.978.921.652
112	2. Các khoản tương đương tiền		257.231.825.086	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	852.150.727.653	914.259.232.246
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		852.150.727.653	914.259.232.246
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		61.298.201.048	93.593.310.760
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	49.379.315.125	77.374.863.191
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	507.593.607	1.184.633.454
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	13.857.792.316	17.480.314.115
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.446.500.000)	(2.446.500.000)
140	IV. Hàng tồn kho	09	388.235.769.738	386.371.652.862
141	1. Hàng tồn kho		389.632.081.050	387.767.964.174
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.396.311.312)	(1.396.311.312)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		86.271.404.951	87.893.132.614
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	1.213.166.765	1.638.699.834
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		84.824.382.028	86.020.576.622
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	233.856.158	233.856.158
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.776.335.008.320	3.921.688.389.155
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.889.466.000	120.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	3.889.466.000	120.000.000
220	II. Tài sản cố định		27.953.445.075	28.790.997.933
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	24.433.445.075	25.270.997.933
222	- Nguyên giá		32.436.791.373	32.436.791.373
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.003.346.298)	(7.165.793.440)
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 lũy kế		-	-
230	III. Bất động sản đầu tư	13	449.528.834.613	453.530.623.222
231	- Nguyên giá		517.947.724.081	517.947.724.081
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(68.418.889.468)	(64.417.100.859)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	13.053.490.604	12.452.666.679
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		13.053.490.604	12.452.666.679
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	3.275.630.190.161	3.420.528.071.464
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.275.630.190.161	3.420.528.071.464
260	VI. Tài sản dài hạn khác		6.279.581.867	6.266.029.857
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	6.279.581.867	6.266.029.857
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.487.900.605.277	5.476.784.639.289

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		574.005.833.984	630.381.462.738
310	I. Nợ ngắn hạn		572.498.090.781	628.822.782.860
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	451.680.563.872	496.719.044.358
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	5.592.767.128	8.047.961.488
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	4.175.805.660	7.444.353.158
314	4. Phải trả người lao động		-	13.637.155
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	2.790.048.134	8.777.845.757
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	1.626.265.292	1.129.072.760
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	100.025.368.743	100.023.698.473
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	148.968.670	208.866.429
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.458.303.282	6.458.303.282
330	II. Nợ dài hạn		1.507.743.203	1.558.679.878
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	-	50.936.675
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	1.470.498.517	1.470.498.517
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	21	37.244.686	37.244.686
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.913.894.771.293	4.846.403.176.551
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	4.913.894.771.293	4.846.403.176.551
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.679.859.680.000	3.679.859.680.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.679.859.680.000	3.679.859.680.000
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		1.153.038.055.660	1.085.633.340.050
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.085.633.340.050	726.095.060.946
421b	LNST chưa phân phối năm nay		67.404.715.610	359.538.279.104
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		59.447.768.954	59.360.889.822
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.487.900.605.277	5.476.784.639.289

Hải Phòng, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập

Nguyễn Thị Phương Thùy

Kế toán trưởng

Hồ Thị Xuân Hòa

Giám đốc



Nguyễn Thế Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	98.902.871.305	126.520.753.508
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		98.902.871.305	126.520.753.508
11	4. Giá vốn hàng bán	25	84.099.919.953	122.226.401.683
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.802.951.352	4.294.351.825
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	209.682.203.486	37.747.103.072
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(144.897.881.303)	118.617.387.698
25	9. Chi phí bán hàng	27	5.038.866.614	6.482.599.581
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	2.752.487.767	2.228.175.391
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		71.795.919.154	151.948.067.623
31	12. Thu nhập khác	29	357.138.427	519.677.261
32	13. Chi phí khác	30	363.671.123	1.010.418.000
40	14. Lợi nhuận khác		(6.532.696)	(490.740.739)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		71.789.386.458	151.457.326.884
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	4.297.791.716	1.201.068.217
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		67.491.594.742	150.256.258.667
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		67.404.715.610	149.801.208.086
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		86.879.132	455.050.581
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	183	448

Hải Phòng, ngày 29 tháng 04 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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		71.789.386.458	151.457.326.884
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(58.907.112.445)	(154.017.833.558)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		4.839.341.467	4.230.367.317
03	- Các khoản dự phòng		-	490.732.323
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(63.746.453.912)	(158.738.933.198)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		12.882.274.013	(2.560.506.674)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		26.271.399.753	8.266.710.011
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.864.116.876)	45.461.789.399
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(53.156.046.038)	16.762.199.287
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		411.981.059	115.514.322
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.517.374.432)	(2.409.211.175)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(22.971.882.521)	65.636.495.170
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		(600.823.925)	(14.718.761.001)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	7.079.956.680
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(322.652.361.990)	(375.041.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		384.760.866.583	244.731.829.556
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		212.094.773.768	45.131.251.736
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		273.602.454.436	(92.816.723.029)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
		VND	VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		250.630.571.915	(27.180.227.859)
60 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		72.978.921.652	94.879.567.912
70 Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	323.609.493.567	67.699.340.053

Hải Phòng, ngày 29 tháng 04 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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

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

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 03 năm 2025 là: 58 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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.

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 31/03/2025 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 Huy Phòng A, Tầng 8, Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng	Km9, Quốc lộ 5, Phường Nam Sơn, Quận An Dương, Thành phố Hải Phòng	99,794%	99,794%	Kinh doanh ô tô và xe động cơ
Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	Phòng A, Tầng 8, Tòa nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng	90,17%	90,17%	Xây dựng nhà ở xã hội
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 kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/03/2025.

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;
- 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 kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

2.7. Tiền

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 kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các kỳ 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 kỳ, 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 kỳ báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ 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 kỳ cụ thể như sau:

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

2.10. 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 lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	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 kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

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

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

- Chi phí 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 kỳ 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 kỳ báo cáo.

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

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

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 kỳ kế toán.

2.21. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.22. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. 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.

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 kỳ, 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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/03/2025, 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 Prukca 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 kỳ.

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

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	2.104.701.323	840.791.114
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	64.272.967.158	72.138.130.538
Các khoản tương đương tiền (*)	257.231.825.086	-
	323.609.493.567	72.978.921.652

(*) Tại ngày 31/03/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 257.231.825.086 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 4,7%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	852.150.727.653	-	914.259.232.246	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	852.150.727.653	-	914.259.232.246	-
	852.150.727.653	-	914.259.232.246	-

(*) Các khoản đầu tư ngắn hạn là khoản tiền gửi có thời gian đáo hạn từ 06 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất từ 4,6%/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: 451.302.235.467 VND.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

		31/03/2025			01/01/2025		
Địa chỉ	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	VND
Đầu tư vào công ty liên kết			3.275.630.190.161			3.420.528.071.464	
- 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%	3.275.630.190.161	43,56%	43,58%	3.420.528.071.464
			<u>3.275.630.190.161</u>				<u>3.420.528.071.464</u>

^(*) 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

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	49.379.315.125	(2.446.500.000)	77.374.863.191	(2.446.500.000)
- Phải thu các khách hàng mua nhà	1.707.308.481	-	1.682.731.391	-
- Phải thu các khách hàng mua ô tô	47.672.006.644	(2.446.500.000)	75.692.131.800	(2.446.500.000)
+ Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Ô tô Nam Việt	12.700.000.000	-	52.150.582.400	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Phú Mẫn	22.955.000.000	-	16.696.549.400	-
+ 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	(2.278.500.000)
+ Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Ô tô Long Biên	5.056.686.100	-	-	-
+ Các khoản phải thu khách hàng khác	3.705.320.544	(168.000.000)	3.590.000.000	(168.000.000)
	49.379.315.125	(2.446.500.000)	77.374.863.191	(2.446.500.000)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	507.593.607	-	1.184.633.454	-
- Công ty TNHH Ô tô Chuyên dùng Hiệp phát	227.200.000	-	227.200.000	-
- Công ty Cổ phần Bạch Đằng 7	-	-	670.681.035	-
- Các khoản trả trước người bán khác	280.393.607	-	286.752.419	-
	507.593.607	-	1.184.633.454	-

7. PHẢI THU KHÁC

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu lãi tiền gửi	11.227.538.212	-	14.677.976.765	-
- Ký cược, ký quỹ	3.000.000	-	3.000.000	-
- Phải thu khác	2.627.254.104	-	2.799.337.350	-
	13.857.792.316	-	17.480.314.115	-
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	3.889.466.000	-	120.000.000	-
	3.889.466.000	-	120.000.000	-

