BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

Cho kỳ kế toán Quý III năm tài chính 2024
và lũy kế từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/12/2024

NỘI DUNG

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/12/2024.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu ngày 25 tháng 07 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

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

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

Ông: Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT
Ông: Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT
Ông: Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT
Ông: Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT
Ông: Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT

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

Bà: Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc
Ông: Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc
Bà: Nguyễn Thị Thuỳ Dương	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Phạm Anh Tú	Trưởng ban
Ông: Vũ Văn Hoàng	Thành viên
Bà: Chu Thị Lụa	Thành viên

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;

- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV
M.S.D.N: 0102003419 - C.T.C.P - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phạm Thị Thu Huyền
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/04/2024 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**5.232.099.042.991**	**5.203.218.319.182**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**17.284.031.121**	**72.310.063.973**
111	1. Tiền		17.284.031.121	72.310.063.973
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**-**	**33.150.000.000**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	33.150.000.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**49.527.352.991**	**34.219.904.503**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	17.880.617.418	23.629.436.215
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	29.816.024.066	3.940.404.197
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	1.830.711.507	6.650.064.091
140	**IV. Hàng tồn kho**	**08**	**5.122.609.941.741**	**5.030.882.526.736**
141	1. Hàng tồn kho		5.122.609.941.741	5.030.882.526.736
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**42.677.717.138**	**32.655.823.970**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	353.036.691	1.990.424.786
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		11.768.670.099	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	30.556.010.348	30.665.399.184
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.197.993.836.556**	**3.191.709.409.957**
220	**I. Tài sản cố định**		**8.916.057.329**	**3.929.448.809**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	8.916.057.329	3.929.448.809
222	*- Nguyên giá*		*17.078.923.143*	*13.350.980.097*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(8.162.865.814)*	*(9.421.531.288)*
230	**II. Bất động sản đầu tư**	**10**	**657.260.956.611**	**656.025.128.275**
231	- Nguyên giá		767.975.605.342	751.441.545.598
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(110.714.648.731)	(95.416.417.323)
250	**III. Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**2.531.520.104.589**	**2.531.520.104.589**
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.531.520.104.589	2.531.520.104.589
260	**IV. Tài sản dài hạn khác**		**296.718.027**	**234.728.284**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	296.718.027	234.728.284
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**8.430.092.879.547**	**8.394.927.729.139**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/04/2024 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.228.372.545.354**	**1.398.496.146.929**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.127.578.440.556**	**1.388.795.386.866**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	26.013.741.065	14.961.830.283
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	108.189.572	5.025.038.895
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	30.196.263	1.894.350.755
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	18.855.474.511	10.968.999.351
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	5.576.205.040	7.206.516.807
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	13.845.634.105	44.639.650.775
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12	1.063.149.000.000	1.304.099.000.000
330	**II. Nợ dài hạn**		**100.794.104.798**	**9.700.760.063**
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	11.048.119.888	8.700.760.063
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12	89.745.984.910	1.000.000.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**7.201.720.334.193**	**6.996.431.582.210**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**19**	**7.201.720.334.193**	**6.996.431.582.210**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
411a	*Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết*		*6.724.166.400.000*	*6.724.166.400.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(1.357.800.000)	(1.357.800.000)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		478.911.734.193	273.622.982.210
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*273.622.982.210*	-
421b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*205.288.751.983*	*273.622.982.210*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**8.430.092.879.547**	**8.394.927.729.139**

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Thu Hường	Nguyễn Kim Quyên	Phạm Thị Thu Huyền

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/12/2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**21**	**25.980.451.714**	**44.056.974.260**	**83.426.923.764**	**128.402.739.689**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**25.980.451.714**	**44.056.974.260**	**83.426.923.764**	**128.402.739.689**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**22**	**13.936.981.006**	**25.863.389.711**	**67.102.607.149**	**74.188.489.665**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**12.043.470.708**	**18.193.584.549**	**16.324.316.615**	**54.214.250.024**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	36.409.252.285	223.360.026.030	310.328.495.890	632.737.446.937
22	7. Chi phí tài chính	24	21.144.041.533	14.379.919.066	71.924.751.002	14.379.919.066
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*21.144.041.533*	*14.379.919.066*	*71.913.377.121*	*14.379.919.066*
25	8. Chi phí bán hàng	25	585.864.397	1.548.572.590	2.266.911.380	4.983.190.511
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.968.647.721	3.219.667.240	17.366.628.163	10.236.261.074
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**19.754.169.342**	**222.405.451.683**	**235.094.521.960**	**657.352.326.310**
31	11. Thu nhập khác	27	38.247.161	1.422.733.681	682.312.961	1.699.174.457
32	12. Chi phí khác	28	323.304.250	5.160.000	30.488.082.938	376.436.814
40	**13. Lợi nhuận khác**		**(285.057.089)**	**1.417.573.681**	**(29.805.769.977)**	**1.322.737.643**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/12/2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/10/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
			VND	VND	VND	VND
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**19.469.112.253**	**223.823.025.364**	**205.288.751.983**	**658.675.063.953**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	-	6.625.817.896	-	31.190.881.975
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**19.469.112.253**	**217.197.207.468**	**205.288.751.983**	**627.484.181.978**

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Thu Hường	Nguyễn Kim Quyên	Phạm Thị Thu Huyền

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV
M.S.D.N: 0102903372 C.T.C.P
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/12/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***205.288.751.983***	***658.675.063.953***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***(222.550.535.318)***	***(603.631.328.654)***
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		16.416.845.934	14.726.199.217
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		11.373.881	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(310.892.132.254)	(632.737.446.937)
06	- Chi phí lãi vay		71.913.377.121	14.379.919.066
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***(17.261.783.335)***	***55.043.735.299***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(26.966.729.751)	10.433.629.630
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(101.401.772.103)	(4.880.876.315.375)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		2.865.508.485	(36.691.870.420)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.575.398.352	1.845.204.535
14	- Tiền lãi vay đã trả		(100.564.468.736)	(14.388.795.779)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(21.833.758.507)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(241.753.847.088)***	***(4.886.468.170.617)***
	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		(5.098.929.047)	(7.828.396.150)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		563.636.364	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(4.588.879.639.033)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		33.150.000.000	6.585.960.944.033
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	53.040.574.879
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		160.328.495.890	682.336.242.985
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***188.943.203.207***	***2.724.629.726.714***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/12/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2024 đến 30/09/2024 VND	Từ 01/04/2023 đến 30/09/2023 VND
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		89.745.984.910	3.113.751.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(91.950.000.000)	(487.260.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(470.691.648.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(2.204.015.090)***	***2.155.799.352.000***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(55.014.658.971)**	**(6.039.091.903)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**72.310.063.973**	**81.284.567.568**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(11.373.881)	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**03**	**17.284.031.121**	**75.245.475.665**

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Thu Hường	Nguyễn Kim Quyên	Phạm Thị Thu Huyền

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/12/2024

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản CRV được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102003419 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21 tháng 07 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu ngày 25 tháng 07 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 4, Số 183, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 6.724.166.400.000 VND; tương đương 672.416.640 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 67 người (tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 là: 49 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

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 giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;
  + 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 (điểm b, c, d, h Khoản 1 Điều 11 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014);
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Đối với hoạt động dịch vụ là dưới 12 tháng và đối với hoạt động bất động sản phụ thuộc vào tiến độ thực hiện từng dự án.

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

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

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2024 đến ngày 31/12/2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Tập đoàn.

2.4. Ước tính kế toán

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm:

- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian phân bổ chi phí trả trước;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính.

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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua 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. Tiền

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

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

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

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

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

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

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

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

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

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

2.10. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu 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 trong kỳ mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm

2.11. Bất động sản đầu tư

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	44 - 50 năm
- Quyền sử dụng đất	44 - 50 năm

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

2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13. Thuê hoạt động

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

2.14. 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 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 03 năm.
- Chi phí liên quan đến hoạt động bán bất động sản như: Chi phí môi giới, chi phí khác,... được phân bổ theo tỷ lệ khi Công ty thực hiện bàn giao bất động sản cho khách hàng.
- 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 03 năm.

2.15. Các khoản nợ phải trả

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

2.16. Vay

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

2.17. Chi phí đi vay

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

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

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

2.19. 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 kỳ kế toán 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.

2.20. 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.

2.21. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính
Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, 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.

2.22. 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 và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan… được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

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

2.23. 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.

