

**Phụ lục VI**

**Appendix VI**

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**

**EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)*

*(Issued with the Decision No. 21/QĐ-SGDVN on 21/12/2021 of the CEO of Vietnam Exchange on the Information Disclosure Regulation of Vietnam Exchange)*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**  
**ORGANIZATION NAME**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence - Freedom - Happiness**

Số: 02/3/2025-CBTT

No: 02/3/2025-CBTT

TPHCM, ngày 31 tháng 3 năm 2025

TPHCM, day 31 month 3 year 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**

**EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh**

**To: Vietnam Exchange/ Hanoi Stock Exchange/ Hochiminh Stock Exchange**

1. Tên tổ chức/Name of organization: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM/ DE TAM JOINT STOCK COMPANY)**

- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code/ Broker code: DTA

- Địa chỉ: 2/6 – 2/8 Núi Thành Phường 13 Quận Tân Bình Tp, HCM

*(Address: 2/6 – 2/8 Nui Thanh Street, Ward 13, Tan Binh District, Ho Chi Minh City)*

- Điện thoại liên hệ/Tel.: 028.3997.4668 Fax: 028.3997.4679

- E-mail: info@detamland.com

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

- Báo cáo tài chính năm 2024 sau kiểm toán của CTCP Đệ Tam/ Audited financial statements for 2024 of De Tam Joint Stock Company.

- Giải trình biến động lợi nhuận/ Explanation of profit fluctuation:

LIỆT KÊ/LIST	SO SÁNH/ COMPARE		TỶ LỆ ĐẠT %/ Success rate	GHI CHÚ/ Note
	NĂM 2024 (Year 2024)	NĂM 2023 (Year 2023)		
TỔNG DOANH THU/ TOTAL REVENUE	146.866.381.709	103.828.599.296	141,45%	

TỔNG CHI PHÍ/ TOTAL EXPENSES	143.181.913.819	100.794.937.021	142,05%	
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ/PROFIT BEFORE TAX	3.684.467.890	3.033.662.275	121,45%	
LỢI NHUẬN SAU THUẾ/PROFIT AFTER TAX	1.497.515.310	1.332.721.130	112,37%	

Nguyên nhân: Do tình hình kinh tế khó khăn ảnh hưởng đến việc bàn giao cho khách hàng cũng như việc bán hàng của doanh nghiệp.

(Reason: Due to the difficult economic situation affecting the delivery to customers as well as the sales of the business)

- Lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán/ Audited profit after tax

	SAU KIỂM TOÁN/ AFTER AUDIT	TRƯỚC KIỂM TOÁN/ BEFORE AUDIT	TỶ LỆ GIẢM/ DISCOUNT RATE	GHI CHÚ/NOTE
LỢI NHUẬN SAU THUẾ/ PROFIT AFTER TAX	1.497.515.310	1.777.891.388	15,77%	

Nguyên nhân: Do điều chỉnh tăng chi phí lãi vay ảnh hưởng chi phí thuế TNDN.

(Reason: Due to the adjustment of increasing interest expenses, corporate income tax expenses are affected)

(Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình rõ nguyên nhân đính chính hoặc thay thế)/In case of correction or replacement of previously disclosed information, explanation is needed)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/3/2025 tại đường dẫn <http://www.detamland.com/>This information was published on the company's website on 31/3/2025 (date), as in the link <http://www.detamland.com/>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/ Person authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)

**Tài liệu đính kèm/Attached documents:**

Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố/Documents on disclosed information.



*Trần Thị Quỳnh Trang*



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**



## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 41

---



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đệ Tam trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### 1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Đệ Tam ("Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001861 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/10/2003 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 9 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0303118498 ngày 03/7/2020.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là DTA kể từ ngày 16/7/2010 theo Quyết định số 130/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2010.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần.

**Hoạt động kinh doanh của Công ty:** Kinh doanh Bất động sản - Dịch vụ.

**Tên tiếng anh:** De Tam Joint Stock Company. Tên viết tắt: De Tam J.S.C.

**Mã chứng khoán:** DTA

**Trụ sở chính:** Số 2/6-2/8 đường Núi Thành, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

### 3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

#### Hội đồng Quản trị

Ông	Trần Đức Lợi	Chủ tịch HĐQT
Bà	Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên
Ông	Trần Kiến Phát	Thành viên
Bà	Hoàng Thị Thu Hà	Thành viên
Ông	Trần Minh Ngọc	Thành viên

#### Ban Kiểm soát

Ông	Nguyễn Hữu Nghĩa	Trưởng ban
Ông	Cung Văn Tư	Thành viên
Bà	Ngô Lệ Cẩm Tiên	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà	Phạm Thị Kim Xuân	Tổng Giám đốc
Ông	Huỳnh Thanh Huệ	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Bà	Phạm Thị Kim Xuân	Tổng Giám đốc
----	-------------------	---------------

### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC được chọn là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

**5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)**

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các số sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

**6. Xác nhận**

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Trần Đức Lợi

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



**Số: A0724248\_R/MOORE AISC-DN7****BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ phần Đệ Tam** (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)****Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Đệ Tam** tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2025*

**Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC**



**Lê Hùng Dũng**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 3174-2025-005-1



**Hà Nguyễn Hoàng Nhân**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 5908-2023-005-1





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM  
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>211.841.809.993</b>	<b>186.752.969.756</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>2.286.164.275</b>	<b>7.571.033.155</b>
1. Tiền	111		1.078.561.370	3.384.449.629
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.207.602.905	4.186.583.526
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>3.930.000.000</b>	<b>3.340.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		3.930.000.000	3.340.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>35.424.719.375</b>	<b>39.326.276.641</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	33.956.456.079	33.619.569.474
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.539.274.013	5.550.004.936
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	786.663.426	902.585.825
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(857.674.143)	(745.883.594)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7a</b>	<b>159.005.937.368</b>	<b>124.308.037.316</b>
1. Hàng tồn kho	141		159.005.937.368	124.308.037.316
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.194.988.975</b>	<b>12.207.622.644</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	4.340.913.190	6.948.068.018
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.854.075.785	5.259.554.626
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>422.525.787.628</b>	<b>522.141.651.370</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>22.903.965.280</b>	<b>38.158.266.280</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	23.223.965.280	38.478.266.280
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.6	(320.000.000)	(320.000.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>18.842.851.007</b>	<b>19.956.321.995</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	10.568.211.007	11.681.681.995
- Nguyên giá	222		18.551.966.711	18.551.966.711
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.983.755.704)	(6.870.284.716)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	8.274.640.000	8.274.640.000
- Nguyên giá	228		8.274.640.000	8.274.640.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.10	<b>17.035.052.222</b>	-
- Nguyên giá	231		17.521.768.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(486.715.778)	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>351.986.719.371</b>	<b>451.248.433.930</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7b	351.986.719.371	451.248.433.930
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>10.450.000.000</b>	<b>12.540.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		9.950.000.000	9.950.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		500.000.000	2.590.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.307.199.748</b>	<b>238.629.165</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	1.307.199.748	238.629.165
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>634.367.597.621</b>	<b>708.894.621.126</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM  
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Dec. 31, 2024	01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>430.016.986.541</b>	<b>506.008.207.328</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>328.075.031.609</b>	<b>409.778.971.900</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	30.667.006.531	16.168.262.657
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	1.224.158.231	431.318.432
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	1.685.716.371	441.809.420
4. Phải trả người lao động	314		1.031.991.394	306.648.193
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	3.913.671.201	4.053.222.259
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	209.282.899.710	321.433.215.443
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	15.979.987.989	14.177.236.387
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	62.453.668.689	50.894.145.644
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.835.931.493	1.873.113.465
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>101.941.954.932</b>	<b>96.229.235.428</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	47.625.200.000	36.126.400.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	54.316.754.932	60.102.835.428
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>204.350.611.080</b>	<b>202.886.413.798</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>204.350.611.080</b>	<b>202.886.413.798</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		180.598.320.000	180.598.320.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		180.598.320.000	180.598.320.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.174.137.115	1.134.155.481
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		22.578.153.965	21.153.938.317
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		21.080.638.655	19.821.217.187
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.497.515.310	1.332.721.130
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>634.367.597.621</b>	<b>708.894.621.126</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đoàn Thị Kim Ty

Huỳnh Thanh Huệ

Phạm Thị Kim Xuân





## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		142.968.937.296	100.007.683.374
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.106.963.380	71.292.212
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	141.861.973.916	99.936.391.162
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	117.683.740.629	78.127.579.842
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		24.178.233.287	21.808.811.320
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	386.079.048	424.089.588
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	12.249.596.106	10.094.301.933
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.775.332.562	8.733.969.544
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	3.363.421.344	2.332.434.875
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	8.214.718.043	9.159.096.993
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		736.576.842	647.067.107
11. Thu nhập khác	31	VI.6	4.618.328.745	3.468.118.546
12. Chi phí khác	32	VI.7	1.670.437.697	1.081.523.378
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2.947.891.048	2.386.595.168
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.684.467.890	3.033.662.275
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	2.186.952.580	1.700.941.145
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.497.515.310	1.332.721.130
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	83	72
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	83	72

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG




Đoàn Thị Kim Ty

Huỳnh Thanh Huệ



Phạm Thị Kim Xuân

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3.684.467.890	3.033.662.275
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, 10	1.600.186.766	1.113.470.988
- Các khoản dự phòng	03	V.6	111.790.549	905.883.594
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		361.032.514	(419.228.163)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	10.775.332.562	8.733.969.544
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15.810.745.253	13.367.758.238
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		17.428.496.310	14.872.632.860
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		47.042.046.507	6.621.156.843
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		- 83.469.545.583	(4.804.509.317)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		1.538.584.245	1.737.667.795
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		- 10.163.380.707	(8.446.040.397)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	- 1.056.840.216	(1.361.800.762)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		- 70.500.000	(32.294.751)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(12.940.394.191)</b>	<b>21.954.570.509</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		- 500.000.000	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.000.000.000	13.108.508.671
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		382.082.762	460.685.863
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>1.882.082.762</b>	<b>13.569.194.534</b>



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	47.804.492.410	103.363.758.565
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	- 42.031.049.861	(140.604.312.579)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>5.773.442.549</b>	<b>(37.240.554.014)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(5.284.868.880)</b>	<b>(1.716.788.971)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>7.571.033.155</b>	<b>9.287.822.126</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>2.286.164.275</b>	<b>7.571.033.155</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đoàn Thị Kim Ty

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Huỳnh Thanh Huệ

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Thị Kim Xuân

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Đệ Tam ("Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001861 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/10/2003 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 9 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0303118498 ngày 03/7/2020.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là DTA kể từ ngày 16/7/2010 theo Quyết định số 130/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2010.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 180.598.320.000 VND, được chia thành 18.059.832 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND, tất cả cổ phần của Công ty là cổ phần phổ thông.

**Trụ sở chính:** Số 2/6-2/8 đường Núi Thành, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh Bất động sản - Dịch vụ.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Kinh doanh nhà. Dịch vụ nhà đất. Xây dựng dân dụng và công nghiệp. San lấp mặt bằng. Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình). Khảo sát địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn. Mua bán: vật liệu xây dựng; điện cơ; điện lạnh; dụng cụ thể thao; hàng công nghệ phẩm. Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa. Mua bán, sửa chữa ô tô. Hoạt động thể thao. Kinh doanh: khu vui chơi giải trí, nhà hàng, khách sạn (không hoạt động tại trụ sở). Đại lý bán vé máy bay.

Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư. Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ tư vấn bất động sản. Dịch vụ quản lý bất động sản. Mua bán, cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng - ngành nông - lâm nghiệp - văn phòng. Dịch vụ dọn vệ sinh văn phòng, nhà ở. Dịch vụ chăm sóc cây cảnh. Cho thuê nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi. Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki ốt, trung tâm thương mại). Môi giới, đấu giá bất động sản. Quảng cáo bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. Vận tải hàng hoá bằng đường bộ.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh dự án: Kéo dài trên 12 tháng. Chu kỳ SXKD các hoạt động khác của Công ty trong vòng 12 tháng.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.****6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2024: 31 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 42 nhân viên).****7. Cấu trúc doanh nghiệp**

Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh số 1 - Công ty Cổ phần Đệ Tam	Ấp Vũng Gấm - xã Phước An - huyện Nhơn Trạch - Đồng Nai
Công ty Cổ phần Đệ Tam - Chi nhánh Phú Quốc	405A Nguyễn Trung Trực - Khu phố 5 - phường Dương Đông - thành phố Phú Quốc - tỉnh Kiên Giang
Chi nhánh số 3 - Công ty Cổ phần Đệ Tam	Căn nhà mã số LKB17-08 Dự án Khu nhà ở liền kề tại các lô đất ký hiệu: LK-B14 ÷ LK-B21 thuộc dự án Đầu tư Xây dựng, Kinh doanh Khu đô thị và Dịch vụ VSIP Bắc Ninh - phường Phù Chẩn - thành phố Từ Sơn - tỉnh Bắc Ninh

**8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016 ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

**2. Các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi

**3. Các khoản đầu tư tài chính****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Doanh nghiệp có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

**4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tổng Công ty/Doanh nghiệp và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

**Dự phòng phải thu khó đòi** được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: theo thông tư quy định;
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp

**5. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- **Nguyên vật liệu, hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- **Thành phẩm:** giá trị nhập kho căn cứ vào thực tế hoàn thành sản phẩm bất động sản và trên đơn giá tạm tính đã được dự toán trên giá trị công trình.
- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện xây lắp các dự án, công trình xây dựng cơ bản dở dang.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:**

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: theo giá bình quân gia quyền.
- Thành phẩm: theo giá thực tế đích danh.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. (Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Hàng tồn kho (tiếp theo)**

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**6. Tài sản cố định (TSCĐ)****6.1 TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**6.2 TSCĐ vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi được ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:*

<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>05 - 30 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>09 - 10 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>04 năm</i>
<i>Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.</i>	

**7. Bất động sản đầu tư**

**Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư:** Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên tắc trừ hao mòn lũy kế.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

**Nguyên giá của bất động sản đầu tư:** Là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xoá sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi 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 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.

**Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê:** khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

**Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:**

*Căn hộ chung cư*

33 năm

**8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay) có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**9. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau:

**Công cụ, dụng cụ:** Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

**Chi phí môi giới:** Chi phí môi giới được phân bổ vào chi phí theo doanh thu ghi nhận.

**Chi phí khác:** Các khoản chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

**10. Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11. Tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc**

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ theo Hợp đồng lao động và Quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng với tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương cơ bản của người lao động.

**12. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

**13. Vay và nợ thuê tài chính**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

**14. Ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**15. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán theo tiến độ thu tiền và Công ty đã phát hành hóa đơn giá trị gia tăng và người mua chấp nhận thanh toán.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Công ty phân loại doanh thu chưa thực hiện dựa vào kế hoạch bàn giao bất động sản đến khách hàng cụ thể như sau:

- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn: thời gian bàn giao bất động sản trong vòng 12 tháng.
- Doanh thu chưa thực hiện dài hạn: thời gian bàn giao bất động sản từ 12 tháng trở lên.

**16. Vốn chủ sở hữu**

**Vốn góp của chủ sở hữu:** vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

**Lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức/lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác

Cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Doanh thu và thu nhập khác****Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn năm (5) điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu bán bất động sản**

**Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư:** doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

**Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền:** doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

**Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**Tiền lãi** được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.



**18. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

**19. Chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính và các khoản chi phí tài chính khác. Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**20. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp****a. Chi phí bán hàng**

Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bán bất động sản bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, ...

**b. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

**21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

**Thuế thu nhập hiện hành** là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

**Thuế thu nhập hoãn lại** là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

**Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại** được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

**Thuế suất Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả** được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)**

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế; đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2018.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty trong năm hiện hành là 20%.

Các báo cáo 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 các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

**22. Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong năm chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**23. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu về cho vay và phải thu khác.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**24. Các bên liên quan**

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”);

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**25. Tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	31/12/2024	01/01/2024
<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		
<b>Tiền</b>	<b>1.078.561.370</b>	<b>3.384.449.629</b>
Tiền mặt	75.363.481	576.275.014
Tiền gửi ngân hàng	1.003.197.889	2.808.174.615
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>1.207.602.905</b>	<b>4.186.583.526</b>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.207.602.905	4.186.583.526
<b>Cộng</b>	<b>2.286.164.275</b>	<b>7.571.033.155</b>

(\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng, với lãi suất 1,6%/năm

**2. Các khoản đầu tư tài chính (trang 35)**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Hải Âu	824.335.554	-	1.323.125.429	-
Phải thu khách hàng - Dự án KDC xã Phước An (Detaco)	13.373.822.711	(111.790.550)	11.374.057.435	-
Phải thu khách hàng - Dự án VSIP Bắc Ninh	14.160.410.827	-	18.745.290.177	-
Bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3b)	-	-	89.767.818	-
Các đối tượng khác	5.597.886.987	-	2.087.328.615	-
<b>Cộng</b>	<b>33.956.456.079</b>	<b>(111.790.550)</b>	<b>33.619.569.474</b>	<b>-</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Khánh Tường	-	-	963.000.000	-
Công ty CP Đức Lộc 68	-	-	575.831.599	-
Bên liên quan (xem thuyết minh mục VIII.3)	-	-	2.456.655.914	-
Công ty CP Cấp Nước Nhơn Trạch	629.119.433	-	-	-
Các đối tượng khác	910.154.580	(445.883.593)	1.554.517.423	(445.883.594)
<b>Cộng</b>	<b>1.539.274.013</b>	<b>(445.883.593)</b>	<b>5.550.004.936</b>	<b>(445.883.594)</b>

**5. Phải thu khác**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>786.663.426</b>	<b>(300.000.000)</b>	<b>902.585.825</b>	<b>(300.000.000)</b>
Phải thu lãi tiền gửi	285.088.279	-	306.138.527	-
Các khoản tạm ứng	32.000.000	-	43.000.000	-
Các khoản phải thu khác	469.575.147	(300.000.000)	553.447.298	(300.000.000)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>23.223.965.280</b>	<b>(320.000.000)</b>	<b>38.478.266.280</b>	<b>(320.000.000)</b>
Tạm ứng nhân viên liên quan để thực hiện dự án	22.668.902.080	-	37.949.933.080	-
Phải thu đối tượng khác	320.000.000	(320.000.000)	320.000.000	(320.000.000)
Khoản ký quỹ thuê văn phòng	38.730.000	-	12.000.000	-
Ký quỹ quản lý bất động sản	196.333.200	-	196.333.200	-
<b>Cộng</b>	<b>24.010.628.706</b>	<b>(620.000.000)</b>	<b>39.380.852.105</b>	<b>(620.000.000)</b>

**6. Nợ xấu (trang 36)**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>159.005.937.368</b>	-	<b>124.308.037.316</b>	-
Thành phẩm (*)	158.426.178.672	-	123.728.278.620	-
Hàng hóa	579.758.696	-	579.758.696	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>351.986.719.371</b>	-	<b>451.248.433.930</b>	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (**)	351.986.719.371	-	451.248.433.930	-
<b>Cộng</b>	<b>510.992.656.739</b>	-	<b>575.556.471.246</b>	-
<b>(*) Bao gồm:</b>	<b>01/01/2024</b>	<b>Tăng</b>	<b>Giảm</b>	<b>31/12/2024</b>
Khu chung cư Detaco - dự án KDC xã Phước An	30.137.916.000	9.326.549.000	26.880.851.000	12.583.614.000
Dự án KDC xã Phước An	-	55.561.395.931	9.998.072.839	45.563.323.092
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	93.590.362.620	105.833.028.721	99.144.149.761	100.279.241.580
<b>Cộng</b>	<b>123.728.278.620</b>	<b>170.720.973.652</b>	<b>136.023.073.600</b>	<b>158.426.178.672</b>
<b>(**) Bao gồm:</b>	<b>01/01/2024</b>	<b>Tăng</b>	<b>Giảm</b>	<b>31/12/2024</b>
Dự án KDC xã Phước An (i)	310.720.874.721	46.464.295.346	61.543.162.173	295.642.007.894
Khu chung cư Detaco - dự án KDC xã Phước An (ii)	14.423.588.609	513.545.781	437.145.250	14.499.989.140
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh (iii)	102.051.977.775	3.964.366.522	105.867.836.015	148.508.282
Dự án khu biệt thự Detaco Phú Quốc (iv)	23.953.481.524	17.644.221.230	-	41.597.702.754
Các dự án khác	98.511.301	-	-	98.511.301
<b>Cộng</b>	<b>451.248.433.930</b>	<b>68.586.428.879</b>	<b>167.848.143.438</b>	<b>351.986.719.371</b>

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp nhằm bảo đảm cho các khoản vay tại thời điểm cuối năm: thuyết minh V.18.

(i) Trong tổng chi phí phát sinh của dự án này đã bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa phát sinh trong năm 2024 là 4.404.948.824 VND và lũy kế đến 31/12/2024 là 40.403.458.290 VND.

(ii) Trong tổng chi phí phát sinh của dự án này đã bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa phát sinh lũy kế đến 31/12/2024 là 2.651.917.806 VND.

Dự án Khu dân cư xã Phước An tại mục (i) và (ii) có quy mô 47,3 ha, trong đó khoảng 36,9 ha đã được Nhà nước giao đất. Đối với phần diện tích đã được giao đất, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định và đang triển khai xây dựng hạ tầng, nhà phố, chung cư theo tiến độ. Đồng thời, Công ty cũng đã triển khai hoạt động bán hàng đối với các tiểu mục của dự án đã hoàn thành. Đối với phần diện tích còn lại, Công ty đã thỏa thuận bồi thường với một số hộ dân và đang tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng để hoàn tất thủ tục bồi thường theo quy định, làm cơ sở để được Nhà nước giao đất, từ đó tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng.

- Đối với Dự án KDC xã Phước An: Công ty đang chờ ý kiến đóng góp cũng như hướng dẫn của các Cơ quan ban ngành liên quan để thực hiện các thủ tục nhằm hoàn thành công tác bồi thường đối với diện tích còn lại và được chấp thuận điều chỉnh tiến độ dự án này.