8. NỢ XẤU

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Phải thu khách hàng	3.495.000.000	1.048.500.000	3.495.000.000	1.048.500.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Phúc Hưng	3.255.000.000	976.500.000	3.255.000.000	976.500.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phương Bắc - HA	240.000.000	72.000.000	240.000.000	72.000.000
	3.495.000.000	1.048.500.000	3.495.000.000	1.048.500.000

9. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng mua đang đi đường	78.419.937.600	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	58.755.596.343	(1.396.311.312)	108.255.134.762	(1.396.311.312)
- Thành phẩm	14.027.758.531	-	7.772.954.638	-
- Hàng hóa	22.262.013.854	-	26.377.094.584	-
- Hàng gửi bán	216.166.774.722	-	245.362.780.190	-
	389.632.081.050	(1.396.311.312)	387.767.964.174	(1.396.311.312)

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/03/2025	01/01/2025
	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 (*)	13.053.490.604	12.452.666.679
Công trình khác	-	-
	13.053.490.604	12.452.666.679

- 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, liên kết 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 31/03/2025: Các căn hộ chung cư đã được bàn giao và cho thuê hết. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại thời điểm 31/03/2025 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 kỳ	7.416.677.725	3.762.238.587	20.571.744.899	686.130.162	32.436.791.373
Số dư cuối kỳ	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 kỳ	1.971.727.177	1.963.864.348	2.568.063.539	662.138.376	7.165.793.440
- Khấu hao trong kỳ	142.955.358	80.014.674	611.669.985	2.912.841	837.552.858
Số dư cuối kỳ	2.114.682.535	2.043.879.022	3.179.733.524	665.051.217	8.003.346.298
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	5.444.950.548	1.798.374.239	18.003.681.360	23.991.786	25.270.997.933
Tại ngày cuối kỳ	5.301.995.190	1.718.359.565	17.392.011.375	21.078.945	24.433.445.075

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.066.682.033 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 kỳ	501.705.503.467	501.705.503.467
Số dư cuối kỳ	501.705.503.467	501.705.503.467
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	64.417.100.859	64.417.100.859
- Khấu hao trong kỳ	4.001.788.609	4.001.788.609
Số dư cuối kỳ	68.418.889.468	68.418.889.468
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	437.288.402.608	437.288.402.608
Tại ngày cuối kỳ	433.286.613.999	433.286.613.999

- 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 01/01/2025 và ngày 31/03/2025. 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.

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

Tại ngày 31/03/2025, 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

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí thuê văn phòng	329.983.871	487.083.871
- Chi phí biển hiệu tại đại lý	655.411.300	781.178.913
- Các khoản khác	227.771.594	370.437.050
	1.213.166.765	1.638.699.834
b) Dài hạn		
- Chi phí trả trước tiền thuê đất (*)	5.704.164.249	5.741.940.171
- Các khoản khác	575.417.618	524.089.686
	6.279.581.867	6.266.029.857

(*): 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

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>	451.680.563.872	451.680.563.872	496.719.044.358	496.719.044.358
- China DongFeng Motor Industry Import and Export CO.,LTD	450.310.218.374	450.310.218.374	492.637.358.594	492.637.358.594
- Phải trả các đối tượng khác	1.370.345.498	1.370.345.498	4.081.685.764	4.081.685.764
	451.680.563.872	451.680.563.872	496.719.044.358	496.719.044.358

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Bên khác</i>	5.592.767.128	8.047.961.488
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Ô tô Long Biên	-	1.125.037.500
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Thương mại OCT	349.979.988	349.979.988
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Ô tô Miền Nam	500.000.000	500.000.000
- Các khách hàng khác	4.742.787.140	6.072.944.000
	5.592.767.128	8.047.961.488

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	233.856.158	-	6.196.710.509	6.196.710.509	233.856.158	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	17.290.688.941	17.290.688.941	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	7.341.778.376	4.297.791.716	7.517.374.432	-	4.122.195.660
- Thuế thu nhập cá nhân	-	102.574.782	154.686.421	203.651.203	-	53.610.000
- Các loại thuế khác	-	-	11.000.000	11.000.000	-	-
	233.856.158	7.444.353.158	27.950.877.587	31.219.425.085	233.856.158	4.175.805.660

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí thường doanh số phải trả cho cộng tác viên	545.861.000	317.859.000
- Chi phí tiền thưởng phải trả cho đại lý	715.727.271	4.565.636.134
- Chi phí thưởng cho nhân viên kinh doanh xe và bộ phận hỗ trợ của công ty	136.570.000	242.750.000
- Chi phí xây dựng nhà điều hành...	1.341.189.863	3.445.900.623
- Chi phí phải trả khác	50.700.000	205.700.000
	2.790.048.134	8.777.845.757

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Bảo hiểm xã hội	5.043.000	3.450.300
- Cổ tức	23.543.252.595	23.543.252.595
- Các khoản phải trả phải nộp khác	76.477.073.148	76.476.995.578
<i>Công ty TNHH Prukca International (*)</i>	<i>57.770.811.000</i>	<i>57.770.811.000</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>18.706.262.148</i>	<i>18.706.184.578</i>
	100.025.368.743	100.023.698.473
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.470.498.517	1.470.498.517
	1.470.498.517	1.470.498.517

(*) Khoản tiền tạm ứng (2.261.000 USD) của Công ty TNHH Prukca International (sau đây gọi tắt là Prukca International) cho Công ty để giải phóng mặt bằng Dự án nhà ở dành cho người có thu nhập thấp (Prukca Town) tại phường An Đồng, quận An Dương, thành phố Hải Phòng do Công ty TNHH Prukca Việt Nam làm chủ đầu tư trên cơ sở được chấp thuận về nguyên tắc do các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền phê duyệt. Theo quy định của hợp đồng tạm ứng giữa Prukca International và Công ty, khoản tiền này sẽ được coi là một phần vốn góp của Prukca International vào Công ty TNHH Prukca Việt Nam sau khi Công ty thành lập. Prukca International lựa chọn phương án khấu trừ khoản tiền tạm ứng này vào phần vốn góp trong Công ty TNHH Prukca Việt Nam. 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

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động kinh doanh (*)	274.342.093	503.468.592
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	1.351.923.199	625.604.168
	1.626.265.292	1.129.072.760
	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
b) Dài hạn		
- Doanh thu chưa thực hiện từ hoạt động kinh doanh (*)	-	50.936.675
	-	50.936.675

(*): 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

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Dự phòng bảo hành hàng hóa	88.698.339	148.596.098
- Dự phòng bảo hành với bất động sản đã bán	60.270.331	60.270.331
	148.968.670	208.866.429
b) Dài hạn		
- Dự phòng bảo hành với bất động sản đã bán	37.244.686	37.244.686
	37.244.686	37.244.686

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 kỳ	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 kỳ trước	-	-	-	149.801.208.086	455.050.581	150.256.258.667
Số dư cuối kỳ trước	<u>3.471.607.130.000</u>	<u>1.976.351.645</u>	<u>19.572.915.034</u>	<u>1.093.108.650.470</u>	<u>65.272.088.908</u>	<u>4.651.537.136.057</u>
Số dư đầu kỳ này	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
Lãi trong kỳ này	-	-	-	67.404.715.610	86.879.132	67.491.594.742
Số dư cuối kỳ này	<u>3.679.859.680.000</u>	<u>1.976.351.645</u>	<u>19.572.915.034</u>	<u>1.153.038.055.660</u>	<u>59.447.768.954</u>	<u>4.913.894.771.293</u>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	1.879.057.770.000	51,06	1.879.057.770.000	51,06
Cổ đông khác	1.800.801.910.000	48,94	1.800.801.910.000	48,94
	3.679.859.680.000	100	3.679.859.680.000	100

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

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	3.679.859.680.000	3.471.607.130.000
- Vốn góp cuối kỳ	3.679.859.680.000	3.471.607.130.000

d) Cổ phiếu

	31/03/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	367.985.968	367.985.968
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	367.985.968	367.985.968
- Cổ phiếu phổ thông	367.985.968	367.985.968
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	367.985.968	367.985.968
- Cổ phiếu phổ thông	367.985.968	367.985.968
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/03/2025	01/01/2025
	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 31/03/2025, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	5.943.008.125	8.359.421.884
- Trên 1 năm đến 5 năm	18.978.803.224	14.402.019.118
- Trên 5 năm	3.930.482.641	6.484.332.322