2.24. 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 ngày 01/04/2024 đến ngày 31/12/2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25. Các bên liên quan

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

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

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

2.26. Thông tin bộ phận

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản và diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. TIỀN

	31/12/2024 VND	01/04/2024 VND
Tiền mặt	629.403.326	527.045.193
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.654.627.795	71.783.018.780
	17.284.031.121	**72.310.063.973**

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	33.150.000.000	-
	-	**-**	**33.150.000.000**	**-**

b) Đầu tư vào công ty con

	31/12/2024		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	189.515.795.529	-	189.515.795.529	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	2.342.004.309.060	-	2.342.004.309.060	-
	2.531.520.104.589	**-**	**2.531.520.104.589**	**-**

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

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con tại ngày 31/12/2024:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	TP. Hải Phòng	99,9981%	99,9981%	Kinh doanh bất động sản
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	TP. Hải Phòng	99,9890%	99,9890%	Kinh doanh bất động sản

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***17.880.617.418***	-	***23.629.436.215***	-
- Phải thu của khách hàng mua căn hộ	5.234.862.516	-	8.220.927.566	-
- Phải thu của khách hàng mua văn phòng, gian hàng thương mại	12.164.015.938	-	11.915.526.561	-
- Các khách hàng khác	481.738.964	-	3.492.982.088	-
	17.880.617.418	**-**	**23.629.436.215**	**-**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***29.816.024.066***	-	***3.940.404.197***	-
- Công ty TNHH Kiến trúc Hải Phòng	1.083.333.333	-	1.083.333.333	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây lắp Bình Minh	-	-	1.011.111.111	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thuỷ Ngân	18.347.425.743	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	10.385.264.990	-	1.845.959.753	-
	29.816.024.066	-	**3.940.404.197**	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2024		01/04/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu người lao động	41.486.849	-	73.396.129	-
- Ký cược, ký quỹ	1.418.637.336		-	-
- Thuế GTGT chưa kê khai	-	-	4.241.812.571	-
- Phải thu khác	370.587.322	-	2.334.855.391	-
	1.830.711.507	-	**6.650.064.091**	-

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/04/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.165.322.132	-	1.165.322.132	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.087.571.725.414	-	4.962.872.728.770	-
+ *Dự án Hoàng Huy New City - II* (1.1)	*5.087.571.725.414*	-	*4.932.750.850.657*	-
+ *Tòa nhà N02*	-	-	*30.121.878.113*	-
- Thành phẩm	33.872.894.195	-	66.844.475.834	-
+ *Thành phẩm tòa N01* (2.1)	*11.542.564.991*	-	*17.347.985.606*	-
+ *Thành phẩm tòa Gold Tower* (2.2)	*22.330.329.204*	-	*49.496.490.228*	-
	5.122.609.941.741	-	**5.030.882.526.736**	-

Tên Dự án:

(1.1) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Dương Quan, thành phố Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng (Dự án Hoàng Huy New City - II). Dự án gồm khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư Nhà ở xã hội và khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ. Đến thời điểm 31/12/2024, chi phí dở dang bao gồm: Tiền sử dụng đất và một số chi phí khác.

(2.1) Thành phẩm là các căn trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà N01 đã hoàn thành.

(2.2) Thành phẩm là các căn trung tâm thương mại chưa bán thuộc Tòa nhà Gold Tower - Dự án Golden Land Building đã hoàn thành. Tòa nhà Gold Tower hiện đang quyết toán dự án hoàn thành. Trong kỳ, Công ty đã thực hiện kết chuyển giá vốn với một số diện tích chung tại Trung tâm thương mại.

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	**Cộng**
	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	5.825.033.280	7.107.725.000	418.221.817	13.350.980.097
- Mua trong kỳ	-	6.105.223.046	-	6.105.223.046
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.377.280.000)	-	(2.377.280.000)
Số dư cuối kỳ	**5.825.033.280**	**10.835.668.046**	**418.221.817**	**17.078.923.143**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	5.825.033.280	3.358.235.707	238.262.301	9.421.531.288
- Khấu hao trong kỳ	-	606.287.656	512.326.870	1.118.614.526
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.377.280.000)	-	(2.377.280.000)
Số dư cuối kỳ	**5.825.033.280**	**1.587.243.363**	**750.589.171**	**8.162.865.814**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	-	3.749.489.293	179.959.516	3.929.448.809
Tại ngày cuối kỳ	**-**	**9.248.424.683**	**(332.367.354)**	**8.916.057.329**

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.825.033.280 VND

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng và quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	751.441.545.598	751.441.545.598
- Phân bổ thêm tiền sử dụng đất	6.859.702.646	6.859.702.646
- Kết chuyển bổ sung giá trị bất động sản đầu tư tạm cho thuê	9.674.357.098	9.674.357.098
Số dư cuối kỳ	**767.975.605.342**	**767.975.605.342**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư đầu kỳ	95.416.417.323	95.416.417.323
- Khấu hao trong kỳ	15.298.231.408	15.298.231.408
Số dư cuối kỳ	**110.714.648.731**	**110.714.648.731**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	656.025.128.275	656.025.128.275
Tại ngày cuối kỳ	**657.260.956.611**	**657.260.956.611**

- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 42.485.284.078 VND (Kỳ từ ngày 01/04/2023 đến ngày 31/12/2023 là 42.854.524.167 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 20.

Tòa nhà Gold Tower đang trong quá trình quyết toán dự án hoàn thành. Giá trị Bất động sản đầu tư được tạm tính theo chi phí dự án đã tập hợp và sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán dự án hoàn thành.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 01/04/2024 và ngày 31/12/2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày đầu kỳ, trong kỳ và ngày kết thúc kỳ kế toán.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.708.333	-
- Chi phí môi giới bán căn hộ chưa bàn giao	-	148.593.819
- Chi phí thuê văn phòng	350.328.358	175.164.300
- Tiền thuê đất	-	1.666.666.667
	353.036.691	**1.990.424.786**
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	296.718.027	234.728.284
	296.718.027	**234.728.284**

12. CÁC KHOẢN VAY

	01/04/2024		Trong kỳ		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	**1.304.099.000.000**	**1.304.099.000.000**	**-**	**240.950.000.000**	**1.063.149.000.000**	**1.063.149.000.000**
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	33.150.000.000	33.150.000.000	-	33.150.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	316.500.000.000	316.500.000.000	-	-	316.500.000.000	316.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	954.449.000.000	954.449.000.000	-	207.800.000.000	746.649.000.000	746.649.000.000
	1.304.099.000.000	**1.304.099.000.000**	**-**	**240.950.000.000**	**1.063.149.000.000**	**1.063.149.000.000**
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**	**89.745.984.910**	**1.000.000.000**	**89.745.984.910**	**89.745.984.910**
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	-	-	89.745.984.910	-	89.745.984.910	89.745.984.910
	1.000.000.000	**1.000.000.000**	**89.745.984.910**	**1.000.000.000**	**89.745.984.910**	**89.745.984.910**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**			**89.745.984.910**	**89.745.984.910**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:
Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác của Công ty như sau:

	Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024	01/04/2024
					VND			VND	VND
Bên liên quan								**1.063.149.000.000**	**1.270.949.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy	Hợp đồng vay tiền số 0812/2023/HĐVV/CRV-TCH ngày 08/12/2023 và Hợp đồng vay tiền số 0202/2024/HĐVV/CRV-TCH ngày 02/02/2024 và các phụ lục hợp đồng vay	VND	Theo từng hợp đồng vay	12 tháng	Theo từng hợp đồng vay	Bổ sung vốn lưu động	Không có tài sản đảm bảo	316.500.000.000	316.500.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Các hợp đồng vay tiền năm 2023 và 2024 và các phụ lục hợp đồng vay	VND	Theo từng hợp đồng vay	12 tháng	Theo từng hợp đồng vay	Bổ sung vốn lưu động	Không có tài sản đảm bảo	746.649.000.000	954.449.000.000
Bên khác								-	**33.150.000.000**
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	Hợp đồng tín dụng số HPG20231489978/HDTD ngày 07/12/2023	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	12 tháng	1.000.000.000.000	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Đảm bảo bằng tài sản	-	33.150.000.000
								1.063.149.000.000	**1.304.099.000.000**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:
Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hạn mức tín dụng	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024	01/04/2024
								VND	VND
Bên khác								**89.745.984.910**	**1.000.000.000**
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	Hợp đồng cho vay số 450/2023/HDTD /PHG ngày 25/12/2023	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	48 tháng	600.000.000.000	Thanh toán cho giá trị đầu tư vào Dự án Hoàng Huy New City - II	Đảm bảo bằng tài sản	-	1.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ngô Quyền	01/2024-HĐCVDADT/NHCT168-BĐSCRV ngày 06/11/2024	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	54 tháng	3.000.000.000.000	Thanh toán cho giá trị đầu tư vào Dự án Hoàng Huy New City - II	Đảm bảo bằng tài sản	89.745.984.910	-
								89.745.984.910	**1.000.000.000**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng								-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng								**89.745.984.910**	**1.000.000.000**

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/04/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	***26.013.741.065***	***26.013.741.065***	***14.961.830.283***	***14.961.830.283***
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833
- Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến khoáng sản T.AM	9.810.127.599	9.810.127.599	-	-
- Đối tượng khác	3.327.270.633	3.327.270.633	2.085.487.450	2.085.487.450
	26.013.741.065	**26.013.741.065**	**14.961.830.283**	**14.961.830.283**

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
Bên liên quan	-	-
Bên khác	***108.189.572***	***5.025.038.895***
- Tiền ứng trước của khách hàng mua căn hộ, gian hàng thương mại	-	4.983.097.281
- Các khách hàng khác	108.189.572	41.941.614
	108.189.572	**5.025.038.895**

15. 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	-	1.844.628.595	-	1.844.628.595	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.551.195.478	-	-	-	30.551.195.478	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	49.722.160	437.267.249	456.793.146	-	30.196.263
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	114.203.706	-	3.879.269.486	3.769.880.650	4.814.870	-
	30.665.399.184	**1.894.350.755**	**4.316.536.735**	**6.071.302.391**	**30.556.010.348**	**30.196.263**

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

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
- Trích trước chi phí thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị và hoàn thiện tòa nhà Gold Tower (*)	10.802.919.250	10.968.999.351
- Chi phí phải trả tiền sử dụng đất tòa N01	7.865.996.645	-
- Chi phí phải trả khác	186.558.616	-
	18.855.474.511	**10.968.999.351**

(*) Khoản trích trước căn cứ vào hợp đồng ký với các nhà thầu. Hiện Công ty đang làm việc với các nhà thầu để thống nhất phương án xử lý các vấn đề vướng mắc về kỹ thuật để quyết toán hoàn thành dự án.