- Đối với Khu chung cư Detaco - dự án KDC xã Phước An: Theo quyết định số 101/QĐ-UBND ngày 13/01/2025, Công ty đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (cấp lần đầu ngày 03/3/2017 và thay đổi lần thứ nhất ngày 13/01/2025) về việc điều chỉnh thời gian xây dựng và phân đoạn thực hiện.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Hàng tồn kho (tiếp theo)**

(iii) Trong năm 2024, dự án đã nghiệm thu và kết chuyển thành phẩm, tiến hành bàn giao cho khách hàng. Số dư tại 31/12/2024 là 148.508.282 VND liên quan đến chi phí xây dựng nhà theo yêu cầu của khách hàng.

(iv) Trong tổng chi phí phát sinh của dự án này đã bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa phát sinh lũy kế đến 31/12/2024 là 3.897.375.828 VND. Dự án này đã đạt được chấp nhận chủ trương và đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc đền bù cho dự án.

Theo quyết định số 421/QĐ-BQLKKTQP ngày 18/12/2024, Công ty đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (cấp lần đầu ngày 18/12/2017 và thay đổi lần thứ hai ngày 18/12/2024) về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện đầu tư.

**8. Tài sản cố định hữu hình (trang 37)****9. Tài sản cố định vô hình (Quyền sử dụng đất)**

	Số dư đầu năm	Tăng	Giảm	Số dư cuối năm
Nguyên giá	8.274.640.000	-	-	8.274.640.000
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>8.274.640.000</b>			<b>8.274.640.000</b>

Quyền sử dụng đất vô thời hạn tại số 2/8 (số cũ 360/28 bis) đường Núi Thành, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản này đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại thời điểm cuối năm.

**10. Bất động sản đầu tư (Căn hộ chung cư)**

	Số dư đầu năm	Tăng (*)	Giảm	Số dư cuối năm
Nguyên giá	-	17.521.768.000	-	17.521.768.000
Giá trị hao mòn lũy kế	-	486.715.778	-	486.715.778
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>-</b>			<b>17.035.052.222</b>

(\*) Trong năm 2024, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định triển khai việc cho thuê các căn hộ chung cư với thời hạn từ 01 đến 02 năm, trong bối cảnh thị trường bất động sản đang dần hồi phục. Do sự thay đổi trong mục đích sử dụng, Công ty đã thực hiện chuyển đổi các căn hộ chung cư này từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư.

Công ty chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024, nên vẫn ghi nhận bất động sản đầu tư theo giá trị ghi sổ tại bản thuyết minh báo cáo tài chính này.

**11. Chi phí trả trước**

	31/12/2024	01/01/2024
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	7.362.593
Chi phí môi giới chờ kết chuyển	4.340.913.190	6.940.705.425
<b>Cộng</b>	<b>4.340.913.190</b>	<b>6.948.068.018</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	20.664.882	16.169.193
Chi phí khác chờ phân bổ	1.286.534.866	222.459.972
<b>Cộng</b>	<b>1.307.199.748</b>	<b>238.629.165</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2024		01/01/2024		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Hải Âu	2.113.041.703	2.113.041.703	2.536.485.707	2.536.485.707	
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Xây dựng Sáng tạo Việt	2.864.075.109	2.864.075.109	2.864.075.109	2.864.075.109	
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Thương mại Tân Tiến	19.770.563.302	19.770.563.302	7.074.992.069	7.074.992.069	
Bên liên quan (xem thuyết minh mục VIII.3)	3.026.510.568	3.026.510.568	1.943.220.073	1.943.220.073	
Các đối tượng khác	2.892.815.849	2.892.815.849	1.749.489.699	1.749.489.699	
<b>Cộng</b>	<b>30.667.006.531</b>	<b>30.667.006.531</b>	<b>16.168.262.657</b>	<b>16.168.262.657</b>	
13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn			31/12/2024	01/01/2024	
	Khách hàng Khu chung cư Detaco, dự án KDC xã Phước An		1.080.483.322	431.219.072	
	Khách hàng - Dự án VSIP Bắc Ninh		143.668.401	-	
	Các khách hàng khác		6.508	99.360	
<b>Cộng</b>		<b>1.224.158.231</b>	<b>431.318.432</b>		
14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2024	
	Thuế giá trị gia tăng		21.941.653	21.941.653	
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	340.449.550	2.186.952.580	1.056.840.216	1.470.561.914
	Thuế thu nhập cá nhân	101.359.870	1.101.131.857	987.337.270	215.154.457
	Các loại thuế khác	-	722.514.923	722.514.923	-
<b>Cộng</b>	<b>441.809.420</b>	<b>4.032.541.013</b>	<b>2.788.634.062</b>	<b>1.685.716.371</b>	

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Thuế tài nguyên, tiền thuê đất, tiền thuế đất và các loại thuế khác: Công ty kê khai và nộp thuế theo quy định.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2024	01/01/2024
	Chi phí lãi vay còn phải trả ngân hàng	321.250.337
Chi phí lãi vay còn phải trả cho các cá nhân	1.484.741.667	734.741.667
Trích trước chi phí xây dựng các căn hộ đã hoàn thành	2.107.679.197	2.859.182.110
<b>Cộng</b>	<b>3.913.671.201</b>	<b>4.053.222.259</b>

16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	31/12/2024	01/01/2024
	Khu chung cư Detaco - dự án KDC xã Phước An	5.813.105.254
Khu dân cư xã Phước An	86.116.401.004	71.767.831.468
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	117.353.393.452	243.371.803.629
<b>Cộng</b>	<b>209.282.899.710</b>	<b>321.433.215.443</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2024	01/01/2024
<b>17. Các khoản phải trả khác</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Khoản nhận đặt cọc giữ chỗ liên quan đến việc chuyển nhượng - Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	828.035.464	985.004.600
Khoản nhận đặt cọc giữ chỗ liên quan đến việc chuyển nhượng và các khoản chi phí khác - Khu chung cư Detaco - Dự án KDC xã Phước An	6.154.971.011	5.606.570.191
Khoản nhận đặt cọc giữ chỗ liên quan đến việc chuyển nhượng và các khoản chi phí khác - Dự án KDC xã Phước An	5.989.550.191	4.411.876.561
Nhận kỹ quỹ của các đơn vị môi giới	768.697.081	1.968.697.081
Các khoản phải trả khác	1.226.234.242	1.205.087.954
Lãi phải trả từ việc nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	1.012.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>15.979.987.989</b>	<b>14.177.236.387</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Khoản nhận hợp tác từ các cá nhân cho dự án Khu dân cư xã Phước An tại xã Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai	826.400.000	826.400.000
Khoản nhận hợp tác từ các cá nhân (*)	45.000.000.000	35.000.000.000
Các khoản phải trả khác	1.798.800.000	300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>47.625.200.000</b>	<b>36.126.400.000</b>

(\*) Khoản tiền nhận hợp tác kinh doanh từ các cá nhân theo các hợp đồng:

+ 03 hợp đồng hợp tác kinh doanh và các phụ lục hợp đồng để đầu tư, thi công xây dựng nhà phố liền kề thuộc dự án Khu dân cư xã Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn hợp tác là 60 tháng kể từ ngày nhận vốn góp (tháng 6/2023).

+ 01 hợp đồng hợp tác kinh doanh để đầu tư thực hiện dự án Khu biệt thự DTA Phú Quốc tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Thời hạn hợp tác là 60 tháng kể từ ngày nhận vốn góp (tháng 7/2024).

Vào cuối thời hạn hợp tác, tỷ lệ lợi nhuận hợp tác sẽ được phân chia cho các cá nhân theo tỷ lệ vốn góp vào dự án. Trường hợp Công ty đề nghị chấm dứt hợp đồng trước hạn hoặc Công ty vi phạm hợp đồng và các cá nhân đề nghị chấm dứt trước hạn hợp đồng: Công ty có trách nhiệm hoàn trả cho các cá nhân toàn bộ vốn hợp tác và lợi nhuận hợp tác kinh doanh theo tỷ lệ 9%/năm tính trên số vốn hợp tác mà các cá nhân đã thanh toán cho Công ty.

Nếu Công ty chưa thực hiện dự án như cam kết với các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty phải thanh toán đủ cho các cá nhân số tiền vốn góp và lợi nhuận tích lũy (nếu có) hoặc các cá nhân được ưu tiên mua đất nền/biệt thự của Công ty tại dự án Khu biệt thự DTA Phú Quốc hoặc dự án DETACO Nhơn Trạch, số đất nền/biệt thự các cá nhân này được mua tương ứng với số tiền được góp, đồng thời giá mua bằng giá niêm yết của Công ty tại thời điểm đó và được chiết khấu 35%. Số tiền này sẽ được Công ty cần trừ vào khoản nợ Công ty còn phải thanh toán cho các cá nhân.

**18. Vay và nợ thuê tài chính (trang 38 - 39)**

**19. Vốn chủ sở hữu**

**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>				
Ngày 01 tháng 01 năm 2023	180.598.320.000	892.213.034	20.264.778.339	201.755.311.373
Lợi nhuận trong năm	-	-	1.332.721.130	1.332.721.130
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(201.618.705)	(201.618.705)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	241.942.447	(241.942.447)	-
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>180.598.320.000</b>	<b>1.134.155.481</b>	<b>21.153.938.317</b>	<b>202.886.413.798</b>

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>				
Ngày 01 tháng 01 năm 2024	180.598.320.000	1.134.155.481	21.153.938.317	202.886.413.798
Lợi nhuận trong năm	-	-	1.497.515.310	1.497.515.310
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(33.318.028)	(33.318.028)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	39.981.634	(39.981.634)	-
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>	<b>180.598.320.000</b>	<b>1.174.137.115</b>	<b>22.578.153.965</b>	<b>204.350.611.080</b>

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2024	01/01/2024
Phạm Thị Kim Xuân	10,06%	18.174.960.000	18.174.970.000
Trần Đức Lợi	4,76%	8.600.000.000	11.443.860.000
Phạm Thị Bình	3,01%	5.443.860.000	12.075.000.000
Bùi Đình Mẫn	6,10%	11.025.000.000	11.025.000.000
Đặng Minh Truyền	5,64%	10.185.000.000	10.185.000.000
Các cổ đông khác	70,42%	127.169.500.000	117.694.490.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>180.598.320.000</b>	<b>180.598.320.000</b>

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

	Năm 2024	Năm 2023
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	180.598.320.000	180.598.320.000
Vốn góp đầu năm	180.598.320.000	180.598.320.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	180.598.320.000	180.598.320.000

**Cổ tức, lợi nhuận đã chia****d. Cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu được mua lại

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

Quỹ đầu tư phát triển

Cộng

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18.059.832	18.059.832
Cổ phiếu phổ thông	18.059.832	18.059.832
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.059.832	18.059.832
Cổ phiếu phổ thông	18.059.832	18.059.832
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000
<b>Cộng</b>	<b>1.174.137.115</b>	<b>1.134.155.481</b>

\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### a. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An	19.878.192.535	62.250.787.638
Doanh thu bán căn hộ - Khu chung cư Detaco - KDC xã Phước An	503.565.965	8.606.554.100
Doanh thu bán nhà phố dự án Garden house - VSIP Bắc Ninh	117.514.849.098	26.092.564.621
Doanh thu bán hàng hóa	4.068.807.100	2.925.777.015
Doanh thu khác	1.003.522.598	132.000.000