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy, Công ty TNHH Prukxa 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 31/03/2025, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	1.344.000.000	1.344.000.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	999.000.000	1.404.000.000

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/03/2025	01/01/2025
Đô la Mỹ	USD	121.200,68	67.904,78

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

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	39.199.074.075	84.459.511.789
Doanh thu bán thành phẩm	55.800.925.936	26.296.296.301
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.896.482.371	14.760.532.826
Doanh thu khác	1.006.388.923	1.004.412.592
	98.902.871.305	126.520.753.508

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	32.150.401.357	85.942.430.070
Giá vốn của thành phẩm đã bán	47.054.023.704	26.650.241.873
Giá vốn kinh doanh bất động sản	4.174.565.620	8.331.838.690
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	490.732.323
Giá vốn hoạt động khác	720.929.272	811.158.727
	84.099.919.953	122.226.401.683

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.306.932.215	8.123.326.269
Cổ tức, lợi nhuận được chia (*)	196.337.403.000	29.304.090.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	712.628.402	105.093.357
Doanh thu hoạt động tài chính khác	325.239.869	214.593.446
	209.682.203.486	37.747.103.072
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	196.337.403.000	29.304.090.000

(*) Theo các Nghị quyết của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV về việc tạm ứng cổ tức năm 2024 bằng tiền, Công ty được tạm ứng cổ tức theo tỷ lệ góp vốn.

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	36.367.819	2.153.409
Chi phí nhân công	986.022.175	931.668.716
Chi phí khấu hao tài sản cố định	278.117.646	46.295.422
Chi phí khác bằng tiền	3.738.358.974	5.502.482.034
	5.038.866.614	6.482.599.581

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.529.086.372	1.239.106.539
Chi phí khấu hao tài sản cố định	492.922.428	56.709.927
Thuế, phí, và lệ phí	10.000.000	57.806.636
Chi phí dịch vụ mua ngoài	464.461.742	424.854.832
Chi phí khác bằng tiền	256.017.225	449.697.457
	2.752.487.767	2.228.175.391

29. THU NHẬP KHÁC

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	210.000.000
Thu nhập khác	357.138.427	309.677.261
	357.138.427	519.677.261

30. CHI PHÍ KHÁC

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	206.018.000
Các khoản bị phạt	7.484.641	-
Chi phí khác	356.186.482	804.400.000
	363.671.123	1.010.418.000

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	4.007.360.484	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	290.431.232	1.201.068.217
- Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	130.386.183	218.002.218
- Công ty TNHH Pruksa Việt Nam	160.045.049	983.065.999
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	4.297.791.716	1.201.068.217

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:

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	67.404.715.610	149.801.208.086
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	67.404.715.610	149.801.208.086
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	367.985.968	334.269.210
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	183	448

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.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, 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

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	24.920.857.126	20.341.479.033
Chi phí nhân công	2.515.108.547	2.170.775.255
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.839.341.467	3.933.881.197
Chi phí dịch vụ mua ngoài	637.238.753	449.217.466
Chi phí khác bằng tiền	4.004.376.199	4.494.760.227
	36.916.922.092	31.390.113.178

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 31/03/2025	VND	VND	VND	VND
Tiền	321.504.792.244	-	-	321.504.792.244
Phải thu khách hàng, phải thu khác	60.790.607.441	3.889.466.000	-	64.680.073.441
Các khoản cho vay	852.150.727.653	-	-	852.150.727.653
	1.234.446.127.338	3.889.466.000	-	1.238.335.593.338

Tại ngày 01/01/2025

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

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 31/03/2025	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	551.705.932.615	1.470.498.517	-	553.176.431.132
Chi phí phải trả	2.790.048.134	-	-	2.790.048.134
	554.495.980.749	1.470.498.517	-	555.966.479.266
	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 01/01/2025				
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

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 31/03/2025, Công ty TNHH Pruksa Việt Nam đã hoàn thành, bàn giao các sản phẩm của dự án bao gồm Khu nhà ở xã hội, khu nhà ở thương mại dịch vụ liền kề. Các hạng mục phụ trợ cũng đã cơ bản hoàn thành, một số hạng mục còn triển khai trong thời gian tới bao gồm: Khu nhà điều hành Ban Quản lý...

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

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

Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Dương Quan, thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Dự án gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 31/03/2025, dự án đang trong quá trình đầu tư xây dựng.

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

- Đến thời điểm 31/03/2025, dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng, hiện đang quyết toán dự án hoàn thành.

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

- Đến thời điểm 31/03/2025, 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):

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

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

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

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

37. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Kinh doanh ô tô VND	Kinh doanh Bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	95.000.000.011	2.896.482.371	1.006.388.923	98.902.871.305
Giá vốn hàng bán	79.204.425.061	4.174.565.620	720.929.272	84.099.919.953
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	15.795.574.950	(1.278.083.249)	285.459.651	14.802.951.352
Tổng chi phí mua Tài sản cố định	600.823.925	-	-	600.823.925
Tài sản bộ phận	435.907.776.382	446.417.815.493	-	882.325.591.875
Tài sản không phân bổ				4.604.974.189.477
Tổng Tài sản	436.508.600.307	446.417.815.493	-	5.487.900.605.277
Nợ phải trả của các bộ phận	457.389.842.112	1.778.603.714	-	459.168.445.826
Nợ phải trả không phân bổ				114.837.388.158
Tổng Nợ phải trả	457.389.842.112	1.778.603.714	-	574.005.833.984

Theo khu vực địa lý:

	Miền Bắc VND	Miền Trung VND	Miền Nam VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	43.908.819.935	48.876.608.185	6.117.443.185	98.902.871.305
Tài sản bộ phận				5.487.299.781.352
Tổng chi phí mua tài sản cố định				600.823.925

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 kỳ với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

		Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
Mua hàng - thuê văn phòng	Công ty thực hiện	60.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	60.000.000	60.000.000
Doanh thu tài chính - Nhận cổ tức	Công ty thực hiện	196.337.403.000	29.304.090.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV - Nhận cổ tức	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	158.435.355.600	23.647.068.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV - Nhận cổ tức	Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	37.902.047.400	5.657.022.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		VND	VND
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	30.000.000	30.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	15.000.000	15.000.000
- Nguyễn Thị Hà	Thành viên HĐQT	15.000.000	15.000.000
- Nguyễn Thế Hùng	Thành viên HĐQT	15.000.000	-
- Nguyễn Thị Kim Phụng	Thành viên độc lập HĐQT	15.000.000	-
		90.000.000	60.000.000
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Phùng Thị Thu Hương	Trưởng Ban kiểm soát	15.000.000	15.000.000
- Nguyễn Trọng Cường	Thành viên Ban kiểm soát	9.000.000	9.000.000
- Bùi Thị Trà	Thành viên Ban kiểm soát	9.000.000	9.000.000
		33.000.000	33.000.000
Tiền lương, thưởng của Giám đốc và người quản lý khác			
- Nguyễn Thế Hùng	Thành viên HĐQT, Giám đốc	74.853.030	62.975.000
		74.853.030	62.975.000

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

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024 do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy lập.

Người lập

Nguyễn Thị Phương Thủy

Kế toán trưởng

Hồ Thị Xuân Hòa

Hải Phòng, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Giám đốc



Nguyễn Thế Hùng

Consolidated Financial Statements

HOANG HUY INVESTMENT SERVICES JOINT STOCK COMPANY

For the accounting period of the First quarter of the year 2025

Accumulated from January 1, 2025 to March 31, 2025



Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company

No. 116 Nguyen Duc Canh, An Bien Ward

Le Chan District, Hai Phong City

CONTENT

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

REPORT OF BOARD OF MANAGEMENT

Board of Management of Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company ("the Company") presents its report and the Company's Consolidated Financial Statements for the accounting period from April 1, 2025 to March 31, 2025.

THE COMPANY

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

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

BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

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

Mr. Do Huu Ha	Chairman
Mr. Do Huu Hau	Member
Mrs. Nguyen Thi Ha	Member
Mr. Nguyen The Hung	Member
Mrs. Nguyen Thi Kim Phung	Independent member

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

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

The members of the Board of Supervision are:

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

LEGAL REPRESENTATIVE

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

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

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

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

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

The Board of Management commits that Consolidated Financial Statements honestly and fairly reflect The Company's financial position as of 31 March 2025, business results and cash flow situation currency for the accounting period ending on the same date, in accordance with Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting Regime and compliance with legal regulations related to the preparation and presentation Consolidated Financial Statements.