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Kinh phí công đoàn	156.085.383	83.290.983
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.078.658.432	4.951.556.031
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.610.890.290	39.604.803.761
+ Phải trả phí bảo trì Dự án Golden Land Building	*9.280.117.321*	*9.759.361.042*
+ Phải trả tiền đặt cọc hoàn thiện căn hộ của khách hàng	*180.000.000*	*90.000.000*
+ Phải trả tiền lãi vay	-	*28.651.091.615*
+ Phải trả khác	*1.150.772.969*	*1.104.351.104*
	13.845.634.105	**44.639.650.775**
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Tiền lãi vay	-	3.706.739.725
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Tiền lãi vay	-	24.944.351.890
- Các Ban quản trị tòa nhà và Các chủ sở hữu khác tại dự án	9.280.117.321	9.759.361.042
- Phải trả khác	4.565.516.784	6.229.198.118
	13.845.634.105	**44.639.650.775**

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
b) Dài hạn		
b.1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	11.048.119.888	8.700.760.063
	11.048.119.888	**8.700.760.063**
b.2) Chi tiết theo đối tượng		
- Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Nagakawa	826.190.820	826.190.820
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Nam Phong Việt Nam	1.106.079.150	940.563.950
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	865.211.482	865.211.482
- Phải trả khác	8.250.638.436	6.068.793.811
	11.048.119.888	**8.700.760.063**
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Tiền lãi vay	-	3.706.739.725
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Tiền lãi vay	-	24.944.351.890
	-	**28.651.091.615**

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	5.576.205.040	7.206.516.807
	5.576.205.040	**7.206.516.807**

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**81.617.245.188**	**6.804.425.845.188**
Lãi trong kỳ trước	-	-	627.484.181.978	627.484.181.978
Tạm ứng lợi nhuận năm 2023	-	-	(470.691.648.000)	(470.691.648.000)
Số dư cuối kỳ trước	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**238.409.779.166**	**6.961.218.379.166**
Số dư đầu kỳ này	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**273.622.982.210**	**6.996.431.582.210**
Lãi trong kỳ này	-	-	205.288.751.983	205.288.751.983
Số dư cuối kỳ này	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**478.911.734.193**	**7.201.720.334.193**

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 07 năm 2024, Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm tài chính 2023, theo đó phê duyệt cổ tức năm tài chính 2023 (toàn bộ số cổ tức này đã được tạm ứng trong năm tài chính 2023).

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	2.561.052.720.000	38,09%	2.561.052.720.000	38,09%
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	2.364.706.800.000	35,17%	2.364.706.800.000	35,17%
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	565.702.200.000	8,41%	565.702.200.000	8,41%
Cổ đông khác	1.232.704.680.000	18,33%	1.232.704.680.000	18,33%
	6.724.166.400.000	**100%**	**6.724.166.400.000**	**100%**

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

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu kỳ*	*6.724.166.400.000*	*6.724.166.400.000*
- *Vốn góp cuối kỳ*	*6.724.166.400.000*	*6.724.166.400.000*
Cổ tức, lợi nhuận:		
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm*	-	-
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ*	-	*470.691.648.000*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	-	81.617.245.188
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	-	389.074.402.812
- *Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền*	-	*470.691.648.000*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	-	81.617.245.188
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	-	389.074.402.812
- *Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ*	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2024	01/04/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	672.416.640	672.416.640
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	672.416.640	672.416.640
- *Cổ phiếu phổ thông*	*672.416.640*	*672.416.640*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	672.416.640	672.416.640
- *Cổ phiếu phổ thông*	*672.416.640*	*672.416.640*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2024, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	52.132.553.260	48.503.710.622
- Trên 1 năm đến 5 năm	103.182.697.585	124.210.529.238
- Trên 5 năm	34.609.246.898	53.961.600.819

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký hợp đồng thuê văn phòng số 250723/TCH-CRV với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy để thuê văn phòng tại tầng 4, số 183 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội với diện tích 202 m2 với kỳ hạn thuê từ 25/07/2023 đến 25/07/2024, tự động gia hạn nếu không có thỏa thuận nào khác và trả tiền thuê một lần cho cả kỳ hạn thuê.

Công ty ký hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm số 06/HĐ-TĐ ngày 31/01/2024 với Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng để thuê đất thương mại dịch vụ trong phạm vi của dự án Khu đô thị mới dọc đường Đỗ Mười kéo dài và vùng phụ cận tại phường Dương Quan, thành phố Thủy Nguyên (Dự án Hoàng Huy New City - II) với diện tích đất 26.664,2 m2 với thời hạn thuê đất đến ngày 29/11/2073.

Công ty ký Hợp đồng thuê đất Số 326/HĐTĐ với UBND Thành phố Hà Nội ngày 24/11/2010 để thuê đất trả tiền hàng năm một phần lô đất với diện tích 6.597 m2 tại Số 275 Đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành Phố Hà Nội để sử dụng vào mục đích xây dựng một phần dự án Golden Land Building trong thời hạn 50 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng.

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/12/2024	01/04/2024
- Đô la Mỹ	USD	17.246,19	737,28

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nội thất Thủ đô	2.038.005.705	2.038.005.705
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư V.I.P Land	3.132.000.000	3.132.000.000
- Các đối tượng khác	1.373.283.298	1.373.283.298
	6.543.289.003	**6.543.289.003**

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

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	83.426.923.764	128.402.739.689
	83.426.923.764	**128.402.739.689**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	67.102.607.149	74.188.489.665
	67.102.607.149	**74.188.489.665**

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	945.495.890	129.376.421.816
Cổ tức, lợi nhuận được chia	309.383.000.000	503.361.025.121
	310.328.495.890	**632.737.446.937**
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan	309.383.000.000	503.361.025.121

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	71.913.377.121	14.379.919.066
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	11.373.881	-
	71.924.751.002	**14.379.919.066**
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan	71.527.360.683	13.047.780.822

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.235.263.748	1.360.622.642
Chi phí khác bằng tiền	1.031.647.632	3.622.567.869
	2.266.911.380	**4.983.190.511**

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	7.828.162.639	7.061.983.205
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.118.614.526	867.519.665
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.710.198.541	2.207.824.118
Chi phí khác bằng tiền	5.709.652.457	98.934.086
	17.366.628.163	**10.236.261.074**

27. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	563.636.364	-
Thu nhập khác	118.676.597	1.699.174.457
	682.312.961	**1.699.174.457**

28. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Chi phí thực hiện dự án	30.121.878.113	-
Chi phí khác	366.204.825	376.436.814
	30.488.082.938	**376.436.814**

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	221.911.531.278	658.675.063.953
Các khoản điều chỉnh tăng	31.817.612.944	640.371.041
- *Chi phí không hợp lệ*	*31.817.612.944*	*640.371.041*
Các khoản điều chỉnh giảm	(309.383.000.000)	(503.361.025.121)
- *Cổ tức, lợi nhuận được chia*	*(309.383.000.000)*	*(503.361.025.121)*
Thu nhập chịu thuế TNDN	(55.653.855.778)	155.954.409.873
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**-**	**31.190.881.975**
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**-**	**31.190.881.975**
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	(30.551.195.478)	6.593.227.888
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	(21.833.758.507)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh chính	**(30.551.195.478)**	**15.950.351.356**

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(16.622.779.295)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	(16.622.779.295)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**-**	**-**
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	**-**	**-**
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	31.190.881.975
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**(30.551.195.478)**	**15.950.351.356**

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	9.063.426.387	8.422.605.847
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.416.845.934	14.726.199.217
Chi phí phát triển bất động sản để bán	154.820.874.757	4.918.712.447.549
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.295.044.411	14.781.393.510
Chi phí khác bằng tiền	6.741.300.089	5.278.697.974
	217.337.491.578	**4.961.921.344.097**

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường về lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2024	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.654.627.795	-	-	16.654.627.795
Phải thu khách hàng, phải thu khác	19.711.328.925	-	-	19.711.328.925
	36.365.956.720	**-**	**-**	**36.365.956.720**
Tại ngày 01/04/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	71.783.018.780	-	-	71.783.018.780
Phải thu khách hàng, phải thu khác	30.279.500.306	-	-	30.279.500.306
Các khoản cho vay	33.150.000.000	-	-	33.150.000.000
	135.212.519.086	**-**	**-**	**135.212.519.086**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2024	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	1.063.149.000.000	89.745.984.910	-	1.152.894.984.910
Phải trả người bán, phải trả khác	39.859.375.170	11.048.119.888	-	50.907.495.058
Chi phí phải trả	18.855.474.511	-	-	18.855.474.511
	1.121.863.849.681	**100.794.104.798**	**-**	**1.222.657.954.479**
Tại ngày 01/04/2024				
Vay và nợ	1.304.099.000.000	1.000.000.000	-	1.305.099.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	59.601.481.058	8.700.760.063	-	68.302.241.121
Chi phí phải trả	10.968.999.351	-	-	10.968.999.351
	1.374.669.480.409	**9.700.760.063**	**-**	**1.384.370.240.472**

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

32. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	91.950.000.000	-
Thanh toán khoản vay thông qua bù trừ với cổ tức được nhận	150.000.000.000	-

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con cấp 2 của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng	Công ty con
Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT
Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT
Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT
Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT
Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT
Phạm Anh Tú	Trưởng ban BKS
Vũ Văn Hoàng	Thành viên BKS
Chu Thị Lụa	Thành viên BKS
Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc
Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thuỳ Dương	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng

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:

	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ	**700.657.200**	**53.723.314.335**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - thuê văn phòng	700.657.200	700.657.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Tiền hạ tầng dự án Hoàng Huy New City - II	-	53.022.657.135
Doanh thu tài chính	**309.383.000.000**	**503.361.025.121**
Công ty Cổ phần Xây Dựng Đại Thịnh Vượng - Cổ tức	-	440.260.799.631
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Cổ tức	309.383.000.000	63.100.225.490

Chi phí tài chính	**71.527.360.683**	**13.047.780.822**
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc - Lãi đi vay	52.510.552.465	11.958.904.110
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy - Lãi đi vay	19.016.808.218	1.088.876.712
Giảm giá phí khoản đầu tư do nhận cổ tức giai đoạn trước khi đầu tư	**-**	**53.040.574.879**
Cổ tức từ Công ty Cổ phần Xây dựng Đại Thịnh Vượng trước thời điểm trở thành Công ty con	-	6.946.800.369
Cổ tức từ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc trước thời điểm trở thành Công ty con	-	46.093.774.510
Chi trả cổ tức	**-**	**384.402.320.400**
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	179.273.690.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	-	165.529.476.000
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	-	39.599.154.000
Nhận tiền vay	**-**	**1.498.000.000.000**
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	-	1.270.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	228.000.000.000
Trả nợ gốc vay	**207.800.000.000**	**343.000.000.000**
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đại Lộc	207.800.000.000	295.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy	-	48.000.000.000

Thu nhập của người quản lý chủ chốt (Đã bao gồm thuế TNCN) như sau:

	Chức vụ	Từ 01/04/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/04/2023 đến 31/12/2023
		VND	VND
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch HĐQT	90.000.000	90.000.000
- Đỗ Hữu Hậu	Thành viên HĐQT	45.000.000	45.000.000
- Nguyễn Văn Thu	Thành viên độc lập HĐQT	45.000.000	45.000.000
- Đặng Tuấn Vũ	Thành viên độc lập HĐQT	45.000.000	45.000.000
- Lê Duy Phi	Thành viên độc lập HĐQT	45.000.000	45.000.000
		270.000.000	**270.000.000**
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Phạm Anh Tú	Trưởng ban	36.000.000	36.000.000
- Vũ Văn Hoàng	Thành viên	27.000.000	27.000.000
- Chu Thị Lụa	Thành viên	27.000.000	27.000.000
		90.000.000	**90.000.000**

Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Tổng Giám đốc và người quản lý khác

- Phạm Thị Thu Huyền	Tổng Giám đốc	634.153.846	603.000.000
- Trần Ngọc Bình	Phó Tổng Giám đốc	403.538.461	394.400.000
- Nguyễn Thị Thuỳ Dương	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 22/12/2023)	283.846.154	-
- Nguyễn Kim Quyên	Kế toán trưởng	276.000.000	260.000.000
		1.597.538.461	**1.257.400.000**

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.

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 31/12/2023 do Công ty tự lập.

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đỗ Thu Hường	Nguyễn Kim Quyên	Phạm Thị Thu Huyền

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV
M.S.D.N: 0102003... C.T.C.P
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

CRV REAL ESTATE GROUP JOINT STOCK COMPANY

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

CONTENT

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

REPORT OF BOARD OF MANAGEMENT

Board of Management of CRV Real Estate Group Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") presents report and Interim separate financial statements of the Company for the accounting period from April 1, 2024 to December 31, 2024.

THE COMPANY

CRV Real Estate Group Joint Stock Company was established and operates under the Business Registration Certificate of Joint Stock Company No. 0102003419 which was first issued by the Hanoi Authority for Planning and Investment on 21 July 2006 and was registered for the sixteenth change on 25 July 2023.

The Company's head office is located at: Floor 4, No.183, Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Ha Noi City, Vietnam.

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
Mr. Nguyen Van Thu	Independent member
Mr. Dang Tuan Vu	Independent member
Mr. Le Duy Phi	Independent member

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

Ms. Pham Thi Thu Huyen	General Director
Mr. Tran Ngoc Binh	Deputy General Director
Ms. Nguyen Thi Thuy Duong	Deputy General Director

The members of the Board of Supersivision are:

Mr. Pham Anh Tu	Head of Board
Mr. Vu Van Hoang	Member
Ms. Chu Thi Lua	Member

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT' RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Management is responsible for the Interim Separate Financial Statements which give a true and fair view of the financial position of the Company, its operating results and its cash flows for the period. In preparing those Interim Separate Financial Statements, the Board of Management is required to:

- Establish and maintain an internal control system which is determined necessary by the Board of Directors and Board of Management to ensure the preparation and presentation of Interim Separate Financial Statements do not contain any material misstatement caused by errors or frauds;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Interim Separate Financial Statements;

- Prepare the Interim Separate Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the Interim Separate Financial Statements;
- Prepare the Interim Separate Financial Statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

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

The Board of Management, confirms that the Interim Separate Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31/12/2024, its operation results and cash flows for the 9-month accounting period ending on the same date of the Company in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Interim Separate Financial Statements.

Other commitments

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

On behalf of Board of Management

M.S.D.N: 0102003419 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Pham Thi Thu Huyen
General Director

Hanoi, 16 January 2025

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at December 31, 2024

Code	ASSETS	Note	31/12/2024 VND	01/04/2024 VND
100	**A. CURRENT ASSETS**		**5.232.099.042.991**	**5.203.218.319.182**
110	**I. Cash and cash equivalents**	**03**	**17.284.031.121**	**72.310.063.973**
111	1. Cash		17.284.031.121	72.310.063.973
120	**II. Short-term investments**	**04**	**-**	**33.150.000.000**
123	1. Held-to-maturity investments		-	33.150.000.000
130	**III. Short-term receivables**		**49.527.352.991**	**34.219.904.503**
131	1. Short-term trade receivables	05	17.880.617.418	23.629.436.215
132	2. Short-term prepayments to suppliers	06	29.816.024.066	3.940.404.197
136	3. Other short-term receivables	07	1.830.711.507	6.650.064.091
140	**IV. Inventories**	**08**	**5.122.609.941.741**	**5.030.882.526.736**
141	1. Inventories		5.122.609.941.741	5.030.882.526.736
150	**V. Other short-term assets**		**42.677.717.138**	**32.655.823.970**
151	1. Short-term prepaid expenses	11	353.036.691	1.990.424.786
152	2. Deductible VAT		11.768.670.099	-
153	3. Taxes and other receivables from State budget	15	30.556.010.348	30.665.399.184
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**3.197.993.836.556**	**3.191.709.409.957**
220	**I. Fixed assets**		**8.916.057.329**	**3.929.448.809**
221	1. Tangible fixed assets	09	8.916.057.329	3.929.448.809
222	*- Historical cost*		*17.078.923.143*	*13.350.980.097*
223	*- Accumulated depreciation*		*(8.162.865.814)*	*(9.421.531.288)*
230	**II. Investment properties**	**10**	**657.260.956.611**	**656.025.128.275**
231	- Historical cost		767.975.605.342	751.441.545.598
232	- Accumulated depreciation		(110.714.648.731)	(95.416.417.323)
250	**III. Long-term investments**	**04**	**2.531.520.104.589**	**2.531.520.104.589**
251	1. Investments in subsidiaries		2.531.520.104.589	2.531.520.104.589
260	**IV. Other long-term assets**		**296.718.027**	**234.728.284**
261	1. Long-term prepaid expenses	11	296.718.027	234.728.284
270	**TOTAL ASSETS**		**8.430.092.879.547**	**8.394.927.729.139**

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at December 31, 2024
(continued)

Code	CAPITAL	Note	31/12/2024 VND	01/04/2024 VND
300	**C. LIABILITES**		**1.228.372.545.354**	**1.398.496.146.929**
310	**I. Current liabilities**		**1.127.578.440.556**	**1.388.795.386.866**
311	1. Short-term trade payables	13	26.013.741.065	14.961.830.283
312	2. Short-term prepayments from customers	14	108.189.572	5.025.038.895
313	3. Taxes and other payables to State budget	15	30.196.263	1.894.350.755
315	4. Short-term accrued expenses	16	18.855.474.511	10.968.999.351
318	5. Short-term unearned revenue	18	5.576.205.040	7.206.516.807
319	6. Other short-term payables	17	13.845.634.105	44.639.650.775
320	7. Short-term borrowings and finance lease liabilities	12	1.063.149.000.000	1.304.099.000.000
330	**II. Non-current liabilities**		**100.794.104.798**	**9.700.760.063**
337	1. Other long-term payables	17	11.048.119.888	8.700.760.063
338	2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	12	89.745.984.910	1.000.000.000
400	**D. OWNER'S EQUITY**		**7.201.720.334.193**	**6.996.431.582.210**
410	**I. Owner's equity**	**19**	**7.201.720.334.193**	**6.996.431.582.210**
411	1. Contributed capital		6.724.166.400.000	6.724.166.400.000
411a	*Common shares with voting rights*		*6.724.166.400.000*	*6.724.166.400.000*
412	2. Share premium		(1.357.800.000)	(1.357.800.000)
421	3. Retained earnings		478.911.734.193	273.622.982.210
421a	*Retained earnings accumulated to the end of the previous period*		*273.622.982.210*	-
421b	*Retained earnings of the current period*		*205.288.751.983*	*273.622.982.210*
440	**TOTAL CAPITAL**		**8.430.092.879.547**	**8.394.927.729.139**

Hanoi, 16 January 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Do Thu Huong	Nguyen Kim Quyen	Pham Thi Thu Huyen