#### b. Các khoản giảm trừ doanh thu

Hàng bán bị trả lại	(948.729.567)	-
Giảm giá hàng bán	(158.233.813)	(71.292.212)

#### Cộng

(\*) **141.861.973.916** **99.936.391.162**

(\*) Trong đó, Doanh thu thuần đối với các bên liên quan (mục VIII.3b)

989.186.780 219.825.954

### 2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An	13.628.844.830	50.511.583.412
Giá vốn bán căn hộ - Khu chung cư Detaco - KDC xã Phước An	454.179.250	4.544.296.000
Giá vốn bán nhà phố dự án Garden house - Vsip Bắc Ninh	99.144.149.761	20.285.246.130
Giá vốn bán hàng hóa	3.969.851.010	2.786.454.300
Giá vốn khác	486.715.778	-

#### Cộng

**117.683.740.629** **78.127.579.842**

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng	386.079.048	424.089.588
------------------------	-------------	-------------

#### Cộng

**386.079.048** **424.089.588**

### 4. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay	10.775.332.562	8.733.969.544
Chi phí lãi từ vốn nhận hợp tác kinh doanh	1.474.263.544	1.360.332.389

#### Cộng

**12.249.596.106** **10.094.301.933**

### 5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

#### a. Chi phí bán hàng

Chi phí nhân viên	360.917.383	515.831.075
Chi phí dịch vụ môi giới bán hàng	3.002.503.961	1.816.603.800

#### Cộng

**3.363.421.344** **2.332.434.875**

#### b. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên	4.297.316.601	3.637.896.504
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	39.964.176	176.181.685
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.113.470.988	1.113.470.988
Thuế, phí, lệ phí	29.340.144	92.744.361
Dự phòng phải thu khó đòi	111.790.550	905.883.594
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.235.559.733	2.896.758.882
Chi phí khác bằng tiền	387.275.851	336.160.979

#### Cộng

**8.214.718.043** **9.159.096.993**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2024	Năm 2023
<b>6. Thu nhập khác</b>		
Thu phí dịch vụ tư vấn chuyển nhượng	2.089.000.000	926.000.000
Thu nhập do khách hàng không thực hiện thỏa thuận cọc	489.535.163	556.347.850
Thu hộ tiền điện, nước	1.519.756.024	1.640.643.533
Thu nhập khác	520.037.558	345.127.163
<b>Cộng</b>	<b>4.618.328.745</b>	<b>3.468.118.546</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
Tiền điện, nước chi hộ	990.122.775	914.582.229
Chi phí phạt hành chính, thuế	256.962.966	-
Chi phí khác	423.351.956	166.941.149
<b>Cộng</b>	<b>1.670.437.697</b>	<b>1.081.523.378</b>
<b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	53.771.583	176.181.685
Chi phí nhân công	8.993.647.509	10.176.016.091
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.600.186.766	1.113.470.988
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.935.872.862	70.464.736.476
Chi phí khác bằng tiền	19.554.713.229	502.493.333
<b>Cộng</b>	<b>78.138.191.949</b>	<b>82.432.898.573</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>3.684.467.890</b>	<b>3.033.662.275</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Các khoản điều chỉnh tăng	7.250.295.009	5.471.043.450
+ Chi phí không được trừ	7.250.295.009	5.471.043.450
+ Chi phí lãi vay không được trừ (được trừ) theo nghị định 132	532.831.898	260.412.727
Các khoản điều chỉnh giảm	6.717.463.111	5.210.630.723
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>10.934.762.899</b>	<b>8.504.705.725</b>
Thuế suất	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành</b>	<b>2.186.952.580</b>	<b>1.700.941.145</b>
<b>10. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.497.515.310	1.332.721.130
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	(33.318.028)
- Các khoản điều chỉnh giảm (trích vào quỹ khen thưởng, phúc lợi)	-	(33.318.028)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	1.497.515.310	1.299.403.102
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.059.832	18.059.832
<b>Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>83</b>	<b>72</b>

(\*) Khoản lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông chưa được tính trừ phần trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi theo quy định hiện hành. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu của năm 2024 sẽ được điều chỉnh và trình bày lại (nếu có) sau khi Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua phương án phân phối lợi nhuận.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2024	Năm 2023
<b>11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.497.515.310	1.299.403.102
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm</b>	<b>1.497.515.310</b>	<b>1.299.403.102</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.059.832	18.059.832
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm</b>	<b>18.059.832</b>	<b>18.059.832</b>
<b>Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>83</b>	<b>72</b>

**12. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**12.1 Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà 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 giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản tiền, phải thu khách hàng, phải thu khác, phải trả khách hàng, các khoản vay và nợ phải trả khác.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

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 và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Độ nhạy đối với lãi suất**

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản tiền gửi có kỳ hạn, tiền vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>		
VND	+100	(1.100.542.593)
VND	-100	1.100.542.593
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>		
VND	+100	(974.959.479)
VND	-100	974.959.479

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12.2 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 khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

*Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

*Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**12.3 Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính 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 lệch nhau. Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Các khoản vay và nợ	62.453.668.689	54.316.754.932	-	116.770.423.621
Phải trả người bán	30.667.006.531	-	-	30.667.006.531
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	19.893.659.190	47.625.200.000	-	67.518.859.190
<b>Cộng</b>	<b>113.014.334.410</b>	<b>101.941.954.932</b>	<b>-</b>	<b>214.956.289.342</b>
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Các khoản vay và nợ	50.894.145.644	60.102.835.428	-	110.996.981.072
Phải trả người bán	16.168.262.657	-	-	16.168.262.657
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	18.230.458.646	36.126.400.000	-	54.356.858.646
<b>Cộng</b>	<b>85.292.866.947</b>	<b>96.229.235.428</b>	<b>-</b>	<b>181.522.102.375</b>

Rủi ro thanh khoản là cao. Công ty tin tưởng có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn khi cần thiết, và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng hàng tồn kho và tài sản cố định làm tài sản thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (thuyết minh số 18 - Vay và nợ thuê tài chính).

**13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (trang 40)**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (tiếp theo)**

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ**

	Năm 2024	Năm 2023
<b>1. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	47.804.492.410	103.363.758.565
<b>2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	42.031.049.861	140.604.312.579

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết**

Công ty không có bất kỳ khoản nợ tiềm tàng và cam kết nào có ảnh hưởng trọng yếu mà cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

**2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Theo Biên bản họp Đại hội Cổ đông thường niên năm 2021 số 01/4/2022/BBH-ĐHĐCĐ ngày 27/4/2022 và công bố thông tin số 05/4/2022-CBTT ngày 28/4/2022, Hội đồng Quản trị thông qua phương án phát hành tăng vốn điều lệ từ nguồn chia cổ tức cho các cổ đông bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2021 (5% vốn điều lệ) với số lượng cổ phần phát hành thêm là 902.992 cổ phần (10.000 VND/cổ phần). Thời gian dự kiến thực hiện là trong năm 2022 - 2023.

Theo Biên bản họp Đại hội Cổ đông thường niên năm 2022 ngày 26/4/2023, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua tờ trình điều chỉnh phương án phát hành tăng vốn điều lệ từ nguồn chia cổ tức cho các cổ đông bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2021 và 2022 (8% vốn điều lệ gồm 5% năm 2021 và 3% năm 2022) với số lượng cổ phần phát hành thêm là 1.444.786 cổ phần (10.000 VND/cổ phần). Thời gian dự kiến thực hiện là trong năm 2023 - 2024.

Theo Nghị quyết số 01/7/2024/NQ-HĐQT ngày 29/7/2024, HĐQT của Công ty đã thông qua nội dung các tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản liên quan đến Phương án tăng vốn Điều lệ từ nguồn chia cổ tức cho các cổ đông bằng cổ phiếu, tỷ lệ 8% vốn điều lệ; Phân phối lợi nhuận năm 2023; Dự kiến doanh thu, lợi nhuận và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024.

Theo Nghị quyết số 01/8/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/8/2024, Đại hội Đại cổ đông đã thông qua việc điều chỉnh nội dung liên quan đến việc phân phối lợi nhuận năm 2023 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024 đã được thông qua tại Nghị quyết số 06/4/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2024.

Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đang tiến hành chuẩn bị các hồ sơ để tăng vốn theo đúng quy định của Ủy ban Chứng khoán.

Ngoài vấn đề như đã nêu trên, Công ty không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính.



**3. Thông tin về các bên liên quan**

**a. Các bên liên quan**

**Bên liên quan**

Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA

Công ty TNHH Du lịch XD BĐS Công Minh

Ông Trần Đức Lợi

Bà Phạm Thị Kim Xuân

Ông Trần Kiến Phát

Bà Hoàng Thị Thu Hà

Ông Trần Minh Ngọc

Ông Huỳnh Thanh Huệ

**Mối quan hệ**

Đầu tư khác

Cùng người điều hành (là Ông Trần Đức Lợi)

Chủ tịch HĐQT

Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Kế toán trưởng

**b. Trong năm, Công ty có phát sinh các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:**

**Cung cấp dịch vụ**

Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA

Cộng

**Nhận cung cấp dịch vụ**

Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA

Công ty TNHH Du lịch XD BĐS Công Minh

Cộng

	Năm 2024	Năm 2023
	989.186.780	219.825.954
	<b>989.186.780</b>	<b>219.825.954</b>

	Năm 2024	Năm 2023
	18.923.250.000	17.895.980.000
	66.446.281	-
	<b>18.989.696.281</b>	<b>17.895.980.000</b>

**c. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:**

**Phải thu khách hàng là các bên liên quan**

Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA

Công ty TNHH Du lịch Xây dựng Bất động sản Công Minh

Cộng

**Phải trả cho người bán**

Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA

Công ty TNHH Du lịch Xây dựng BĐS Công Minh

Cộng

**Trả trước cho người bán**

Ông Trần Đức Lợi

Công ty TNHH Du lịch Xây dựng BĐS Công Minh

Cộng

	31/12/2024	01/01/2024
	-	39.600.000
	-	50.167.818
	-	<b>89.767.818</b>

	31/12/2024	01/01/2024
	2.965.075.573	1.943.220.073
	61.434.995	-
	<b>3.026.510.568</b>	<b>1.943.220.073</b>

	31/12/2024	01/01/2024
	-	350.000.000
	-	2.106.655.914
	-	<b>2.456.655.914</b>

**d. Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban điều hành**

Ông Trần Đức Lợi

Bà Phạm Thị Kim Xuân

Ông Trần Kiệt Phát

Bà Nguyễn Hồng Mai

Bà Vũ Thị Thanh Vân

Bà Trần Thị Hào

Ông Huỳnh Thanh Huệ

Bà Hoàng Thị Thu Hà

Ông Trần Minh Ngọc

Cộng

Thù lao, lương, thưởng

	Năm 2024	Năm 2023
	1.564.423.075	1.685.089.741
	1.222.432.146	1.329.372.289
	60.000.000	60.000.000
	-	20.000.000
	-	20.000.000
	45.431.529	436.919.041
	300.000.000	25.000.000
	60.000.000	40.000.000
	60.000.000	40.000.000
	<b>3.312.286.750</b>	<b>3.656.381.071</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

e. Thu nhập Ban Kiểm soát	Thù lao và lương, thưởng	Năm 2024	Năm 2023
Ông Nguyễn Hữu Nghĩa		379.183.048	431.333.333
Ông Trần Văn Hùng		-	12.000.000
Bà Hoàng Thị Thu Hà		-	12.000.000
Ông Trần Minh Ngọc		-	12.000.000
Bà Ngô Lệ Cẩm Tiên		36.000.000	24.000.000
Ông Cung Văn Tư		36.000.000	24.000.000
<b>Cộng</b>		<b>451.183.048</b>	<b>515.333.333</b>

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (xem trang 41)

5. Thông tin so sánh

Một số chỉ tiêu so sánh trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được trình bày lại liên quan đến việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi sau kỳ lập báo cáo tài chính cho phù hợp với hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện hành.