Other commitments

The Board of Management affirms that the Company complies with Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020, detailing the implementation of certain provisions of the Securities Law, and that the Company has not violated any information disclosure obligations as stipulated in Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market, and Circular No. 68/2024/TT-BTC dated September 18, 2024, of the Ministry of Finance amending and supplementing certain provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC.

On behalf of The Board of Management



The stamp is a red circular seal. The outer ring contains the text 'CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ HOÀNG HUY' and 'CHÂN - T. T. H. PHONG'. The center contains 'M.Đ. N: 0200815578 - CCP'. A blue ink signature is written across the stamp.

Director

Nguyen The Hung

Haiphong, 29 April 2025

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION*As at March 31, 2025*

Code	ASSET	Note	31/03/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. CURRENT ASSETS		1,711,565,596,957	1,555,096,250,134
110	I. Cash and cash equivalents	03	323,609,493,567	72,978,921,652
111	1. Cash		66,377,668,481	72,978,921,652
112	2. Cash equivalents		257,231,825,086	-
120	II. Short-term investments	04	852,150,727,653	914,259,232,246
123	1. Investment held until maturity		852,150,727,653	914,259,232,246
130	III. Short-term receivables		61,298,201,048	93,593,310,760
131	1. Short-term trade receivables	05	49,379,315,125	77,374,863,191
132	2. Short-term prepayments to suppliers	06	507,593,607	1,184,633,454
136	3. Other short-term receivables	07	13,857,792,316	17,480,314,115
137	4. Provision for short-term doubtful debts		(2,446,500,000)	(2,446,500,000)
140	IV. Inventories	09	388,235,769,738	386,371,652,862
141	1. Inventories		389,632,081,050	387,767,964,174
149	2. Provision for devaluation of inventories		(1,396,311,312)	(1,396,311,312)
150	V. Other short-term assets		86,271,404,951	87,893,132,614
151	1. Short-term prepaid expenses	14	1,213,166,765	1,638,699,834
152	2. Deductible VAT		84,824,382,028	86,020,576,622
153	3. Taxes and other receivables from State budget	17	233,856,158	233,856,158
200	B. NON-CURRENT ASSETS		3,776,335,008,320	3,921,688,389,155
210	I. Long-term receivables		3,889,466,000	120,000,000
216	1. Other long-term receivables	07	3,889,466,000	120,000,000
220	II. Fixed assets		27,953,445,075	28,790,997,933
221	1. Tangible fixed assets	11	24,433,445,075	25,270,997,933
222	- Historical cost		32,436,791,373	32,436,791,373
223	- Accumulated depreciation		(8,003,346,298)	(7,165,793,440)
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		-	-
230	III. Investment properties	13	449,528,834,613	453,530,623,222
231	- Historical cost		517,947,724,081	517,947,724,081
232	- Accumulated depreciation		(68,418,889,468)	(64,417,100,859)
240	IV. Long-term assets in progress	10	13,053,490,604	12,452,666,679
242	1. Construction in progress		13,053,490,604	12,452,666,679
250	V. Long-term investments	04	3,275,630,190,161	3,420,528,071,464
252	1. Invest in joint ventures and affiliated companies		3,275,630,190,161	3,420,528,071,464
260	VI. Other long-term assets		6,279,581,867	6,266,029,857
261	1. Long-term prepaid expenses	14	6,279,581,867	6,266,029,857
270	TOTAL ASSETS		5,487,900,605,277	5,476,784,639,289

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at March 31, 2025

(continued)

Code	CAPITAL	Note	31/03/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. LIABILITIES		574,005,833,984	630,381,462,738
310	I. Current liabilities		572,498,090,781	628,822,782,860
311	1. Short-term trade payables	15	451,680,563,872	496,719,044,358
312	2. Short-term prepayments from customers	16	5,592,767,128	8,047,961,488
313	3. Taxes and other payables to State budget	17	4,175,805,660	7,444,353,158
314	4. Payables to employees		-	13,637,155
315	5. Short-term accrued expenses	18	2,790,048,134	8,777,845,757
318	6. Short-term unearned revenue	20	1,626,265,292	1,129,072,760
319	7. Other short-term payables	19	100,025,368,743	100,023,698,473
321	8. Provisions for short-term payables	21	148,968,670	208,866,429
322	9. Bonus and welfare fund		6,458,303,282	6,458,303,282
330	II. Non-current liabilities		1,507,743,203	1,558,679,878
336	1. Long-term unearned revenue	20	-	50,936,675
337	2. Other long-term payables	19	1,470,498,517	1,470,498,517
342	3. Provisions for long-term payables	21	37,244,686	37,244,686
400	D. OWNER'S EQUITY		4,913,894,771,293	4,846,403,176,551
410	I. Owner's equity	22	4,913,894,771,293	4,846,403,176,551
411	1. Contributed capital		3,679,859,680,000	3,679,859,680,000
411a	Common shares with voting rights		3,679,859,680,000	3,679,859,680,000
412	2. Share Premium		1,976,351,645	1,976,351,645
418	3. Development Fund		19,572,915,034	19,572,915,034
421	4. Retained earnings		1,153,038,055,660	1,085,633,340,050
421a	Retained earnings accumulated till the end of the previous year		1,085,633,340,050	726,095,060,946
421b	Retained earnings of the current year		67,404,715,610	359,538,279,104
429	5. Non – Controlling Interests		59,447,768,954	59,360,889,822
440	TOTAL CAPITAL		5,487,900,605,277	5,476,784,639,289

Preparer



Nguyen Thi Phuong Thuy

Chief Accountant



Ho Thi Xuan Hoa

Haiphong, 29 April 2025



Nguyen The Hung

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

From 01/01/2025 to 31/03/2025

Code	ITEMS	Note	1st quarter of 2025 VND	1st quarter of 2024 VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of services	24	98,902,871,305	126,520,753,508
02	2. Revenue deductions		-	-
10	3. Net revenue from sales of goods and rendering of services		98,902,871,305	126,520,753,508
11	4. Cost of goods sold	25	84,099,919,953	122,226,401,683
20	5. Gross profit from sales of goods and rendering of services		14,802,951,352	4,294,351,825
21	6. Financial income	26	209,682,203,486	37,747,103,072
22	7. Financial expenses		-	-
23	<i>In which: Interest expense</i>		-	-
24	8. Profit or loss in joint ventures and associates		(144,897,881,303)	118,617,387,698
25	9. Selling expenses	27	5,038,866,614	6,482,599,581
26	10. General and administrative expenses	28	2,752,487,767	2,228,175,391
30	11. Net profit from operating activities		71,795,919,154	151,948,067,623
31	12. Other income	29	357,138,427	519,677,261
32	13. Other expenses	30	363,671,123	1,010,418,000
40	14. Other profit		(6,532,696)	(490,740,739)
50	15. Total net profit before tax		71,789,386,458	151,457,326,884
51	16. Current corporate income tax expense	31	4,297,791,716	1,201,068,217
60	18. Profit after corporate income tax		67,491,594,742	150,256,258,667
61	19. Profit after tax attributable to owners of the parent		67,404,715,610	149,801,208,086
62	20. Profit after tax attributable to non-controlling interest		86,879,132	455,050,581
70	21. Basic earnings per share	32	183	448

Preparer

Nguyen Thi Phuong Thuy

Chief Accountant

Ho Thi Xuan Hoa

Haiphong, 29 April 2025

Director



Nguyen The Hung

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS*From 01/01/2025 to 31/03/2025**(Indirect method)*

Code	ITEMS	Note	1st quarter of 2025 VND	1st quarter of 2024 VND
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
01	1. Profit before tax		71,789,386,458	151,457,326,884
	2. Adjustment for		(58,907,112,445)	(154,017,833,558)
02	- Depreciation and amortization of fixed assets		4,839,341,467	4,230,367,317
03	- Provisions		-	490,732,323
05	- Gains / losses from investment		(63,746,453,912)	(158,738,933,198)
08	3. Operating profit before changes in working capital		12,882,274,013	(2,560,506,674)
09	- Increase or decrease in receivables		26,271,399,753	8,266,710,011
10	- Increase or decrease in inventories		(1,864,116,876)	45,461,789,399
11	- Increase or decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		(53,156,046,038)	16,762,199,287
12	- Increase or decrease in prepaid expenses		411,981,059	115,514,322
15	- Corporate income tax paid		(7,517,374,432)	(2,409,211,175)
20	Net cash flow from operating activities		(22,971,882,521)	65,636,495,170
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(600,823,925)	(14,718,761,001)
22	2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		-	7,079,956,680
23	3. Loans and purchase of debt instruments from other		(322,652,361,990)	(375,041,000,000)
24	4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		384,760,866,583	244,731,829,556
27	5. Interest, dividend and profit received		212,094,773,768	45,131,251,736
30	Net cash flow from investing activities		273,602,454,436	(92,816,723,029)