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF INCOME

From 01/04/2024 to 31/12/2024

Code	ITEMS	Note	3rd Quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of the period	
			From 01/10/2024 to 31/12/2024	From 01/10/2023 to 31/12/2023	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Revenue from sales of goods and rendering of services**	**21**	**25.980.451.714**	**44.056.974.260**	**83.426.923.764**	**128.402.739.689**
02	2. Revenue deductions		-	-	-	-
10	**3. Net revenue from sales of goods and rendering of services**		**25.980.451.714**	**44.056.974.260**	**83.426.923.764**	**128.402.739.689**
11	**4. Cost of goods sold**	**22**	**13.936.981.006**	**25.863.389.711**	**67.102.607.149**	**74.188.489.665**
20	**5. Gross profit from sales of goods and rendering of services**		**12.043.470.708**	**18.193.584.549**	**16.324.316.615**	**54.214.250.024**
21	6. Financial income	23	36.409.252.285	223.360.026.030	310.328.495.890	632.737.446.937
22	7. Financial expense	24	21.144.041.533	14.379.919.066	71.924.751.002	14.379.919.066
23	*In which: Interest expense*		*21.144.041.533*	*14.379.919.066*	*71.913.377.121*	*14.379.919.066*
25	8. Selling expense	25	585.864.397	1.548.572.590	2.266.911.380	4.983.190.511
26	9. General and administrative expense	26	6.968.647.721	3.219.667.240	17.366.628.163	10.236.261.074
30	**10. Net profit from operating activities**		**19.754.169.342**	**222.405.451.683**	**235.094.521.960**	**657.352.326.310**
31	11. Other income	27	38.247.161	1.422.733.681	682.312.961	1.699.174.457
32	12. Other expense	28	323.304.250	5.160.000	30.488.082.938	376.436.814
40	**13. Other profit**		**(285.057.089)**	**1.417.573.681**	**(29.805.769.977)**	**1.322.737.643**

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF INCOME

From 01/04/2024 to 31/12/2024

Code	ITEMS	Note	3rd Quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of the period	
			From 01/10/2024 to 31/12/2024	From 01/10/2023 to 31/12/2023	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
			VND	VND	VND	VND
50	**14. Total net profit before tax**		**19.469.112.253**	**223.823.025.364**	**205.288.751.983**	**658.675.063.953**
51	15. Current corporate income tax expense	29	-	6.625.817.896	-	31.190.881.975
60	**17. Profit after corporate income tax**		**19.469.112.253**	**217.197.207.468**	**205.288.751.983**	**627.484.181.978**

Hanoi, 16 January 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Do Thu Huong	Nguyen Kim Quyen	Pham Thi Thu Huyen

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/04/2024 to 31/12/2024

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/04/2023 to 31/12/2023 VND
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	***1. Profit before tax***		***205.288.751.983***	***658.675.063.953***
	2. Adjustment for		***(222.550.535.318)***	***(603.631.328.654)***
02	- Depreciation and amortization of fixed assets		16.416.845.934	14.726.199.217
04	- Exchange gains / losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency		11.373.881	-
05	- Gains / losses from investment		(310.892.132.254)	(632.737.446.937)
06	- Interest expense		71.913.377.121	14.379.919.066
08	***3. Operating profit before changes in working capital***		***(17.261.783.335)***	***55.043.735.299***
09	- Increase or decrease in receivables		(26.966.729.751)	10.433.629.630
10	- Increase or decrease in inventories		(101.401.772.103)	(4.880.876.315.375)
11	- Increase or decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		2.865.508.485	(36.691.870.420)
12	- Increase or decrease in prepaid expenses		1.575.398.352	1.845.204.535
14	- Interest paid		(100.564.468.736)	(14.388.795.779)
15	- Corporate income tax paid		-	(21.833.758.507)
20	***Net cash flow from operating activities***		***(241.753.847.088)***	***(4.886.468.170.617)***
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(5.098.929.047)	(7.828.396.150)
22	2. Proceeds from liquidation and disposals of fixed assets and other long-term assets		563.636.364	-
23	3. Loans and purchase of debt instruments from other entities		-	(4.588.879.639.033)
24	4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		33.150.000.000	6.585.960.944.033
26	5. Proceeds from equity investment in other entities		-	53.040.574.879
27	6. Interest and dividend received		160.328.495.890	682.336.242.985
30	***Net cash flow from investing activities***		***188.943.203.207***	***2.724.629.726.714***

INTERIM SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

From 01/04/2024 to 31/12/2024

(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	From 01/04/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/04/2023 to 31/12/2023 VND
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	1. Proceeds from borrowings		89.745.984.910	3.113.751.000.000
34	2. Repayment of principal		(91.950.000.000)	(487.260.000.000)
36	3. Dividends or profits paid to owners		-	(470.691.648.000)
40	***Net cash flow from financing activities***		***(2.204.015.090)***	***2.155.799.352.000***
50	**Net cash flows in the period**		**(55.014.658.971)**	**(6.039.091.903)**
60	**Cash and cash equivalents at the beginning of the period**		**72.310.063.973**	**81.284.567.568**
61	Effect of foreign exchange fluctuation		(11.373.881)	-
70	**Cash and cash equivalents at the end of the period**	**03**	**17.284.031.121**	**75.245.475.665**

Hanoi, 16 January 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Do Thu Huong	Nguyen Kim Quyen	Pham Thi Thu Huyen

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CRV

NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

From 01/04/2024 to 31/12/2024

1. GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY

Form of ownership

CRV Real Estate Group Joint Stock Company was established and operates under the Business Registration Certificate of Joint Stock Company No. 0102003419 which was first issued by the Hanoi Authority for Planning and Investment on 21 July 2006 and was registered for the sixteenth change on 25 July 2023.

The Company's head office is located at: Floor 4, No. 183, Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi City, Vietnam.

The Company's charter capital is VND 6,724,166,400,000; equivalent to 672,416,640 shares; the par value per share is VND 10,000.

The total number of employees of the Company as at 31 December 2024 was: 67 people (as at 31 March 2024: 49 people).

Business field

Real estate business.

Business activities

Main business activities of the Company include:

- Trading in real estate, land use rights belonging to owners, users or renters. Detail:
  + Renting houses and construction works for sublease;
  + For land allocated by the State, it is allowed to invest in the construction of houses for sale, lease, or lease-purchase;
  + For land leased by the State, it is allowed to invest in the construction of houses for lease; invest in the construction of houses and construction works other than houses for sale, lease, or lease-purchase;
  + Receive transfer of the whole or part of real estate project of the investor to build houses, construction works for sale, lease, lease purchase;
  (Point b, c, d, h Clause 1 Article 11 of the Law on Real Estate Business 2014)
- Construction of houses to live in;
- Construction of non-residential houses;
- Finish construction.

Normal business and production cycle

- For service activities, it is less than 12 months and for real estate activities, it depends on the progress of each project.

2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1. Accounting period and accounting currency

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

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

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

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

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

2.3. Basis for preparation of the Separate Financial Statements

The Financial Statements are presented based on historical cost principle.

The Users of this Separate Financial Statements should study the Separate Financial Statements combined with the Consolidated Financial Statements of the Company and its subsidiaries for the accounting period from 01/04/2024 to 31/12/2024 in order to gain enough information regarding the financial position, operating results and cash flows of the Group.

2.4. Accounting estimates

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

The estimates and assumptions that have a material impact on the Separate Financial Statements include:

- Estimated useful life of fixed assets and investment real estate;
- Estimated corporate income tax;
- Provision for bad debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Estimated allocation of prepaid expenses;
- Classification and provision of financial investments.

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

2.5. Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

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

Financial liabilities

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

2.6. Cash

Cash includes cash on hand and demand deposits in banks.

2.7. Financial investments

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

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

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

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

2.8. Receivables

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

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

2.9. 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.

Inventory is recorded by perpetual method.

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

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

2.10. Fixed assets

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

Subsequent measurement after initial recognition
If these costs aument future economic benefits obtained from the use of tangible fixed assets are extended to their initial standards conditions, these costs are capitalized as an incremental in their historical cost.
Other costs incurred after tangible fixed assets have been put into operation such as repair, maintenance and overhaul costs are recognized in the Separate Statement of income in the period in which the costs are incurred.

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

- Buildings, structures	10 - 25 years
- Vehicles, Transportation equipment	06 - 10 years
- Office equipment and furniture	03 - 05 years

2.11. Investment properties

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

- Buildings, structures	44 - 50 years
- Land use rights	44 - 50 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.

2.12. Construction in progress

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

2.13. 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.

2.14. 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.
- Expenses related to the sale of real estate such as brokerage costs, other expenses, etc., are allocated proportionally when the company hands over real estate to customers.
- Other prepaid expenses are recorded at their historical costs and allocated on the straight-line basis within 3 years.

2.15. Payables

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

2.16. Borrowings

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

2.17. Borrowing costs

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

2.18. 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 annual leave salary, expenses arising from seasonal cessation of production, interest expenses, etc. which are recorded as operating expenses of the reporting period.

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

2.19. 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.

2.20. Owner's equity

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

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

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

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 Center.

2.21. Revenues

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

Sales

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

Revenue from service providers

- Determine the work completed on the balance sheet.

Financial income

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

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

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

2.22. Cost of goods sold

The recognition of cost of goods sold is matched against the revenue in the period and complies with the prudence principle. 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 period.

The expense accrual to estimate the cost of real estate must comply with the following principles:

- The accrued expenses have been stated in investment and construction estimate, but there are insufficient dossiers and documents for acceptance;
- The expense accrual is only aimed at calculating the cost of real estate that has been completed during the period and meets all requirements for revenue recognition;
- The accrued expenses and actual expenses included in cost of goods sold are in conformity with the norm of cost price on the basis of total cost estimate of sold real estate (determined by area).