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2023	Năm 2023	Chênh lệch
		Số đã trình bày	Số trình bày lại	
<b>Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Khoản mục "Lãi cơ bản trên cổ phiếu"	70	447	72	(375)
Khoản mục "Lãi suy giảm trên cổ phiếu"	71	447	72	(375)

6. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRƯỞNG GIÁM ĐỐC





Đoàn Thị Kim Ty

Huỳnh Thanh Huệ

Phạm Thị Kim Xuân



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính**

**2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số
a. Ngán hạn	3.930.000.000	3.930.000.000	3.340.000.000	3.340.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	3.930.000.000	3.930.000.000	3.340.000.000	3.340.000.000
b. Dài hạn	500.000.000	500.000.000	2.590.000.000	2.590.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	590.000.000	590.000.000
- Trái phiếu trên 12 tháng (ii)	500.000.000	500.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.430.000.000</b>	<b>4.430.000.000</b>	<b>5.930.000.000</b>	<b>5.930.000.000</b>

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại từ 6 tháng đến 12 tháng, với lãi suất từ 4,2%/năm đến 6%/năm

(ii) Khoản đầu tư mua trái phiếu của Công ty CP Chứng khoán Agribank phát hành ngày 14/8/2024, số lượng: 5.000 trái phiếu, mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu. Kỳ hạn: 10 năm. Lãi suất theo lãi suất tham chiếu + 2%/năm, hình thức trả lãi: trả sau, định kỳ 01 lần/năm. Hình thức trái phiếu: ghi sổ.

**2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA (iii)	9.800.000.000	-	9.800.000.000	-
Công ty CP Tư vấn và Cấp nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá	150.000.000	-	150.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>9.950.000.000</b>	<b>-</b>	<b>9.950.000.000</b>	<b>-</b>

(iii) Đầu tư vào Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA ("Investco - DTA"): Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tỷ lệ vốn góp của Công ty chiếm 49%/tổng vốn điều lệ (20 tỷ đồng) tương đương 9,8 tỷ đồng. Tuy nhiên, theo Biên bản họp Đại hội cổ đông của Investco - DTA thì tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong Investco - DTA là 19% nên được phân loại sang khoản mục "Đầu tư vào đơn vị khác". Hoạt động chính của công ty này là thi công xây dựng. Hiện tại, công ty này đang hoạt động có lãi theo Báo cáo tài chính năm 2024 chưa được kiểm toán.

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư khác để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị thuần đang được thể hiện ở đây là giá trị ghi sổ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

V.6. Nợ xấu	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	1.177.674.143	-	934.575.645	-
Công ty TNHH Tân Hùng Nguyễn	160.000.000	-	160.000.000	-
Các đối tượng khác	1.017.674.143	-	774.575.645	-
				Khoản phải thu khó đòi quá hạn trên 3 năm
				Khoản phải thu dự phòng (100%)





Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
<b>V.8. Tài sản cố định hữu hình</b>				
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	12.192.866.287	6.323.998.424	35.102.000	18.551.966.711
Số dư cuối năm	12.192.866.287	6.323.998.424	35.102.000	18.551.966.711
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	3.778.144.031	3.057.038.685	35.102.000	6.870.284.716
Khấu hao trong năm	558.960.084	554.510.904	-	1.113.470.988
Số dư cuối năm	4.337.104.115	3.611.549.589	35.102.000	7.983.755.704
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	8.414.722.256	3.266.959.739	-	11.681.681.995
Số dư cuối năm	7.855.762.172	2.712.448.835	-	10.568.211.007

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 10.378.238.533 VND.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 2.102.280.036 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18 Vay và nợ thuê tài chính	01/01/2024			31/12/2024		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>						
(2) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Tân Bình	50.894.145.644	50.894.145.644	20.152.484.560	703.810.051	62.453.668.689	62.453.668.689
(3) Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	14.000.000.000	14.000.000.000	7.352.484.560	703.810.051	6.648.674.509	6.648.674.509
(1) Vay cá nhân	36.894.145.644	36.894.145.644	11.000.000.000	-	25.000.000.000	25.000.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả	60.102.835.428	60.102.835.428	27.652.007.850	41.327.239.810	54.316.754.932	54.316.754.932
<b>b. Dài hạn</b>						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Đồng Nai	15.933.333.333	15.933.333.333	-	15.933.333.333	-	-
(2) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Tân Bình	49.944.040.400	49.944.040.400	-	11.250.000.000	38.694.040.400	38.694.040.400
(3) Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	31.119.607.339	31.119.607.339	27.652.007.850	14.143.906.477	44.627.708.712	44.627.708.712
- Nợ dài hạn đến hạn trả	(36.894.145.644)	(36.894.145.644)	-	-	(29.004.994.180)	(29.004.994.180)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>110.996.981.072</b>	<b>110.996.981.072</b>	<b>47.804.492.410</b>	<b>42.031.049.861</b>	<b>116.770.423.621</b>	<b>116.770.423.621</b>

**Chi tiết các khoản vay như sau:**

(1) Khoản vay Cá nhân theo 4 hợp đồng vay ngân hàng để bổ sung vốn lưu động; khoản vay này không có tài sản đảm bảo; thời hạn vay 12 tháng; và các phụ lục gia hạn khoản vay đến tháng 5/2025. Tiền lãi được thanh toán lúc đáo hạn thanh toán gốc, chấm dứt hợp đồng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2024 là 25.000.000.000 VND.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**V.18 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

**(2) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Tân Bình theo các hợp đồng tín dụng:**

Khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng vay ngắn hạn số 6360-LAV-202400375 ngày 01/08/2024 với tổng số tiền vay là 1.800.000.000 VND; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng; Khoản vay này được đảm bảo bằng các Quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 6360-LAV-202400375 ngày 27/9/2024; thời hạn vay: 12 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2024 là 1.800.000.000 VND.

Khoản vay dài hạn theo hợp đồng tín dụng: số 6360-LAV-202300453 ngày 20/6/2023 với tổng hạn mức vay là 25 tỷ VND; mục đích vay: bù đắp chi phí xây dựng trụ sở; Khoản vay này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; thời hạn vay: 60 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2024 là 20.000.000.000 VND. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 5 tỷ VND.

Khoản vay dài hạn theo hợp đồng tín dụng: số 6360-LAV-202300623 ngày 24/11/2023 với tổng hạn mức vay là 25 tỷ VND; mục đích vay: đầu tư xây dựng nhà phố dự án VSIP Bắc Ninh, xã Phú Chấn, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh; Khoản vay này được đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; thời hạn vay: 48 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2024 là 18.694.040.400 VND. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 6,25 tỷ VND.

**(3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng theo các hợp đồng sau:**

- Hợp đồng vay trung hạn số 02/2020/7204256/HĐTD ngày 28/12/2020 với tổng số tiền vay là 2.050.000.000 VND; mục đích vay: đầu tư mua 01 xe ô tô; Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay; thời hạn vay: 60 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2024 là 410.000.000 VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 410.000.000 VND.

- Hợp đồng vay trung hạn số 01/2022/7204256/HĐTD ngày 27/5/2022 với tổng số tiền vay là 24.204.554.561 VND; mục đích vay: bảo lãnh, cho vay thanh toán các chi phí đầu tư hạ tầng dự án Detaco Nhơn Trạch; Khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2021/7204256/HĐTC ngày 26/4/2021 với giá trị 31.240.000.000 VND; giá trị phân bổ cho dự án hạ tầng theo Quyết định số 655/QĐ-BIDV.PMH ngày 29/08/2022 là 29.700.000.000 VND; thời hạn vay: 36 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2024 là 8.387.422.667 VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 8.387.422.667 VND.

- Hợp đồng vay trung hạn số 01/2023/7204256/HĐTD ký ngày 09/8/2023 với tổng hạn mức vay là 105.000.000.000 VND; mục đích vay: thực hiện dự án tài trợ xây dựng nhà phố liền kề khu A (dự án Detaco) tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/7204256/HĐTC ngày 13/9/2023; thời hạn vay: 36 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2024 là 35.830.286.047 VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 8.957.571.513 VND.

- Hợp đồng vay ngắn hạn số 01/2024/7204256/HĐTD ngày 28/6/2024 với tổng hạn mức vay là 15.000.000.000 VND; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh; Khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2021/7204256/HĐTC ngày 26/4/2021 với giá trị 31.240.000.000 VND; thời hạn vay: 12 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2024 là 6.648.674.509 VND.

Lãi suất vay ngân hàng và cá nhân tại ngày 31/12/2024 từ 6,3%/năm đến 12%/năm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

For the fiscal year ended December 31, 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4.430.000.000	-	5.930.000.000	-
Phải thu khách hàng	33.956.456.079	(111.790.550)	33.619.569.474	-
Phải thu khác	989.726.626	(300.000.000)	1.067.919.025	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.286.164.275	-	7.571.033.155	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.662.346.980</b>	<b>(411.790.550)</b>	<b>48.188.521.654</b>	<b>-</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ thuê tài chính	116.770.423.621	-	110.996.981.072	-
Phải trả người bán	30.667.006.531	-	16.168.262.657	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	67.518.859.190	-	54.356.858.646	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>214.956.289.342</b>	<b>-</b>	<b>181.522.102.375</b>	<b>-</b>
			<b>214.956.289.342</b>	<b>181.522.102.375</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII.4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy, Công ty chỉ trình bày báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: bán nền đất, nhà phố, bán căn hộ và bán hàng hóa. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh vật tư hàng hóa	Doanh thu khác	Cộng
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>136.789.644.218</b>	<b>4.068.807.100</b>	<b>1.003.522.598</b>	<b>141.861.973.916</b>
Doanh thu thuần từ hàng bán ra bên ngoài	136.789.644.218	4.068.807.100	1.003.522.598	141.861.973.916
<b>Chi phí</b>	<b>113.227.173.841</b>	<b>3.969.851.010</b>	<b>486.715.778</b>	<b>129.261.880.016</b>
Giá vốn từ bán hàng	113.227.173.841	3.969.851.010	486.715.778	117.683.740.629
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp				11.578.139.387
<b>Lỗ từ hoạt động tài chính</b>				<b>(11.863.517.058)</b>
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>				<b>736.576.842</b>
<b>Lợi nhuận từ hoạt động khác</b>				<b>2.947.891.048</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>				<b>3.684.467.890</b>
<b>Tài sản bộ phận</b>				<b>634.367.597.621</b>
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>				<b>430.016.986.541</b>