III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/01/2025 to 31/03/2025

(Indirect method)

Code ITEMS	Note	1st quarter of 2025	1st quarter of 2024
		VND	VND
50 Net cash flows in the period		250,630,571,915	(27,180,227,859)
60 Cash and cash equivalents at the beginning of the period		72,978,921,652	94,879,567,912
70 Cash and cash equivalents at the end of the period	03	323,609,493,567	67,699,340,053

Preparer

Nguyen Thi Phuong Thuy

Chief Accountant

Ho Thi Xuan Hoa

Haiphong, 29 April 2025

Director



Nguyen The Hung

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

From 01/01/2025 to 31/03/2025

1. GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY

Form of ownership

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

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

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

The total number of employees of the Company and subsidiaries as at 31 March 2025 was: 58 people (as at 31 December 2024: 60 people).

Business areas

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

Business

The main activities of The Company are:

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

Group structure

- The Group's subsidiaries and affiliated companies consolidated in Consolidated Financial Statements as at 31 March 2025 include:

Name of subsidiaries company	Head office	Proportion of ownership	Proportion of voting rights	Principal activities
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Km9, National Highway 5, Nam Son Ward, An Duong District, Hai Phong City	99.794%	99.794%	Trading in cars and motor vehicles
Pruksa Vietnam Company Limited	Room A, 8th Floor, Building 116, Nguyen Duc Canh, Le Chan District, Hai Phong City	90.17%	90.17%	Construction of social housing
Name of affiliated companies	Head office	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**

Annual accounting period commences from January 1 and ending at December 31.

The Company maintains its accounting records in Vietnam Dong (VND).

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies*Applicable Accounting Policies*

The Company applies the Corporate Accounting Regime issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 by the Ministry of Finance, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016 by the Ministry of Finance amending and supplementing a number of articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC, and Circular No. 202/2014/TT-BTC providing guidance on the methods for preparing and presenting consolidated financial statements.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

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

2.3. Basis for the preparation of Consolidated Financial Statements

Consolidated Financial Statements are prepared based on consolidating Separate Financial Statements of the Company and Financial Statements of its subsidiaries under its control for the accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025.

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

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

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

Non - controlling interests

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

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

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

2.4. Accounting estimates

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

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

- Provision for bad debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Allocation of prepaid expense;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Estimated corporate income tax.

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

2.5. Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

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

Financial liabilities

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

2.6. Foreign currency transactions

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

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

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

All exchange differences arising as a result of transactions or revaluation at the balance sheet date shall be recorded into the financial income or expense in the year.

2.7. Cash

Cash comprises cash on hand, demand deposit.

2.8. Business integration and Goodwill

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

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

2.9. Financial investments

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

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

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

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

- For the adjustment to the Business Performance Report of previous years, the Company adjusts to Undistributed profit after tax according to the net cumulative adjusted amount up to the beginning of the reporting period.
- For the adjustment due to differences in asset revaluation and exchange rate differences recorded in the Balance Sheet of previous period, 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 period as follows:

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

2.10. Receivables

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

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

2.11. Inventories

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

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

The cost of inventory is calculated using weighted average method.

Inventories are recorded by perpetual method.

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

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

2.12. Fixed assets

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

Value after initial recognition

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

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

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

- Buildings, structures	10 - 25 years
- Machinery and equipment	05 - 15 years
- Transportation vehicles	06 - 10 years
- Office equipment and furniture	03 - 10 years
- Long-term land use rights	No depreciation

2.13. Investment properties

Investment properties are initially recognized at original cost.

For investment properties held for capital appreciation, depreciation was calculated using the straight-line method like other assets before January 1, 2015. From January 1, 2015 onward, depreciation is no longer applied.

Investment properties held for operating lease are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount.

Investment properties are depreciated using the straight-line method with expected useful life as follows:

- Buildings, structures	26 - 37 years
-------------------------	---------------

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

2.14. Construction in progress

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

2.15. Operating lease

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

2.16. Prepaid expenses

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

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

Types of prepaid expenses include:

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

2.17. Payables

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

2.18. Accrued expenses

Accrued expenses include payables to goods or services received from the suppliers or provided for the customers during the reporting period, but the payments for such goods or services have not been made and other payables such as interest expenses ... which are recorded as operating expenses of the reporting period.

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

2.19. Provision for payables

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

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

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

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

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

2.20. Unearned revenues

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

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

2.21. Owner's equity

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

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

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

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

2.22. Revenue

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

Sales

- Most of the risks and benefits associated with ownership of the product or goods have been transferred to the buyer;
- The Company no longer holds the right to manage the goods as the owner of the goods or the right to control the goods.

Revenue from service providers

- Determine the work completed on the balance sheet.

Financial income

Revenue arising from interest, royalties, dividends, distributed profits and other financial income is recognized when the following two (2) conditions are satisfied simultaneously:

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

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

2.23. Cost of goods sold

Cost of goods sold and services rendered are cost of finished goods, merchandises, materials sold or services rendered during the year, and recorded on the basis of matching with revenue and on a prudence basis. Cases of loss of materials and goods exceeded the norm, abnormal expenses and losses of inventories after deducting the responsibility of collective and individuals concerned, etc. is recognized fully and promptly into cost of goods sold in the year. Cases involving material or merchandise losses exceeding allowable limits, expenses exceeding normal thresholds, labor costs, and fixed manufacturing overheads not allocated to the value of goods received into inventory, provisions for inventory devaluation, and inventory losses (after deducting the portion attributable to responsible individuals or collectives) are fully and promptly recognized in the cost of goods sold during the year, even if the products or goods have not yet been confirmed as sold.

2.24. Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Borrowing costs;
- Losses arising from selling foreign currencies, foreign exchange losses...

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

2.25. Corporate income tax

a) Current corporate income tax expenses

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

b) Current corporate income tax rate

In the accounting period from January 1, 2025 to March 31, 2025, the Company is applying a corporate income tax (CIT) rate of 20% for business activities generating taxable income. However, for social housing business activities conducted by the subsidiary – Pruksa Vietnam Co., Ltd., a CIT rate of 10% is applied.

2.26. Earnings per share

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

2.27. Related parties

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

- Enterprises that directly or indirectly through one or more intermediaries, have the right to control The Company or are controlled by The Company, or are under common control with The Company, including parent companies and subsidiaries, children and affiliated companies;
- Individuals who directly or indirectly hold voting rights of The Company and have significant influence over The Company, key management personnel of The Company, close family members of these individuals;
- Enterprises where the above individuals directly or indirectly hold a significant portion of the voting rights or have significant influence over these enterprises.

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

2.28. Segment information

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

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

3. CASH

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cash on hand	2,104,701,323	840,791,114
Demand deposits	64,272,967,158	72,138,130,538
Cash equivalents (*)	257,231,825,086	-
	323,609,493,567	72,978,921,652

(*) As of March 31, 2025, Cash equivalents are deposits with maturity 01 months at joint stock commercial banks, totaling VND 257,231,825,086 with interest rates from 4.3%/year to 4.7%/year

4. FINANCIAL INVESTMENTS

a) Investment held to maturity

	31/03/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term investment	852,150,727,653	-	914,259,232,246	-
- Term deposits (*)	852,150,727,653	-	914,259,232,246	-
	852,150,727,653	-	914,259,232,246	-

(*) Short-term investments are deposits with maturity from 06 months to 12 months at joint stock commercial banks with interest rates from 4.6%/year to 5.7%/year, in which, a number of deposit contracts are used as collateral to serve the needs of issuing L/C on import of automobiles, guaranteeing at commercial banks, the amount of which is: 451,302,235,467 VND.

Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company

No. 116 Nguyen Duc Canh, An Bien Ward, Le Chan District, Hai Phong City

Consolidated Financial Statements

for the accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025

4. FINANCIAL INVESTMENTS**b) Invest in joint ventures and affiliated companies**

		31/03/2025			01/01/2025		
Head office	Proportion of ownership	Proportion of voting rights	Numeric value Equity	Proportion of ownership	Proportion of voting rights	Numeric value Equity	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
<i>Invest in joint affiliated companies</i>			<i>3,275,630,190,161</i>			<i>3,420,528,071,464</i>	
- 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%	3,275,630,190,161	43.56%	43.58%	3,420,528,071,464
			<u>3,275,630,190,161</u>	<u>3,420,528,071,464</u>			

(*) 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

	31/03/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
<i>Other parties</i>	49,379,315,125	(2,446,500,000)	77,374,863,191	(2,446,500,000)
- Receivables from home buying customers	1,707,308,481	-	1,682,731,391	-
- Receivables from customers buying cars	47,672,006,644	(2,446,500,000)	75,692,131,800	(2,446,500,000)
+ Nam Viet Car Trading And Production Company Limited	12,700,000,000	-	52,150,582,400	-
+ Phu Man Trading Service Joint Stock Company	22,955,000,000	-	16,696,549,400	-
+ Phuc Hung Production, Trade and Service Joint Stock Company	3,255,000,000	(2,278,500,000)	3,255,000,000	(2,278,500,000)
+ Auto Long Bien Import Export Joint Stock Company	5,056,686,100	-	-	-
+ Other customers	3,705,320,544	(168,000,000)	3,590,000,000	(168,000,000)
	49,379,315,125	(2,446,500,000)	77,374,863,191	(2,446,500,000)

6. PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/03/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
<i>Other parties</i>	507,593,607	-	1,184,633,454	-
- Hiep Phat Automobile Company Limited	227,200,000	-	227,200,000	-
- Bach Dang 7 Joint Stock Company	-	-	670,681,035	-
- Other Suppliers	280,393,607	-	286,752,419	-
	507,593,607	-	1,184,633,454	-

7. OTHER RECEIVABLES

	31/03/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) Short-term				
- Loan interest, deposit interest	11,227,538,212	-	14,677,976,765	-
- Mortgages	3,000,000	-	3,000,000	-
- Other receivables	2,627,254,104	-	2,799,337,350	-
	13,857,792,316	-	17,480,314,115	-
b) Long-term				
- Mortgages	3,889,466,000	-	120,000,000	-
	3,889,466,000	-	120,000,000	-

8. DOUBTFUL DEBTS

	31/03/2025		01/01/2025	
	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				
+ <i>Trade receivables</i>	3,495,000,000	1,048,500,000	3,495,000,000	1,048,500,000
Phuc Hung Production, Trading and Service Joint Stock Company	3,255,000,000	976,500,000	3,255,000,000	976,500,000
Phuong Bac - HA Trading and Service Joint Stock Company	240,000,000	72,000,000	240,000,000	72,000,000
	3,495,000,000	1,048,500,000	3,495,000,000	1,048,500,000

9. INVENTORIES

	31/03/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Goods in transit	78,419,937,600	-	-	-
- Raw material	58,755,596,343	(1,396,311,312)	108,255,134,762	(1,396,311,312)
- Finished goods	14,027,758,531	-	7,772,954,638	-
- Goods	22,262,013,854	-	26,377,094,584	-
- Goods for sale	216,166,774,722	-	245,362,780,190	-
	389,632,081,050	(1,396,311,312)	387,767,964,174	(1,396,311,312)

10. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Public works items at the Low-Income Housing Project (Pruska Town) (*)	13,053,490,604	12,452,666,679
Others	-	-
	13,053,490,604	12,452,666,679

- (*) Low-income Housing Area in An Dong Ward, An Duong District, Hai Phong City" (referred to as the "Project") aims to construct a residential complex, townhouses, and resettlement apartments for low-income individuals in the urban area;

- Investor: Pruksa Vietnam Co., Ltd;

- Construction site: An Dong Ward, An Duong District, Hai Phong City;

- The status of the project as of March 31, 2025: The apartments have been handed over and fully leased. The basic construction costs that remain unfinished as at March 31, 2025, 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, structures	Machinery, equipment	Vehicles, transportation	Fixed assets used in management	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
Historical cost					
Beginning balance	7,416,677,725	3,762,238,587	20,571,744,899	686,130,162	32,436,791,373
Ending balance	7,416,677,725	3,762,238,587	20,571,744,899	686,130,162	32,436,791,373
Accumulated depreciation					
Beginning balance	1,971,727,177	1,963,864,348	2,568,063,539	662,138,376	7,165,793,440
- Depreciation for the period	142,955,358	80,014,674	611,669,985	2,912,841	837,552,858
Ending balance	2,114,682,535	2,043,879,022	3,179,733,524	665,051,217	8,003,346,298
Net carrying amount					
Beginning balance	5,444,950,548	1,798,374,239	18,003,681,360	23,991,786	25,270,997,933
Ending balance	5,301,995,190	1,718,359,565	17,392,011,375	21,078,945	24,433,445,075

- Original cost of fixed assets at the end of the fiscal year has been fully depreciated but still in use: VND 3,066,682,033.

12. INTANGIBLE FIXED ASSETS

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

13. INVESTMENT PROPERTIES**a) Investment properties held for lease**

	Investment properties held for lease	Total
	VND	VND
Historical cost		
Beginning balance	501,705,503,467	501,705,503,467
Ending balance	501,705,503,467	501,705,503,467
Accumulated depreciation		
Beginning balance	64,417,100,859	64,417,100,859
- Depreciation for the period	4,001,788,609	4,001,788,609
Ending balance	68,418,889,468	68,418,889,468
Net carrying amount		
Beginning balance	437,288,402,608	437,288,402,608
Ending balance	433,286,613,999	433,286,613,999

- The investment properties includes:

+ The apartments of the Low-Income Housing Project in An Dong Ward, An Duong District, Hai Phong City are owned by Prukxa Vietnam Co., Ltd. The rental price applied is the price approved by the City People's Committee. The rent is paid in advance for the entire lease term (5 years) according to the lease contract, with the original price being VND 242,083,782,541.

- + Some stalls in the shopping center in Thanh Xuan district, Hanoi, owned by Hoang Giang Service Development Joint Stock Company, have an original value of VND 259,621,720,926. The rental unit price is applied according to the signed rental contracts.
- Fair value of investment properties has not been appraised and determined exactly as at 01/01/2025 and 31/03/2025. However, based on leasing activities and market price of these assets, the Board of General Directors believed that fair value of investment properties is higher than their carry amount as the begin, during and the end of period.

b) Investment properties held for capital appreciation

The investment real estate held for appreciation consists of two adjacent houses in the Hoang Huy Riverside Project, located at No. 1 and No. 8 Chi Lang Street, Thuong Ly Ward, Hong Bang District, Hai Phong City. These properties were purchased with the intention of holding them for value appreciation, according to the Business Cooperation Agreement No. 1001/HDHTKD/HG-PRUKSA dated January 10, 2023, between Hoang Giang Service Development Joint Stock Company and Pruksa Vietnam Co., Ltd. The original value is 16,242,220,614 VND.

14. PREPAID EXPENSES

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Office rental expenses	329,983,871	487,083,871
- Cost of signs at the dealership	655,411,300	781,178,913
- Others	227,771,594	370,437,050
	<u>1,213,166,765</u>	<u>1,638,699,834</u>
b) Long-term		
- Land rental (*)	5,704,164,249	5,741,940,171
- Others	575,417,618	524,089,686
	<u>6,279,581,867</u>	<u>6,266,029,857</u>

(*): The land lease cost is specified in Notice No. 11327/TB-CT dated October 5, 2017, issued by the General Department of Taxation, for a land plot located in An Dong Ward, An Duong District, Hai Phong City, with an area of 7,090.2 m2. The purpose of the land use is for the construction of a school and an administrative building (as part of the licensed construction plan under the low-income housing project in An Dong Ward, An Duong District, Hai Phong City, developed by Pruksa Vietnam Co., Ltd.). The land is leased by the State under a one-time payment scheme. The lease term is 44 years and 6 months, starting from June 29, 2017, and ending on January 2, 2063, with an initial land lease amount of VND 10,738,650,807.

15. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/03/2025		01/01/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
<i>Others</i>	451,680,563,872	451,680,563,872	496,719,044,358	496,719,044,358
- China DongFeng Motor Industry Import and Export Co.,LTD	450,310,218,374	450,310,218,374	492,637,358,594	492,637,358,594
- Others	1,370,345,498	1,370,345,498	4,081,685,764	4,081,685,764
	<u>451,680,563,872</u>	<u>451,680,563,872</u>	<u>496,719,044,358</u>	<u>496,719,044,358</u>

16. SHORT-TERM PREPAYMENT FROM CUSTOMERS

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Others</i>	5,592,767,128	8,047,961,488
- Auto Long Bien Import Export Joint Stock Company	-	1,125,037,500
- OCT Import Export Trading Company Limited	349,979,988	349,979,988
- Southern Auto Import Export Company Limited	500,000,000	500,000,000
- Others	4,742,787,140	6,072,944,000
	<u>5,592,767,128</u>	<u>8,047,961,488</u>

Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company

No. 116 Nguyen Duc Canh, An Bien Ward, Le Chan District, Hai Phong City

Consolidated Financial Statements

for the accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025

17. TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Opening receivables	Opening payables	Payables in the period	Actual payment in the period	Closing receivable	Closing payable
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value-added tax	233,856,158	-	6,196,710,509	6,196,710,509	233,856,158	-
- Export, import duties	-	-	17,290,688,941	17,290,688,941	-	-
- Corporate income tax	-	7,341,778,376	4,297,791,716	7,517,374,432	-	4,122,195,660
- Personal income tax	-	102,574,782	154,686,421	203,651,203	-	53,610,000
- Other taxes	-	-	11,000,000	11,000,000	-	-
	233,856,158	7,444,353,158	27,950,877,587	31,219,425,085	233,856,158	4,175,805,660

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

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Sales bonus expenses payable to collaborators	545,861,000	317,859,000
- Bonus costs payable to agents	715,727,271	4,565,636,134
- Bonus expenses for car sales staff and the company's support department	136,570,000	242,750,000
- The construction cost of the Low-income Housing Project	1,341,189,863	3,445,900,623
- Others	50,700,000	205,700,000
	2,790,048,134	8,777,845,757

19. OTHER PAYABLES

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Social insurance	5,043,000	3,450,300
- Dividends or profits payables	23,543,252,595	23,543,252,595
- Other	76,477,073,148	76,476,995,578
<i>Pruksa International Co., Ltd. (*)</i>	57,770,811,000	57,770,811,000
<i>Others</i>	18,706,262,148	18,706,184,578
	100,025,368,743	100,023,698,473
b) Long-term		
- Long-term deposits, collateral received	1,470,498,517	1,470,498,517
	1,470,498,517	1,470,498,517

(*) The advance payment (USD 2,261,000) from Pruksa International Co., Ltd. (hereinafter referred to as "Pruksa International") was provided to the Company for site clearance of the low-income housing project (Pruksa Town) located in An Dong Ward, An Duong District, Hai Phong City. This project is invested by Pruksa Vietnam Co., Ltd. based on in-principle approvals granted by the competent state authorities. According to the advance payment agreement between Pruksa International and the Company, this amount is to be considered part of Pruksa International's capital contribution to Pruksa Vietnam Co., Ltd. after its establishment. Pruksa International has opted to offset this advance against its capital contribution in Pruksa Vietnam Co., Ltd. In practice, the Company has used the funds for site clearance of the project; however, since both parties have not yet reached an agreement on the offsetting method, the amount will be settled after mutual agreement and adjustment of the procedures for amending the Investment Certificate.

20. UNEARNED REVENUES

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Unearned revenue from business activities (*)	274,342,093	503,468,592
- Revenue received in advance from property rental	1,351,923,199	625,604,168
	1,626,265,292	1,129,072,760
	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
b) Long-term		
- Unearned revenue from business activities (*)	-	50,936,675
	-	50,936,675

(*): 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

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Warranty provisions for products and goods	88,698,339	148,596,098
- Warranty provisions for sold real estate	60,270,331	60,270,331
	148,968,670	208,866,429
b) Long-term		
- Warranty provisions for sold real estate	37,244,686	37,244,686
	37,244,686	37,244,686

Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company

No. 116 Nguyen Duc Canh, An Bien Ward, Le Chan District, Hai Phong City

Consolidated Financial Statements

for the accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025

22 . OWNER'S EQUITY**a) Changes in owners' equity**

	Contributed capital	Share premium	Development Fund	Retained earnings	Non – Controlling Interest	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Beginning balance of previous period	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 in the previous period	-	-	-	149,801,208,086	455,050,581	150,256,258,667
Ending balance of previous period	3,471,607,130,000	1,976,351,645	19,572,915,034	1,093,108,650,470	65,272,088,908	4,651,537,136,057
Beginning balance of current period	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
Profit in this period	-	-	-	67,404,715,610	86,879,132	67,491,594,742
Ending balance of this period	3,679,859,680,000	1,976,351,645	19,572,915,034	1,153,038,055,660	59,447,768,954	4,913,894,771,293

Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company

No. 116 Nguyen Duc Canh, An Bien Ward

Le Chan District, Hai Phong City

Consolidated Financial Statements

for the accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025

b) Details of owners' investment capital

	Ending of the period	Rate	Beginning of the period	Rate
	VND	%	VND	%
Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company	1,879,057,770,000	51.06	1,879,057,770,000	51.06
Other	1,800,801,910,000	48.94	1,800,801,910,000	48.94
	3,679,859,680,000	100	3,679,859,680,000	100

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

	1st quarter of 2025	1st quarter of 2024
	VND	VND
Owner's investment capital		
- Capital contributed at the beginning of the period	3,679,859,680,000	3,471,607,130,000
- Contributed capital at the end of the period	3,679,859,680,000	3,471,607,130,000

d) Shares

	31/03/2025	01/01/2025
Quantity of Authorized issuing shares	367,985,968	367,985,968
Quantity of issued shares and full capital contribution	367,985,968	367,985,968
- Common shares	367,985,968	367,985,968
Quantity of outstanding shares in circulation	367,985,968	367,985,968
- Common shares	367,985,968	367,985,968
Par value per share (VND):	10,000	10,000

e) Company's funds

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Development 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) Assets for external lease**

Prukha Vietnam Co., Ltd. and Hoang Giang Service Development Joint Stock Company are currently leasing the property under an operating lease contract. As at March 31, 2025, future minimum lease payments under operating leases are Interpretationed as follows:

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
- From 1 year or less	5,943,008,125	8,359,421,884
- Over 1 year to 5 years	18,978,803,224	14,402,019,118
- Over 5 years	3,930,482,641	6,484,332,322

b) Outsourced assets

Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company, Pruksa Vietnam Company Limited and Hoang Giang Service Development Joint Stock Company rent offices under operating lease contracts. As at March 31, 2025, future rent payments under the operating lease are Interpretationed as follows:

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
- From 1 year or less	1,344,000,000	1,344,000,000
- Over 1 year to 5 years	999,000,000	1,404,000,000

c) Foreign currencies

	Unit	31/03/2025	01/01/2025
U.S. dollar	USD	121,200.68	67,904.78

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

	1st quarter of 2025	1st quarter of 2024
	VND	VND
Sales of goods	39,199,074,075	84,459,511,789
Revenue from selling finished products	55,800,925,936	26,296,296,301
Real estate business revenue	2,896,482,371	14,760,532,826
Other revenues	1,006,388,923	1,004,412,592
	98,902,871,305	126,520,753,508

25. COST OF GOODS SOLD

	1st quarter of 2025	1st quarter of 2024
	VND	VND
Cost of goods sold	32,150,401,357	85,942,430,070
Cost of finished products sold	47,054,023,704	26,650,241,873
Cost of real estate business	4,174,565,620	8,331,838,690
Provision for inventory devaluation	-	490,732,323
Other operating costs	720,929,272	811,158,727
	84,099,919,953	122,226,401,683

26. FINANCIAL INCOME

	1st quarter of 2025	1st quarter of 2024
	VND	VND
Interest on deposits and loans	12,306,932,215	8,123,326,269
Distributed dividends and profit (*)	196,337,403,000	29,304,090,000
Gain on exchange difference in the period	712,628,402	105,093,357
Other Financial income	325,239,869	214,593,446
	<u>209,682,203,486</u>	<u>37,747,103,072</u>
In which: Financial income received from related parties (Detailed in Note 38)	<u>196,337,403,000</u>	<u>29,304,090,000</u>

(*) According to the Resolutions of CRV Real Estate Group Joint Stock Company regarding the 2024 interim cash dividend payment, the Company is entitled to receive an interim dividend in proportion to its capital contribution.