2.23. Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Borrowing costs;
- Losses from the disposal and transfer of short-term securities, transaction cost of selling securities...;

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

2.24. 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

For the accounting period from 01/04/2024 to 31/12/2024, The company is subject to a corporate income tax rate of 20% for production and business activities with income subject to corporate income tax.

2.25. Related Parties

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

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

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

2.26. Segment information

Operates mainly in the field of real estate business and takes place mainly in the territory of Vietnam, so it does not make segment reports by business field and by geographical area.

3. CASH

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
Cash on hand	629.403.326	527.045.193
Demand deposits	16.654.627.795	71.783.018.780
	17.284.031.121	**72.310.063.973**

4. FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held to maturity investments

	31/12/2024		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Term deposits	-	-	33.150.000.000	-
	-	**-**	**33.150.000.000**	**-**

b) Investments in subsidiaries

	31/12/2024		01/04/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	189.515.795.529	-	189.515.795.529	-
- Dai Loc House Development Joint Stock Company	2.342.004.309.060	-	2.342.004.309.060	-
	2.531.520.104.589	**-**	**2.531.520.104.589**	**-**

The Company has not determined the fair value of financial investments since Vietnam Accounting Standards and Vietnam Corporate Accounting System has not had any detailed guidance on the determination of the fair value.

Investments in Subsidiaries: Details of investments in subsidiaries are as follows:

Name of investee	Place of establishment and operation	Rate of interest	Rate of voting rights	Principal activities
- Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	Hai Phong City	99,9981%	99,9981%	Real estate business
- Dai Loc House Development Joint Stock Company	Hai Phong City	99,9890%	99,9890%	Real estate business

5. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	31/12/2024		01/04/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	-	-
Others	***17.880.617.418***	-	***23.629.436.215***	-
- Receivables of customers buying apartments	5.234.862.516	-	8.220.927.566	-
- Receivables of customers buying offices, commercial booths	12.164.015.938	-	11.915.526.561	-
- Other Customers	481.738.964	-	3.492.982.088	-
	17.880.617.418	**-**	**23.629.436.215**	**-**

6. SHORT TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/12/2024		01/04/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	-	-
Others	***29.816.024.066***	-	***3.940.404.197***	-
- Hai Phong Architecture Company Limited	1.083.333.333	-	1.083.333.333	-
- Binh Minh Consulting Investment And Assembling Joint Stock Company	-	-	1.011.111.111	-
- Thuy Ngan Trading And Construction Company Limited	18.347.425.743	-	-	-
- Other Suppliers	10.385.264.990	-	1.845.959.753	-
	29.816.024.066	-	**3.940.404.197**	-

7. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

	31/12/2024		01/04/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Employee receivables	41.486.849	-	73.396.129	-
- Mortgages	1.418.637.336		-	-
- Undeclared VAT	-	-	4.241.812.571	-
- Other receivables	370.587.322	-	2.334.855.391	-
	1.830.711.507	-	**6.650.064.091**	-

8. INVENTORIES

	31/12/2024		01/04/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
- Raw materials	1.165.322.132	-	1.165.322.132	-
- Work in progress	5.087.571.725.414	-	4.962.872.728.770	-
+ *Hoang Huy New City - II Project* (1.1)	*5.087.571.725.414*	-	*4.932.750.850.657*	-
+ *N02 Building*	-	-	*30.121.878.113*	-
- Finished goods	33.872.894.195	-	66.844.475.834	-
+ *Finished goods of N01 Building* (2.1)	*11.542.564.991*	-	*17.347.985.606*	-
+ *Finished goods of Gold Tower Building* (2.2)	*22.330.329.204*	-	*49.496.490.228*	-
	5.122.609.941.741	-	**5.030.882.526.736**	-

Name of project:

(1.1) Investment project for constructing a new urban area along Do Muoi extended road and surrounding areas in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City, Hai Phong City (Hoang Huy New City - II Project). The project includes low-rise residential areas, social housing apartment blocks, and mixed-use commercial and service apartment blocks. As at 31 December 2024, outstanding expenses include land use fees and some initial costs.

(2.1) Finished goods include unsold apartments and commercial centers in Building N01, which have been completed.

(2.2) Finished goods are unsold apartments and commercial centers in Gold Tower Building - Golden Land Building project, which has been completed. Gold Tower Building is currently settling the completed project.

9. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Vehicles, transportation equipment	Fixed assets used in management	**Total**
	VND	VND	VND	**VND**
Historical cost				
Beginning balance	5.825.033.280	7.107.725.000	418.221.817	13.350.980.097
- Purchase in the period	-	6.105.223.046	-	6.105.223.046
- Liquidation,disposal	-	(2.377.280.000)	-	(2.377.280.000)
Ending balance	**5.825.033.280**	**10.835.668.046**	**418.221.817**	**17.078.923.143**
Accumulated depreciation				
Beginning balance	5.825.033.280	3.358.235.707	238.262.301	9.421.531.288
- Depreciation in the period	-	606.287.656	512.326.870	1.118.614.526
- Liquidation,disposal	-	(2.377.280.000)	-	(2.377.280.000)
Ending balance	**5.825.033.280**	**1.587.243.363**	**750.589.171**	**8.162.865.814**
Net carrying amount				
Beginning balance	-	3.749.489.293	179.959.516	3.929.448.809
Ending balance	-	**9.248.424.683**	**(332.367.354)**	**8.916.057.329**

- Cost of fully depreciated fixed assets but still in use at the end of the period VND 5.825.033.280.

10. INVESTMENT PROPERTIES

	Buildings and land-use rights	**Total**
	VND	**VND**
Historical cost		
Beginning balance	751.441.545.598	751.441.545.598
- Allocate additional funds for land use	6.859.702.646	6.859.702.646
- Supplement the value of temporarily leased investment properties	9.674.357.098	9.674.357.098
Ending balance of the period	**767.975.605.342**	**767.975.605.342**
Accumulated depreciation		
Beginning balance	95.416.417.323	95.416.417.323
- Depreciation in the period	15.298.231.408	15.298.231.408
Ending balance	**110.714.648.731**	**110.714.648.731**
Net carrying amount		
Beginning balance	656.025.128.275	656.025.128.275
Ending balance	**657.260.956.611**	**657.260.956.611**

- During the period, rental income from investment properties is VND 42,485,284,078 (From 01/04/2023 to 31/12/2023 is VND 42,854,524,167).
- Future periodic rental payments are presented in Note 20.

The original price increase corresponds to the commercial floor area at the Gold Tower building temporarily leased while waiting for sale. Gold Tower building is in the process of deciding to complete the project. The value of investment real estate is temporarily collected according to project costs and will be adjusted when deciding to complete

Fair value of investment properties has not been appraised and determined exactly as at 01/04/2024 and 31/12/2024. However, based on leasing activities and market price of these assets, the Board of General Directors believed that fair value of investment properties is higher than their carry amount as the begin, during and the end of period.

11. PREPAID EXPENSES

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
a) Short - term		
- Dispatched tools and supplies	2.708.333	-
- Service cost of the apartments that have not been handed over	-	148.593.819
- Office rental costs	350.328.358	175.164.300
- Land rent	-	1.666.666.667
	353.036.691	**1.990.424.786**
b) Long - term		
- Dispatched tools and supplies	296.718.027	234.728.284
	296.718.027	**234.728.284**

12. BORROWINGS

	01/04/2024		During the period		31/12/2024	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Short-term borrowings						
- Short-term debts	**1.304.099.000.000**	**1.304.099.000.000**	**-**	**240.950.000.000**	**1.063.149.000.000**	**1.063.149.000.000**
+ Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank - Hai Phong Branch	33.150.000.000	33.150.000.000	-	33.150.000.000	-	-
+ Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	316.500.000.000	316.500.000.000	-	-	316.500.000.000	316.500.000.000
+ Dai Loc House Development Joint Stock Company	954.449.000.000	954.449.000.000	-	207.800.000.000	746.649.000.000	746.649.000.000
	1.304.099.000.000	**1.304.099.000.000**	**-**	**240.950.000.000**	**1.063.149.000.000**	**1.063.149.000.000**
b) Long-term borrowings						
- Long-term debts	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**	**89.745.984.910**	**1.000.000.000**	**89.745.984.910**	**89.745.984.910**
+ Tien Phong Commercial Joint Stock Bank - Thang Long Branch	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-	-
+ Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ngo Quyen Branch	-	-	89.745.984.910	-	89.745.984.910	89.745.984.910
	1.000.000.000	**1.000.000.000**	**89.745.984.910**	**1.000.000.000**	**89.745.984.910**	**89.745.984.910**
Amount due for settlement within 12 months	-	-	-	-	-	-
Amount due for settlement after 12 months	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**			**89.745.984.910**	**89.745.984.910**

Detailed information on Short-term borrowings:

Detailed information on Short-term borrowings from banks and credit institutions is as follows:

	Contract No.	Currency	Interest Rate	Maturity	Credit limit	Loan purpose	Guarantee	31/12/2024	01/04/2024
					VND			VND	VND
Related parties								**1.063.149.000.000**	**1.270.949.000.000**
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	No. 0812/2023/HDVV/CRV-TCH dated 8 December 2023, Loan contract No. 0202/2024/HDVV/CRV-TCH dated 2 February 2024 and contract annexs	VND	According to each loan contract	12 months	According to each loan contract	Supplementing working capital	Unsecured	316.500.000.000	316.500.000.000
Dai Loc House Development Joint Stock Company	Loan contracts for 2023 and 2024 and contract annexs	VND	According to each loan contract	12 months	According to each loan contract	Supplementing working capital	Unsecured	746.649.000.000	954.449.000.000
Others								**-**	**33.150.000.000**
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank - Hai Phong Branch	No. HPG202314 89978/HDTD dated 7 December 2023	VND	According to each loan contract	12 months	1.000.000.000.000	Serving business operations	secured by assets	-	33.150.000.000
								1.063.149.000.000	**1.304.099.000.000**

Detailed information on Long-term borrowings:
Terms and conditions of long-term borrowings are as follows:

	Contract No.	Currency	Interest Rate	Maturity	Credit limit	Loan purpose	Guarantee	31/12/2024 VND	01/04/2024 VND
Others								**89.745.984.910**	**1.000.000.000**
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank - Thang Long Branch	Loan contract No. 450/2023/HDTD / PHG dated 25 December 2023	VND	According to each loan contract	48 months	600.000.000.000	Payment for the investment value in Hoang Huy New City - II Project	secured by assets	-	1.000.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ngo Quyen Branch	Loan contract No. 01/2024-HĐCVDADT/NHCT168-BĐSCRV dated 06 November 2024	VND	According to each loan contract	54 months	3.000.000.000.000	Payment for the investment value in Hoang Huy New City - II Project	secured by assets	89.745.984.910	-
								89.745.984.910	**1.000.000.000**
Amount due for settlement within 12 months								-	-
Amount due for settlement after 12 months								**89.745.984.910**	**1.000.000.000**

13. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/12/2024		01/04/2024	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	-	-
Others	***26.013.741.065***	***26.013.741.065***	***14.961.830.283***	***14.961.830.283***
- Phuc Hung Holdings Construction Joint Stock Company	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833	12.876.342.833
- T.AM Mineral Exploitation And Processing Joint Stock Company	9.810.127.599	9.810.127.599	-	-
- Others	3.327.270.633	3.327.270.633	2.085.487.450	2.085.487.450
	26.013.741.065	**26.013.741.065**	**14.961.830.283**	**14.961.830.283**

14. SHORT-TERM PREPAYMENT FROM CUSTOMERS

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
Related parties	-	-
Others	***108.189.572***	***5.025.038.895***
- Advances from customers buying apartments	-	4.983.097.281
- Other prepayment from customers	108.189.572	41.941.614
	108.189.572	**5.025.038.895**

15. 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	-	1.844.628.595	-	1.844.628.595	-	-
- Corporate income tax	30.551.195.478	-	-	-	30.551.195.478	-
- Personal income tax	-	49.722.160	437.267.249	456.793.146	-	30.196.263
- Land tax and land rental	114.203.706	-	3.879.269.486	3.769.880.650	4.814.870	-
	30.665.399.184	**1.894.350.755**	**4.316.536.735**	**6.071.302.391**	**30.556.010.348**	**30.196.263**

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

16. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
- Accrued expenses for construction costs, supply and installation of equipment and completion of Gold Tower (*)	10.802.919.250	10.968.999.351
- Land use levy of building N01	7.865.996.645	-
- Others	186.558.616	-
	18.855.474.511	**10.968.999.351**

(*) The provision is based on the contracts signed with contractors. The company is currently working with the contractors to agree on solutions for addressing technical issues in order to finalize the project settlement.

17. OTHER PAYABLES

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
a) Short-term		
a.1) Details by content		
- Trade union fee	156.085.383	83.290.983
- Short-term deposits received	3.078.658.432	4.951.556.031
- Other payables	10.610.890.290	39.604.803.761
+ Maintenance fees payable for the Golden Land Building project	*9.280.117.321*	*9.759.361.042*
+ Deposit to complete the customer's apartment	*180.000.000*	*90.000.000*
+ Interest payable	*-*	*28.651.091.615*
+ Other payables	*1.150.772.969*	*1.104.351.104*
	13.845.634.105	**44.639.650.775**
a.2) Details by customer		
- Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Loan Interest	-	3.706.739.725
- Dai Loc House Development Joint Stock Company - Loan interest	-	24.944.351.890
- Building Management Boards and other project's owners	9.280.117.321	9.759.361.042
- Others	4.565.516.784	6.229.198.118
	13.845.634.105	**44.639.650.775**

	31/12/2024	01/04/2024
b) Long-term	VND	VND
b.1) Details by content		
- Long-term deposits received	11.048.119.888	8.700.760.063
	11.048.119.888	**8.700.760.063**
b.2) Details by customer		
- Nagakawa Group	826.190.820	826.190.820
- Nam Phong Viet Nam Trading And Service Joint Stock Company	1.106.079.150	940.563.950
- Military Commercial Joint Stock Bank	865.211.482	865.211.482
- Others	8.250.638.436	6.068.793.811
	11.048.119.888	**8.700.760.063**
c) In which: Accrued expenses from related parties		
- Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Loan Interest	-	3.706.739.725
- Dai Loc House Development Joint Stock Company - Loan interest	-	24.944.351.890
	-	**28.651.091.615**

18. SHORT-TERM UNEARNED REVENUES

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
- Unearned revenue from asset leasing	5.576.205.040	7.206.516.807
	5.576.205.040	**7.206.516.807**

19. OWNERS' EQUITY

a) Changes in owners' equity

	Contributed capital	Share premium	Retained earnings	**Total**
	VND	VND	VND	VND
Beginning balance of previous period	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**81.617.245.188**	**6.804.425.845.188**
Profit for previous period	-	-	627.484.181.978	627.484.181.978
Advance profit in 2023	-	-	(470.691.648.000)	(470.691.648.000)
Ending balance of previous period	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**238.409.779.166**	**6.961.218.379.166**
Beginning balance of current period	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**273.622.982.210**	**6.996.431.582.210**
Profit for current period	-	-	205.288.751.983	205.288.751.983
Ending balance of this period	**6.724.166.400.000**	**(1.357.800.000)**	**478.911.734.193**	**7.201.720.334.193**

According to Resolution No. 01/2024/NQ-DHDCD dated 11 July 2024 of the General Meeting of Shareholders, The company has approved the profit distribution plan and the dividend payment for the fiscal year 2023, thereby ratifying the dividend for the fiscal year 2023 (all of which had been advanced during the fiscal year 2023).

b) Details of owners' investment capital

	Ending of the period	Rate	Beginning of the period	Rate
	VND		VND	
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	2.561.052.720.000	38,09%	2.561.052.720.000	38,09%
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	2.364.706.800.000	35,17%	2.364.706.800.000	35,17%
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	565.702.200.000	8,41%	565.702.200.000	8,41%
Others	1.232.704.680.000	18,33%	1.232.704.680.000	18,33%
	6.724.166.400.000	**100%**	**6.724.166.400.000**	**100%**

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

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Owners' investment capital		
- *At the beginning of the period*	*6.724.166.400.000*	*6.724.166.400.000*
- *At the end of the period*	*6.724.166.400.000*	*6.724.166.400.000*
Dividends and profits:		
- *Dividends and profits payable at the beginning of the period*	-	-
- *Dividends and profits payable in the period*	-	*470.691.648.000*
+ Dividends, profits divided on profits of the previous period	-	81.617.245.188
+ Dividends, temporary profits on this period's profits	-	389.074.402.812
- *Dividends and profits paid in cash*	-	*470.691.648.000*
+ Dividends, profits divided on profits of the previous period	-	81.617.245.188
+ Dividends, temporary profits on this period's profits	-	389.074.402.812
- *Dividends and profits to be paid at the end of the period*	-	-

d) Shares

	31/12/2024	01/04/2024
Quantity of Authorized issuing shares	672.416.640	672.416.640
Quantity of issued shares and full capital contribution	672.416.640	672.416.640
- *Common shares*	*672.416.640*	*672.416.640*
Quantity of outstanding shares in circulation	672.416.640	672.416.640
- *Common shares*	*672.416.640*	*672.416.640*
Par value per share (VND):	10.000	10.000

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

a) Operating asset for leasing

The Company is the lessor under operating lease contracts. As at 31 December 2024, total future minimum lease income under operating lease contracts are presented as follows:

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
- Under 1 year	52.132.553.260	48.503.710.622
- From 1 year to 5 years	103.182.697.585	124.210.529.238
- Over 5 years	34.609.246.898	53.961.600.819

b) Operating leased assets

The company signed office rental contract No. 250723/TCH-CRV with Hoang Huy Financial Services Investment Joint Stock Company to rent an office on the 4th floor, 183 Ba Trieu Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District , Hanoi with an area of 202 m2 with rental term from July 25, 2023 to July 25, 2024 and one-time rental payment for the entire rental term.

The company signed an annual land lease contract No. 06/HD-TD dated January 31, 2024 with the People's Committee of Hai Phong city for renting land used for trading and services within the scope of the new urban area project that extended Do Muoi street and surrounding areas in Duong Quan Ward, Thuy Nguyen City (Hoang Huy New City - II Project). The land's square is 26,664.2 m2 with land lease term until November 29, 2073.