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: bán nền đất, nhà phố, bán căn hộ và bán hàng hóa. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh vật tư hàng hóa	Doanh thu khác	Cộng
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>96.878.614.147</b>	<b>2.925.777.015</b>	<b>132.000.000</b>	<b>99.936.391.162</b>
Doanh thu thuần từ hàng bán ra bên ngoài	96.878.614.147	2.925.777.015	132.000.000	99.936.391.162
<b>Chi phí</b>	<b>75.341.125.542</b>	<b>2.786.454.300</b>	<b>-</b>	<b>89.619.111.710</b>
Giá vốn từ bán hàng	75.341.125.542	2.786.454.300	-	78.127.579.842
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp				11.491.531.868
<b>Lỗ từ hoạt động tài chính</b>				<b>(9.670.212.345)</b>
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>				<b>647.067.107</b>
<b>Lợi nhuận từ hoạt động khác</b>				<b>2.386.595.168</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>				<b>3.033.662.275</b>
<b>Tài sản bộ phận</b>				<b>708.894.621.126</b>
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>				<b>506.008.207.328</b>

CONTENTS

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

REPORT OF THE AUDITORS

BALANCE SHEET

STATEMENT OF INCOME

**AUDITED FINANCIAL STATEMENTS**

*For the fiscal year ended December 31, 2024*

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

**DE TAM JOINT STOCK COMPANY**

MSA

MSA



## CONTENTS

----- oOo -----

---

	Pages
1. REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS	01 - 02
2. INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	03 - 04
3. BALANCE SHEET	05 - 08
4. INCOME STATEMENT	09
5. CASH FLOW STATEMENT	10 - 11
6. NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS	12 - 41

---

## DE TAM JOINT STOCK COMPANY

# REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

For the fiscal year ended December 31, 2024

The Board of Directors has the honor of submitting this report and the audited financial statements for the fiscal year ended December 31, 2024.

### 1. Business highlights

De Tam Joint Stock Company (Hereinafter referred to as "the Company") operates under the Business registration certificate No. 4103001861 dated October 10, 2003 issued by the Department of Planning and Investment of HCMC, and being amended to the 9th one in accordance with the Business registration and and Tax registration certificate No. 0303118498 July 3, 2020.

The Company's stock has been officially traded in HCMC Stock Exchange with the code: DTA since July 16, 2010 in compliance with the Listed License No. 130/QĐ-SGDHCM dated June 30, 2010 issued by the Chairman of the State Securities Commission.

**Structure of ownership:** Joint Stock Company.

**Business sector:** Real Estate Business - Services.

**English name:** De Tam Joint Stock Company. Short name: De Tam J.S.C.

**Security code:** DTA.

**Head office:** No. 2/6-2/8 Nui Thanh Street, Ward 13, Tan Binh District, Ho Chi Minh City.

### 2. Financial position and results of operation

The Company's financial position and results of operation in the year are presented in the attached financial statements.

### 3. Board of Directors, Board of Controlling, Board of Management and Chief Accountant

Board of Directors, Board of Controlling, Board of Management and Chief Accountant holding office in the year and to the reporting date include:

#### Board of Directors

Mr.	Tran Duc Loi	Chairman
Ms.	Pham Thi Kim Xuan	Member
Mr.	Tran Kien Phat	Member
Ms.	Hoang Thi Thu Ha	Member
Mr.	Tran Minh Ngoc	Member

#### Board of Supervisors

Mr.	Nguyen Huu Nghia	Head of the Supervisory Board
Mr.	Cung Van Tu	Member
Ms.	Ngo Le Cam Tien	Member

#### Board of Management and Chief Accountant

Ms.	Pham Thi Kim Xuan	General Director
Mr.	Huynh Thanh Hue	Chief Accountant

#### Legal representative of the Company in the year and to the reporting date

Ms.	Pham Thi Kim Xuan	General Director
-----	-------------------	------------------

### 4. Auditor

Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited has been appointed as an independent auditor for the fiscal year ended December 31, 2024 of the Company.



## REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

For the fiscal year ended December 31, 2024

---

### 5. The Board of Management's responsibility for the financial statements

The Board of Management of the Company is responsible for the preparation of the financial statements which give a true and fair view of the financial position of the Company as at December 31, 2024 as well as its results of operation and cash flows for the fiscal year ended December 31, 2024. In order to prepare these financial statements, the Board of Management has considered and complied with the following matters:

- Selected the appropriate accounting policies and applied them consistently;
- Made judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- The financial statements of the Company are prepared on a going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

The Board of Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and that the financial statements are prepared in compliance with the registered accounting policies stated in the Notes to the Financial Statements. The Board of Management is also responsible for safeguarding the assets of the Company and thus taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

### 6. Approval of the financial statements

In the opinion of the Board of Management, the financial statements consisting of balance sheet as at December 31, 2024, income statement, cash flow statement and notes to the financial statements enclosed with this report give a true and fair view of the financial position of the Company as well as its operating results and cash flows for the fiscal year ended December 31, 2024.

The financial statements are prepared in compliance with Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System.

*Ho Chi Minh City, March 28, 2025*

**For and on behalf of the Board of Directors**



---

**Tran Duc Loi**

Chairman

**No.: A0724248\_R/MOORE AISC-DN7****INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT****TO: SHAREHOLDERS, BOARD OF DIRECTORS AND MANAGEMENT  
DE TAM JOINT STOCK COMPANY**

We have audited the financial statements of **De Tam Joint Stock Company** (hereinafter referred to as "the Company") as set out on page 05 to page 41, which were prepared on March 28, 2025, consisting of Balance sheet as at December 31, 2024, Income statement, Cash flow statement for the year then ended and Notes to the financial statements.

**The Board of Management's responsibility**

The Board of Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and other statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements and also for the internal control that the Board of Management considers necessary for the preparation and fair presentation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

**Auditor's responsibility**

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Management as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

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



**Auditor's opinion**

In our opinion, the financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of **De Tam Joint Stock Company** as at December 31, 2024 as well as the results of its operation and its cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and other statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements.

*Ho Chi Minh City, March 28, 2025*

**Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited**



\_\_\_\_\_  
**Le Hung Dung**

**Deputy General Director**

Certificate of Audit Practice Registration

No: 3174-2025-005-1



\_\_\_\_\_  
**Ha Nguyen Hoang Nhan**

**Auditor**

Certificate of Audit Practice Registration

No: 5908-2023-005-1

**BALANCE SHEET**

As at December 31, 2024

Unit: VND

ASSETS	Code	Notes	Dec. 31, 2024	Jan. 01, 2024
<b>A. CURRENT ASSETS</b>	<b>100</b>		<b>211,841,809,993</b>	<b>186,752,969,756</b>
<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>110</b>	V.1	<b>2,286,164,275</b>	<b>7,571,033,155</b>
1. Cash	111		1,078,561,370	3,384,449,629
2. Cash equivalents	112		1,207,602,905	4,186,583,526
<b>II. Short-term financial investments</b>	<b>120</b>	V.2	<b>3,930,000,000</b>	<b>3,340,000,000</b>
1. Trading securities	121		-	-
2. Provision for devaluation of trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123		3,930,000,000	3,340,000,000
<b>III. Short-term receivables</b>	<b>130</b>		<b>35,424,719,375</b>	<b>39,326,276,641</b>
1. Short-term trade receivables	131	V.3	33,956,456,079	33,619,569,474
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	1,539,274,013	5,550,004,936
3. Short-term intercompany receivables	133		-	-
4. Construction contract-in-progress receivables	134		-	-
5. Receivables from short-term loans	135		-	-
6. Other short-term receivables	136	V.5a	786,663,426	902,585,825
7. Provision for doubtful debts	137	V.6	(857,674,143)	(745,883,594)
8. Shortage of assets awaiting for resolution	139		-	-
<b>IV. Inventories</b>	<b>140</b>	V.7a	<b>159,005,937,368</b>	<b>124,308,037,316</b>
1. Inventories	141		159,005,937,368	124,308,037,316
2. Provision for decline in value of inventories	149		-	-
<b>V. Other current assets</b>	<b>150</b>		<b>11,194,988,975</b>	<b>12,207,622,644</b>
1. Short-term prepaid expenses	151	V.11a	4,340,913,190	6,948,068,018
2. Deductible VAT	152		6,854,075,785	5,259,554,626
3. Taxes and other receivables from the State Budget	153		-	-
4. Repurchase and sale of Government's bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-



**BALANCE SHEET**

As at December 31, 2024

Unit: VND

ASSETS	Code	Notes	Dec. 31, 2024	Jan. 01, 2024
<b>B. LONG-TERM ASSETS</b>	<b>200</b>		<b>422,525,787,628</b>	<b>522,141,651,370</b>
<b>I. Long-term receivables</b>	<b>210</b>		<b>22,903,965,280</b>	<b>38,158,266,280</b>
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3. Working capital from sub-units	213		-	-
4. Long-term intercompany receivables	214		-	-
5. Receivables from long-term loans	215		-	-
6. Other long-term receivables	216	V.5b	23,223,965,280	38,478,266,280
7. Provision for doubtful long-term receivables	219	V.6	(320,000,000)	(320,000,000)
<b>II. Fixed assets</b>	<b>220</b>		<b>18,842,851,007</b>	<b>19,956,321,995</b>
1. Tangible fixed assets	221	V.8	10,568,211,007	11,681,681,995
- Cost	222		18,551,966,711	18,551,966,711
- Accumulated depreciation	223		(7,983,755,704)	(6,870,284,716)
2. Finance lease assets	224		-	-
- Cost	225		-	-
- Accumulated depreciation	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.9	8,274,640,000	8,274,640,000
- Cost	228		8,274,640,000	8,274,640,000
- Accumulated amortization	229		-	-
<b>III. Investment Properties</b>	<b>230</b>	V.10	<b>17,035,052,222</b>	-
- Cost	231		17,521,768,000	-
- Accumulated depreciation	232		(486,715,778)	-
<b>IV. Non-current assets in progress</b>	<b>240</b>		<b>351,986,719,371</b>	<b>451,248,433,930</b>
1. Works in progress	241	V.7b	351,986,719,371	451,248,433,930
2. Capital construction in progress	242		-	-
<b>V. Long-term investments</b>	<b>250</b>	V.2	<b>10,450,000,000</b>	<b>12,540,000,000</b>
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in associates, joint-ventures	252		-	-
3. Investments in equity of other entities	253		9,950,000,000	9,950,000,000
4. Provision for decline in the value of long-term investm	254		-	-
5. Held-to-maturity investments	255		500,000,000	2,590,000,000
<b>VI. Other long-term assets</b>	<b>260</b>		<b>1,307,199,748</b>	<b>238,629,165</b>
1. Long-term prepaid expenses	261	V.11b	1,307,199,748	238,629,165
2. Deferred income tax assets	262		-	-
3. Equipment, materials, spare parts	263		-	-
4. Other long-term assets	268		-	-
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>270</b>		<b>634,367,597,621</b>	<b>708,894,621,126</b>