27. SELLING EXPENSES

	1st quarter of 2025	1st quarter of 2024
	VND	VND
Cost of raw materials and materials	36,367,819	2,153,409
Labour expenses	986,022,175	931,668,716
Fixed asset depreciation expense	278,117,646	46,295,422
Other expenses in cash	3,738,358,974	5,502,482,034
	<u>5,038,866,614</u>	<u>6,482,599,581</u>

28. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	1st quarter of 2025	1st quarter of 2024
	VND	VND
Labour expenses	1,529,086,372	1,239,106,539
Fixed asset depreciation expense	492,922,428	56,709,927
Taxes, charges and fees	10,000,000	57,806,636
Expenses of outsourcing services	464,461,742	424,854,832
Other expenses in cash	256,017,225	449,697,457
	<u>2,752,487,767</u>	<u>2,228,175,391</u>

29. OTHER INCOMES

	1st quarter of 2025	1st quarter of 2024
	VND	VND
Income from sale and liquidation of fixed assets	-	210,000,000
Other income	357,138,427	309,677,261
	357,138,427	519,677,261

30. OTHER EXPENSES

	1st quarter of 2025	1st quarter of 2024
	VND	VND
Net book value and proceeds from the disposal and liquidation of fixed assets	-	206,018,000
Fines	7,484,641	-
Other expenses	356,186,482	804,400,000
	363,671,123	1,010,418,000

31. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	1st quarter of 2025	1st quarter of 2024
	VND	VND
Current corporate income tax expense in Parent Company	4,007,360,484	-
Current corporate income tax expense in the Subsidiaries	290,431,232	1,201,068,217
- Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	130,386,183	218,002,218
- Pruksa Vietnam Company Limited	160,045,049	983,065,999
Total current corporate income tax expense	4,297,791,716	1,201,068,217

32. BASIC EARNINGS PER SHARE

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

	1st quarter of 2025	1st quarter of 2024
	VND	VND
Net profit after tax	67,404,715,610	149,801,208,086
Profit distributed to common shares	67,404,715,610	149,801,208,086
Average number of outstanding common shares in circulation in the year	367,985,968	334,269,210
Basic earnings per share	183	448

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

As at 31 March 2025, the Company does not have shares with dilutive potential for earnings per share.

33. BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	1st quarter of 2025	1st quarter of 2024
	VND	VND
Raw materials	24,920,857,126	20,341,479,033
Labour expenses	2,515,108,547	2,170,775,255
Depreciation expenses of fixed assets	4,839,341,467	3,933,881,197
Expenses of outsourcing services	637,238,753	449,217,466
Other expenses in cash	4,004,376,199	4,494,760,227
	36,916,922,092	31,390,113,178

34. FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

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

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

Market risks

The Company may encounter market risks such as exchange rates and interest rates.

Exchange rate risk:

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

Interest rate risk

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

Spreading credit risks

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

	Up to 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
As at 31/03/2025	VND	VND	VND	VND
Cash	321,504,792,244	-	-	321,504,792,244
Trade and other receivables	60,790,607,441	3,889,466,000	-	64,680,073,441
Loans	852,150,727,653	-	-	852,150,727,653
	1,234,446,127,338	3,889,466,000	-	1,238,335,593,338

Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company

No. 116 Nguyen Duc Canh, An Bien Ward

Le Chan District, Hai Phong City

Consolidated Financial Statements

for the accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025

As at 01/01/2025

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

Liquidity Risk

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

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

	Up to 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/03/2025				
Trade and other payables	551,705,932,615	1,470,498,517	-	553,176,431,132
Accrued expense	2,790,048,134	-	-	2,790,048,134
	554,495,980,749	1,470,498,517	-	555,966,479,266
	Up to 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
As at 01/01/2025				
Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ li	596,742,742,831	1,470,498,517	-	598,213,241,348
	8,777,845,757	-	-	8,777,845,757
	605,520,588,588	1,470,498,517	-	606,991,087,105

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

35. OTHER INFORMATION

Project of Pruksa Vietnam Co., Ltd

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

By March 31, 2025, Pruksa Vietnam Co., Ltd. has completed and handed over the project's products including social housing area and adjacent commercial and service housing area. Auxiliary items have also been basically completed, some items still need to be implemented in the near future include: Management Board operating area...

Projects of CRV Real Estate Group Joint Stock Company

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

The investment project for the construction of a new urban area along the extended Do Muoi Road and surrounding areas in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City, Hai Phong City. The project includes a low-rise residential area, social housing apartments, and a mixed-use commercial service apartment complex. As of March 31, 2025, the project is in the process of investing.

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

- By March 31, 2025, the project was completed and put into use.

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

- By March 31, 2025, the project was completed and put into use and is currently in the process of finalizing the completion settlement.

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

The projects under the Mixed-use High-rise Complex at 275 Nguyen Trai Street, Thanh Xuan District, Hanoi (also known as the Golden Land Building - Commercial Service Center, Residential Building):

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

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

36. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

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

37. SEGMENT REPORTING

By business sector

	Car business	Real estate business	Other business	Total
	VND	VND	VND	VND
Net revenue from external sales	95,000,000,011	2,896,482,371	1,006,388,923	98,902,871,305
Cost of goods sold	79,204,425,061	4,174,565,620	720,929,272	84,099,919,953
Gross profit from sales and service provision	15,795,574,950	(1,278,083,249)	285,459,651	14,802,951,352
Total cost of purchasing fixed assets	600,823,925	-	-	600,823,925
Departmental assets	435,907,776,382	446,417,815,493	-	882,325,591,875
Unallocated assets				4,604,974,189,477
Total assets	436,508,600,307	446,417,815,493	-	5,487,900,605,277
Departmental liabilities	457,389,842,112	1,778,603,714	-	459,168,445,826
Unallocated liabilities				114,837,388,158
Total liabilities	457,389,842,112	1,778,603,714	-	574,005,833,984

By geographical area

	North	Southern	Central region	Total
	VND	VND	VND	VND
Net revenue from external sales	43,908,819,935	48,876,608,185	6,117,443,185	98,902,871,305
Departmental assets				5,487,299,781,352
Total cost of purchasing fixed assets				600,823,925

Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company

No. 116 Nguyen Duc Canh, An Bien Ward

Le Chan District, Hai Phong City

Consolidated Financial Statements

for the accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025

38. TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

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

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

Transactions arising during the period:

		1st quarter of 2025	1st quarter of 2024
Purchasing goods, services - Office rental	The company implements	60,000,000	60,000,000
Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company	Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	60,000,000	60,000,000
Financial income - Dividend	The company implements	196,337,403,000	29,304,090,000
CRV Real Estate Group Joint Stock Company - Dividend	Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	158,435,355,600	23,647,068,000
CRV Real Estate Group Joint Stock Company - Dividend	Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	37,902,047,400	5,657,022,000

Transactions with other related parties are as follows:

	Position	1st quarter of 2025	1st quarter of 2024
Remuneration of key managers		VND	VND
Remuneration of the Board of Directors			
- Do Huu Ha	Chairman	30,000,000	30,000,000
- Do Huu Hau	Member	15,000,000	15,000,000
- Nguyen Thi Ha	Member	15,000,000	15,000,000
- Nguyen The Hung	Member	15,000,000	-
- Nguyen Thi Kim Phung	Independent member	15,000,000	-
		90,000,000	60,000,000
Remuneration of the Board of Supervision			
- Phung Thi Thu Huong	Head of Board	15,000,000	15,000,000
- Nguyen Trong Cuong	Member	9,000,000	9,000,000
- Bui Thi Tra	Member	9,000,000	9,000,000
		33,000,000	33,000,000
Salaries and bonuses of the Director and other managers			
- Nguyen The Hung	Member of the Board of Directors & Director	74,853,030	62,975,000
		74,853,030	62,975,000

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

Comparative figures on the Consolidated Statement of Financial position and the respective notes are figures in the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2024, which was audited by AASC Auditing Firm Company Limited. Comparative figures on the Consolidated Statement of Income and cash flows and the respective notes are figures in the Consolidated Financial Statements for the accounting period from 01/01/2024 to 31/03/2024, prepared by the Company.

Preparer



Nguyen Thi Phuong Thuy

Chief Accountant



Ho Thi Xuan Hoa

Haiphong, 29 April 2025

Director



Nguyen The Hung