The Company signed Land Lease Contract No. 326/HDTD with Hanoi People's Committee on November 24, 2010 to rent a part of the land plot at No. 275 Nguyen Trai Street, Thanh Xuan District, Hanoi City for buiding a part of the Golden Land Building project within 50 years, from the time of signing the contract.

c) Foreign currencies

	Unit	31/12/2024	01/04/2024
- US Dollar	USD	17.246,19	737,28

d) Doubtful debts written-off

	31/12/2024	01/04/2024
	VND	VND
- Capital Interior Investment and Construction Joint Stock Company	2.038.005.705	2.038.005.705
- V.I.P Land Investment and Consultant Joint Stock Company	3.132.000.000	3.132.000.000
- Others	1.373.283.298	1.373.283.298
	6.543.289.003	**6.543.289.003**

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

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Revenue from sales of goods and rendering of services	83.426.923.764	128.402.739.689
	83.426.923.764	**128.402.739.689**

22. COST OF GOODS SOLD

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Cost of goods sold	67.102.607.149	74.188.489.665
	67.102.607.149	**74.188.489.665**

23. FINANCIAL INCOME

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Interest income	945.495.890	129.376.421.816
Dividends received	309.383.000.000	503.361.025.121
	310.328.495.890	**632.737.446.937**
In which: Financial income received from related parties *(Detailed in Note 34)*	309.383.000.000	503.361.025.121

24. FINANCIAL EXPENSES

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Interest expenses	71.913.377.121	14.379.919.066
Unrealised exchange loss	11.373.881	-
	71.924.751.002	**14.379.919.066**
In which: Financial expenses paid to related parties *(Detailed in Note 34)*	71.527.360.683	13.047.780.822

25. SELLING EXPENSES

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Labour expenses	1.235.263.748	1.360.622.642
Expenses of outsourcing services	1.031.647.632	3.622.567.869
	2.266.911.380	**4.983.190.511**

26. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Labour expenses	7.828.162.639	7.061.983.205
Depreciation expenses	1.118.614.526	867.519.665
Expenses of outsourcing services	2.710.198.541	2.207.824.118
Other expenses in cash	5.709.652.457	98.934.086
	17.366.628.163	**10.236.261.074**

27. OTHER INCOME

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Gain from liquidation, disposal of fixed assets	563.636.364	-
Others	118.676.597	1.699.174.457
	682.312.961	**1.699.174.457**

28. OTHER EXPENSES

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Project implementing expenses	30.121.878.113	-
Others	366.204.825	376.436.814
	30.488.082.938	**376.436.814**

29. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Corporate income tax from main business activities		
Total profit before tax	221.911.531.278	658.675.063.953
Increase	31.817.612.944	640.371.041
- *Ineligible expenses*	*31.817.612.944*	*640.371.041*
Decrease	(309.383.000.000)	(503.361.025.121)
- *Dividend payment*	*(309.383.000.000)*	*(503.361.025.121)*
Taxable income	(55.653.855.778)	155.954.409.873
Current corporate income tax expense (tax rate 20%)	**-**	**31.190.881.975**
Total current corporate income tax expense	**-**	**31.190.881.975**
Tax payable at the beginning of the period	(30.551.195.478)	6.593.227.888
Tax paid in the period	-	(21.833.758.507)
Corporate income tax payable at the end of the period from main business activities	**(30.551.195.478)**	**15.950.351.356**

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Corporate income tax from real estate activities		
Total profit from real estate activities	(16.622.779.295)	-
Taxable income	(16.622.779.295)	-
Current corporate income tax expense (tax rate 20%)	-	-
Tax payable at the beginning of the period relating to the real estate activities	-	-
Tax paid in the period relating to be estate activities	-	-
Corporate income tax payable at the end of the period from real estate activities	-	-
Total current corporate income tax expense	-	31.190.881.975
Corporate income tax payable at the end of the period	**(30.551.195.478)**	**15.950.351.356**

30. BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Labour expenses	9.063.426.387	8.422.605.847
Depreciation expenses	16.416.845.934	14.726.199.217
Real estate development for sale expenses	154.820.874.757	4.918.712.447.549
Expenses of outsourcing services	30.295.044.411	14.781.393.510
Other expenses in cash	6.741.300.089	5.278.697.974
	217.337.491.578	**4.961.921.344.097**

31. FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

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

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

Exchange rate risk:

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

Interest rate risk

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

Credit Risk

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Cộng
As at 31/12/2024	VND	VND	VND	VND
Cash	16.654.627.795	-	-	16.654.627.795
Trade and other receivables	19.711.328.925	-	-	19.711.328.925
	36.365.956.720	**-**	**-**	**36.365.956.720**
As at 01/04/2024				
Cash	71.783.018.780	-	-	71.783.018.780
Trade and other receivables	30.279.500.306	-	-	30.279.500.306
Lending loans	33.150.000.000	-	-	33.150.000.000
	135.212.519.086	**-**	**-**	**135.212.519.086**

Liquidity Risk

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

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

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Cộng
As at 31/12/2024	VND	VND	VND	VND
Borrowings and debts	1.063.149.000.000	89.745.984.910	-	1.152.894.984.910
Trade and other payables	39.859.375.170	11.048.119.888	-	50.907.495.058
Accrued expenses	18.855.474.511	-	-	18.855.474.511
	1.121.863.849.681	**100.794.104.798**	**-**	**1.222.657.954.479**
As at 01/04/2024				
Borrowings and debts	1.304.099.000.000	1.000.000.000	-	1.305.099.000.000
Trade and other payables	59.601.481.058	8.700.760.063	-	68.302.241.121
Accrued expenses	10.968.999.351	-	-	10.968.999.351
	1.374.669.480.409	**9.700.760.063**	**-**	**1.384.370.240.472**

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

32. ADDITIONAL INFORMATION FOR THE ITEMS OF THE SEPARATE STATEMENT OF CASH

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Repayment on principal from ordinary contracts	91.950.000.000	-
The loan repayment through offsetting with dividends received	150.000.000.000	-

33. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

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

34. TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

Related parties	Relation
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	Parent company
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	Subsidiaries of the Parent Company
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	Subsidiaries of the Parent Company
Dai Loc House Development Joint Stock Company	Subsidiary company
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company	Subsidiary company
Do Huu Ha	Chairman
Do Huu Hau	Member
Nguyen Van Thu	Independent member
Dang Tuan Vu	Independent member
Le Duy Phi	Independent member
Pham Anh Tu	Head of Board
Vu Van Hoang	Member
Chu Thi Lua	Member
Pham Thi Thu Huyen	General Director
Tran Ngoc Binh	Deputy General Director
Nguyen Thi Thuy Duong	Deputy General Director
Nguyen Kim Quyen	Chief Accountant

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:

	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
Purchasing goods, services	**700.657.200**	**53.723.314.335**
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Office rental	700.657.200	700.657.200
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company - Value of joint venture cooperation contract at Hoang Huy New City - II project	-	53.022.657.135
Financial income	**309.383.000.000**	**503.361.025.121**
Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company - Dividend	-	440.260.799.631
Dai Loc House Development Joint Stock Company - Dividend	309.383.000.000	63.100.225.490

Financial expense	**71.527.360.683**	**13.047.780.822**
Dai Loc House Development Joint Stock Company	52.510.552.465	11.958.904.110
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	19.016.808.218	1.088.876.712
Discount on investment fees	**-**	**53.040.574.879**
Dividends from Dai Thinh Vuong Construction Joint Stock Company before becoming a subsidiary	-	6.946.800.369
Dividends from Dai Loc House Development Joint Stock Company before becoming a subsidiary	-	46.093.774.510
Receiving capital	**-**	**384.402.320.400**
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	-	179.273.690.400
Hoang Huy Investment Services Joint Stock Company	-	165.529.476.000
Hoang Giang Service Development Joint Stock Company	-	39.599.154.000
Proceeds from borrowings	**-**	**1.498.000.000.000**
Dai Loc House Development Joint Stock Company	-	1.270.000.000.000
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	-	228.000.000.000
Repayment of principal	**207.800.000.000**	**343.000.000.000**
Dai Loc House Development Joint Stock Company	207.800.000.000	295.000.000.000
Hoang Huy Investment Financial Services Joint Stock Company	-	48.000.000.000

Key manager's income (inclusive of personal income tax):

	Position	From 01/04/2024 to 31/12/2024	From 01/04/2023 to 31/12/2023
		VND	VND
Remuneration for Board of Management's members			
- Do Huu Ha	Chairman	90.000.000	90.000.000
- Do Huu Hau	Member	45.000.000	45.000.000
- Nguyen Van Thu	Independent member	45.000.000	45.000.000
- Dang Tuan Vu	Independent member	45.000.000	45.000.000
- Le Duy Phi	Independent member	45.000.000	45.000.000
		270.000.000	**270.000.000**
Remuneration for Board of Supervision's members			
- Pham Anh Tu	Head of Board	36.000.000	36.000.000
- Vu Van Hoang	Member	27.000.000	27.000.000
- Chu Thi Lua	Member	27.000.000	27.000.000
		90.000.000	**90.000.000**

Salary and bonus of General Director and other managers

- Pham Thi Thu Huyen	General Director	634.153.846	603.000.000
- Tran Ngoc Binh	Deputy General Director	403.538.461	394.400.000
- Nguyen Thi Thuy Duong	Deputy General Director (Appointed on 22 December 2023)	283.846.154	-
- Nguyen Kim Quyen	Chief Accountant	276.000.000	260.000.000
		1.597.538.461	**1.257.400.000**

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

35. COMPARATIVE FIGURES

Comparative figures on the Interim Separate Statement of Financial position and the respective notes are figures in the Separate Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 March 2024, which was audited by AASC Auditing Firm Company Limited. Comparative figures on the Interim Separate Statement of Income and cash flows and the respective notes are figures in the Separate Financial Statements for the accounting period from 01/04/2024 to 31/12/2024, prepared by the Company.

Hanoi, 16 January 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Do Thu Huong	Nguyen Kim Quyen	Pham Thi Thu Huyen