**BALANCE SHEET**

As at December 31, 2024

Unit: VND

RESOURCES	Code	Notes	Dec. 31, 2024	Jan. 01, 2024
<b>C. LIABILITIES</b>	<b>300</b>		<b>430,016,986,541</b>	<b>506,008,207,328</b>
<b>I. Current liabilities</b>	<b>310</b>		<b>328,075,031,609</b>	<b>409,778,971,900</b>
1. Short-term trade payables	311	V.12	30,667,006,531	16,168,262,657
2. Short-term advances from customers	312	V.13	1,224,158,231	431,318,432
3. Taxes and other payables to the State Budget	313	V.14	1,685,716,371	441,809,420
4. Payables to employees	314		1,031,991,394	306,648,193
5. Short-term accrued expenses	315	V.15	3,913,671,201	4,053,222,259
6. Short-term intercompany payables	316		-	-
7. Construction contract-in-progress payables	317		-	-
8. Short-term unrealized revenue	318	V.16	209,282,899,710	321,433,215,443
9. Other short-term payables	319	V.17a	15,979,987,989	14,177,236,387
10. Short-term borrowings and financial lease liabilities	320	V.18a	62,453,668,689	50,894,145,644
11. Provision for short-term payables	321		-	-
12. Bonus and welfare fund	322		1,835,931,493	1,873,113,465
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Repurchase and sale of Government's bonds	324		-	-
<b>II. Long-term liabilities</b>	<b>330</b>		<b>101,941,954,932</b>	<b>96,229,235,428</b>
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Inter-company payables for operating capital received	334		-	-
5. Long-term intercompany payables	335		-	-
6. Long-term unrealized revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337	V.17b	47,625,200,000	36,126,400,000
8. Long-term borrowings and financial lease liabilities	338	V.18b	54,316,754,932	60,102,835,428
9. Convertible bond	339		-	-
10. Preferred shares	340		-	-
11. Deferred income tax liabilities	341		-	-
12. Provision for long-term liabilities	342		-	-
13. Fund for science and technology development	343		-	-



**BALANCE SHEET**

As at December 31, 2024

Unit: VND

RESOURCES	Code	Notes	Dec. 31, 2024	Jan. 01, 2024
<b>D. OWNERS' EQUITY</b>	<b>400</b>		<b>204,350,611,080</b>	<b>202,886,413,798</b>
<b>I. Owners' equity</b>	<b>410</b>	V.19	<b>204,350,611,080</b>	<b>202,886,413,798</b>
1. Owners' paid-in capital	411		180,598,320,000	180,598,320,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		180,598,320,000	180,598,320,000
- Preferred shares	411b		-	-
2. Share premium	412		-	-
3. Bond conversion option	413		-	-
4. Owners' other capital	414		-	-
5. Treasury shares	415		-	-
6. Difference upon assets revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418		1,174,137,115	1,134,155,481
9. Fund for support of arrangement of enterprises	419		-	-
10. Other funds	420		-	-
11. Retained earnings	421		22,578,153,965	21,153,938,317
- Retained earnings accumulated to the end of prior period	421a		21,080,638,655	19,821,217,187
- Retained earnings in this period	421b		1,497,515,310	1,332,721,130
12. Investment reserve for basic construction	422		-	-
<b>II. Budget sources and other funds</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Budget sources	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
<b>TOTAL RESOURCES</b>	<b>440</b>		<b>634,367,597,621</b>	<b>708,894,621,126</b>

Ho Chi Minh City, March 28, 2025

PREPARED BY

CHIEF ACCOUNTANT

GENERAL DIRECTOR



Doan Thi Kim Ty



Huynh Thanh Hue



Phạm Thị Kim Xuan

## INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

ITEMS	Code	Notes	Year 2024	Year 2023
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01		142,968,937,296	100,007,683,374
2. Less sales deductions	02		1,106,963,380	71,292,212
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	10	VI.1	141,861,973,916	99,936,391,162
4. Cost of goods sold	11	VI.2	117,683,740,629	78,127,579,842
5. Gross profit / (loss) (20 = 10 - 11)	20		24,178,233,287	21,808,811,320
6. Financial income	21	VI.3	386,079,048	424,089,588
7. Financial expenses	22	VI.4	12,249,596,106	10,094,301,933
<i>In which: borrowing interest expense</i>	23		10,775,332,562	8,733,969,544
8. Selling expense	25	VI.5a	3,363,421,344	2,332,434,875
9. General & administration expenses	26	VI.5b	8,214,718,043	9,159,096,993
10. Operating profit / (loss) (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		736,576,842	647,067,107
11. Other income	31	VI.6	4,618,328,745	3,468,118,546
12. Other expenses	32	VI.7	1,670,437,697	1,081,523,378
13. Other profit (40 = 31 - 32)	40		2,947,891,048	2,386,595,168
14. Net accounting profit before tax / (loss) (50 = 30 + 40)	50		3,684,467,890	3,033,662,275
15. Corporate income tax - current	51	VI.9	2,186,952,580	1,700,941,145
16. Corporate income tax - deferred	52		-	-
17. Net profit after corporate income tax / (loss) (60 = 50 - 51 - 52)	60		1,497,515,310	1,332,721,130
18. Earnings per share	70	VI.10	83	72
19. Diluted earnings per share	71	VI.11	83	72

Ho Chi Minh City, March 28, 2025

PREPARED BY

CHIEF ACCOUNTANT

GENERAL DIRECTOR





Doan Thi Kim Ty

Huynh Thanh Hue

Pham Thi Kim Xuan



**CASH FLOW STATEMENT**

(Under indirect method)

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

ITEMS	Code	Notes	Year 2024	Year 2023
<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>				
1. Net profit before tax	01		3,684,467,890	3,033,662,275
2. Adjustments for				
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02	V.8, 10	1,600,186,766	1,113,470,988
- Provisions	03	V.6	111,790,549	905,883,594
- Gain/losses from foreign exchange differences upon revaluation of monetary assets denominated in foreign currencies	04		-	-
- Gains/losses from investing activities	05		(361,032,514)	(419,228,163)
- Interest expense	06	VI.4	10,775,332,562	8,733,969,544
- Other adjustments	07		-	-
3. Profit from operating activities before changes in working capital	08		15,810,745,253	13,367,758,238
- Increase (-)/ decrease (+) in receivables	09		17,428,496,310	14,872,632,860
- Increase (-)/ decrease (+) in inventories	10		47,042,046,507	6,621,156,843
- Increase (+)/ decrease (-) in payables (Other than payables, income tax)	11		(83,469,545,583)	(4,804,509,317)
- Increase (-)/ decrease (+) in prepaid expenses	12		1,538,584,245	1,737,667,795
- Increase (-)/ decrease (+) in trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		(10,163,380,707)	(8,446,040,397)
- Corporate income tax paid	15	V.13	(1,056,840,216)	(1,361,800,762)
- Other receipts from operating activities	16		-	-
- Other payments on operating activities	17		(70,500,000)	(32,294,751)
Net cash inflows/(outflows) from operating activities	20		(12,940,394,191)	21,954,570,509
<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>				
1. Purchases of fixed assets and other long-term assets	21		-	-
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		-	-
3. Loans granted, purchases of debt instruments of other entities	23		(500,000,000)	-
Collection of loans, proceeds from sales of debt instruments of other entities	24		2,000,000,000	13,108,508,671
5. Investments in other entities	25		-	-
6. Proceeds from divestment in other entities	26		-	-
7. Dividends and interest received	27		382,082,762	460,685,863
Net cash inflows/(outflows) from investing activities	30		1,882,082,762	13,569,194,534

**CASH FLOW STATEMENT**

(Under indirect method)

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

ITEMS	Code	Notes	Year 2024	Year 2023
<b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>				
1. Proceeds from issue of shares and capital contribution	31		-	-
2. Payments for shares returns and repurchases	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	VII.1	47,804,492,410	103,363,758,565
4. Repayments of borrowings	34	VII.2	(42,031,049,861)	(140,604,312,579)
5. Payments for finance lease liabilities	35		-	-
6. Dividends paid	36		-	-
<b>Net cash inflows/(outflows) from financing activities</b>	<b>40</b>		<b>5,773,442,549</b>	<b>(37,240,554,014)</b>
<b>Net cash inflows/(outflows) (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(5,284,868,880)</b>	<b>(1,716,788,971)</b>
<b>Cash and cash equivalents at the beginning of the year</b>	<b>60</b>		<b>7,571,033,155</b>	<b>9,287,822,126</b>
Effect of foreign exchange differences	61		-	-
<b>Cash and cash equivalents at the end of the year</b>	<b>70</b>	V.1	<b>2,286,164,275</b>	<b>7,571,033,155</b>

Ho Chi Minh City, March 28, 2025

PREPARED BY

CHIEF ACCOUNTANT

GENERAL DIRECTOR





Doan Thi Kim Ty

Huynh Thanh Hue

Pham Thi Kim Xuan



## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

**I. BUSINESS HIGHLIGHTS****1. Structure of ownership**

De Tam Joint Stock Company (Hereinafter referred to as "the Company") operates under the Business registration certificate No. 4103001861 dated October 10, 2003 issued by the Department of Planning and Investment of HCMC, and being amended to the 9th one in accordance with the Business registration and and Tax registration certificate No. 0303118498 July 3, 2020.

The Company's stock has been officially traded in HCMC Stock Exchange with the code: DTA since July 16, 2010 in compliance with the Listed License No. 130/QĐ-SGDHCM dated June 30, 2010 issued by the Chairman of the State Securities Commission.

The chartered capital in accordance with the Business registration certificate is 180.598.320.000 VND, divided into 18.059.832 shares with its face value of VND 10.000per share. All shares are ordinary shares.

**Head office:** No. 2/6-2/8 Nui Thanh Street, Ward 13, Tan Binh District, Ho Chi Minh City.

**2. Business sector:**

Real Estate Business - Services.

**3. Principal activities**

Home business. Real estate services. Civil and industrial construction. Leveling the ground. Construction consulting (except construction design service business). Topographic survey, engineering geology, hydrogeology. Buy and sell: construction materials; electromechanics; refrigeration; sports equipment; technological products. Domestic travel and tourism business. Buy, sell and repair cars. Sports activities. Business: entertainment areas, restaurants, hotels (not operating at the headquarters). Airline ticket sales agency.

Construction of technical infrastructure for industrial parks and residential areas. Real estate business. Real estate consulting services. Real estate management services. Buy, sell and rent construction machinery and equipment - agriculture - forestry - office. Office and home cleaning services. Bonsai care service. Renting houses, offices, factories, warehouses. House for rent for business purposes (kiosk, shopping center). Real estate brokerage and auction. Real estate advertising. Real estate trading floor. Transporting goods by road.

**4. Normal operating cycle**

Normal operating cycle of the Company lasts 12 months of the normal fiscal year beginning from January 01 and ending on December 31.

**5. Operations in the period affecting the financial statements: None.****6. Total employees to Dec. 31, 2024: 31 persons (Dec. 31, 2023: 42 persons).****7. Enterprise Structure**

List of affiliated units without legal status

Name	Address
Branch No. 1 - De Tam Joint Stock Company	Vung Gam Hamlet - Phuoc An Commune - Nhon Trach District - Dong Nai
De Tam Joint Stock Company - Phu Quoc Branch	405A Nguyen Trung Truc - Quarter 5 - Duong Dong ward - Phu Quoc city - Kien Giang province
Branch No. 3 - De Tam Joint Stock Company	House code LKB17-08 Adjacent housing project at plots of land with symbols: LK-B14 ÷ LK-B21 belongs to VSIP Bac Ninh Urban and Service Investment Construction, Business and Service Project - Phu Chan Ward - Tu Son city - Bac Ninh province



**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS***For the fiscal year ended December 31, 2024**Unit: VND***8. Disclosure on comparability of information in the financial statements**

The selection of figures and information need to be presented in the financial statements has been implemented on the principle of comparability among corresponding accounting periods.

**II. ACCOUNTING PERIOD AND REPORTING CURRENCY****1. Fiscal year**

The fiscal year is begun on January 01 and ended on December 31 annually.

**2. Reporting currency**

Vietnam Dong (VND) is used as a currency unit for accounting records.

**III. ADOPTION OF ACCOUNTING STANDARDS AND POLICIES****1. Applicable Accounting System**

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and Corporate Accounting System issued under the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, the Circular 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016 amended and supplemented a number of articles of the Circular 200/2014/TT-BTC and circulars guiding the implementation of accounting standards of the Ministry of Finance in preparing and presenting financial statements.

**2. Disclosure of compliance with Vietnamese Accounting Standards and Corporate Accounting System**

The Board of Management ensures compliance with the requirements of Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting system issued under the Circular No. 200/2014/TT- BTC dated December 22, 2014, the Circular 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016 amending and supplementing several articles of the Circular 200/2014/TT-BTC as well as circulars guiding the implementation of accounting standards of the Ministry of Finance in preparing and presenting financial statements.

**IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES****1. Basis for preparing financial statements**

The financial statements are prepared on the basis of accrual accounting (except for information related to cash flows).

**2. Cash and cash equivalents**

Cash includes cash on hand, cash in bank (demand deposit).

Cash equivalents are short-term investments with a redemption period or maturity of no more than 3 months from the date of purchase, are easily converted into a known amount of money and without much risk in conversion into money.

**3. Financial investments****Held-to-maturity investments**

An investment is classified as held to maturity when the Corporation/Enterprise has the intention and ability to hold it to maturity.

Held-to-maturity investments include: term bank deposits (including bills and promissory notes), bonds, preferred shares must be redeemed by the issuer at a certain time in the future and held-to-maturity loans to collect interest periodically and other held-to-maturity investments.

Held-to-maturity investments are initially recorded at cost including purchase price and costs related to the investment transaction. After initial recording, these investments are recorded at their recoverable amount. Interest income from held-to-maturity investments after the purchase date is recorded on the income statement on an accrual basis. Interest earned before the Company holds it is recorded as a deduction from the original price at the time of purchase.

When there is solid evidence that part or all of the investment may not be recoverable and the amount of loss can be reliably determined, the loss is recorded in financial expenses during the period and directly deducted from the investment value.



## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

**Equity investments in other entities**

Investments in equity instruments of other entities include investments in equity instruments but the Company does not have control, joint control or significant influence over the invested party.

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at the original cost, which includes the purchase price or capital contribution plus direct costs related to investment activities. Dividends and profits of periods before the investment is purchased are accounted for as a decrease in the value of that investment itself. Dividends and profits of periods after the investment is purchased are recorded as revenue. Dividends received in shares are only tracked by the number of additional shares, the value of shares received is not recorded/recorded at par value (except for state-owned companies that comply with current provisions of law).

Provision for loss of investments in equity instruments of other entities are made as follows:

- For investments in listed stocks or the fair value of investments that are reliably determined, the provision is based on the market value of the stocks.
- For investments whose fair value cannot be determined at the time of reporting, provisions are made based on the investee's losses with the level of provision equal to the difference between the actual capital contribution of the parties at the other unit and the actual owners' equity multiplied by the Company's capital contribution ratio compared to the total actual capital contribution of the parties at the other unit.

**4. Trade receivables and other receivables**

**Receivables** are presented at book value less provisions for doubtful debts.

The classification of receivables is done according to the following principles:

- **Receivables from customers** reflect commercial receivables arising from buying and selling transactions between the Enterprise and the buyer who is an independent unit of the Company, including receivables from sales of export goods entrusted to other units.
- **Other receivables** reflect non-commercial receivables, not related to purchase and sale transactions.

**Provision for bad debts** is made for each bad debt based on the overdue age of the debts or the expected level of loss that may occur, specifically as follows:

- For overdue receivables;
- For receivables that are not overdue but are unlikely to be recovered: based on the expected level of loss to set up provisions.

Increases and decreases in bad debt provision balances that need to be made at the end of the fiscal year are recorded in general & administration expenses

**5. Inventories**

Inventories are stated at the lower of cost and net realisable value of inventories.

**Original costs are determined as follows:**

- **The original cost of materials, merchandises** consists of costs of purchase and other costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition.
- **Finished products:** warehousing value is based on the actual completion of real estate products and on the provisional unit price estimated based on the value of the project.
- **Cost of production and business in progress:** includes compensation costs, site clearance, site leveling, main raw material costs, direct labor and general production costs incurred during the implementation process. Currently constructing projects and basic construction works in progress.

**Method of calculating inventories' value:**

- Materials, merchandises: Weighted average method.
- Finished products: actual name.

**Method of accounting for the inventories:** Perpetual method.



**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

**5. Inventories (cont.)**

**Method of making provision for decline in value of inventories:** Provision for decline in value of inventories is made for each inventory with the cost greater than the net realisable value. Net realisable value is estimated selling price of inventories in the ordinary course of business less (-) estimated costs of completion and estimated costs necessary to sell them. (For services provided in progress, provision for decline in value of inventories is calculated according to each type of service with a separate price.)

Increases and decreases of provision for decline in value of inventories balances that need to be made at the end of the fiscal year are recorded in the cost of goods sold.

**6. Fixed assets**

**6.1 Tangible fixed assets**

Tangible fixed assets are stated at original cost less accumulated depreciation. The initial cost of a tangible fixed asset comprises all expenditures of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. The expenditures incurred after initial recognition are only capitalised as an additional cost of tangible fixed assets when they have resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of those tangible fixed assets. The expenditures which do not meet the above conditions are charged to the expenses in the period.

When the assets are sold or disposed, their original costs and the accumulated depreciation which have been written off and any gain or loss from disposal of assets are recorded in the income statement.

Determination of original costs of tangible fixed assets:

*Tangible fixed assets purchased*

The original cost of purchased tangible fixed assets shall consist of the actual purchase price less (-) trade discounts or reduction plus (+) taxes (excluding taxes to be refunded) and relevant expenses calculated to the time when such fixed assets are put into operation such as fees for installation and trial operation of fixed assets; specialists and other direct costs.

Fixed assets which are buildings, structures attached to land use rights, the value of land use rights is computed separately and recorded as intangible fixed assets.

**6.2 Intangible fixed assets**

Intangible fixed assets are recorded at cost less (-) accumulated depreciation. The historical cost of intangible fixed assets includes all costs that the Company must spend to acquire the fixed asset up to when the asset is put into a ready-to-use state. Costs related to intangible fixed assets that arise after initial recognition are recorded as production and business costs in the period unless these costs are associated with a specific intangible fixed asset and increase the economic benefits from these assets.

When intangible fixed assets are sold or liquidated, their original cost and accumulated depreciation are written off and profits and losses arising from disposal are recorded in income or expenses during the year.

Principles for recording intangible fixed assets:

Land use rights are all actual expenses the Company has paid that are directly related to used land, including money spent to have land use rights, costs for compensation and site clearance, site leveling, registration fees, etc. When land use rights are purchased along with houses and architectural objects on the land, the value of land use rights is determined separately and recorded as an intangible fixed asset.

**6.3 Method of depreciating and amortizing fixed assets**

Depreciation is charged to write off the cost of fixed assets on a straight line basis over their estimated useful lives. Useful life means the duration in which the tangible fixed assets produce their effect on production and business.

*The estimated useful life for assets is as follows:*

<i>Buildings and structures</i>	<i>05 - 30 years</i>
<i>Transportation and facilities</i>	<i>09 - 10 years</i>
<i>Office equipment</i>	<i>04 years</i>

*Non-term land use rights are carried at cost and not amortised.*



## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

**7. Investment property**

**Principle of Recognizing Investment Property:** Investment property is the land use rights, buildings, part of a building, or infrastructure owned by the Company or leased under a finance lease, which is used for the purpose of earning rental income or capital appreciation. Investment property is recorded at cost, less accumulated depreciation.

**Cost of Investment Property:** It is the total expenses incurred by the Company or the fair value of the consideration given in exchange to acquire the investment property, up to the point of purchase or completion of the construction of the investment property.

Costs related to investment property incurred after initial recognition are recognized as operating expenses in the period, unless these costs are likely to increase the economic benefits from the investment property beyond the originally assessed level of operation, in which case they are capitalized as part of the cost of the investment property.

When an investment property is sold, its carrying amount and accumulated depreciation are derecognized, and any gain or loss arising is recognized in profit or loss for the period.

The transfer from owner-occupied property or inventory to investment property occurs only when the owner ceases to use the asset and starts leasing it out under an operating lease or when the construction phase is completed. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventory occurs only when the owner begins using the asset or intends to sell it. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventory does not change the carrying amount or the net book value of the property at the date of transfer.

**Investment property used for leasing:** Depreciation is recognized using the straight-line method based on the estimated useful life of the investment property.

*The estimated useful life of investment properties is as follows:*

*Apartments*

*33 years*

**8. Construction in progress**

Construction in progress reflects directly related costs (including interest expenses) related in accordance with the Company's accounting policy to assets under construction, machinery and equipment being installed for production purposes, leasing and management as well as costs associated with ongoing fixed asset repairs. These assets are recognized at cost and are not subject to depreciation.

These costs are capitalised as an additional cost of asset when the works have been completed. After the works have been finalized, the asset will be handed over and put into use.

**9. Prepaid expenses**

Prepaid expenses include expenses that actually incurred but relate to the operating result of several accounting periods. Method of allocating prepaid expenses: The determining and allocating of prepaid expenses into costs of production and doing business of each period is on a straight-line basis.

The Company's prepaid expenses include:

**Tools and supplies:** Tools and supplies that have been put into use are allocated to expenses using the straight-line basis with an allocation period not exceeding 36 months.

**Brokerage costs:** Brokerage costs are allocated to expenses according to recorded revenue.

**Other costs:** Other costs are allocated to expenses using the straight-line method with an allocation period not exceeding 36 months.

**10. Liabilities**

Liabilities are recognized for amounts to be paid in the future for goods and services received. Liabilities are recognized based on reasonable estimates of the amount payable.

The classification of payables as payables to vendors, internal payables and other payables is based on the following principles:

- Payables to vendors reflect trade payables arising from purchases of goods, services, assets and the vendor is an independent unit of the Company, including payables when Imported through consignee.



**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS***For the fiscal year ended December 31, 2024**Unit: VND***10. Liabilities (cont.)**

- Other payables reflect non-commercial payables, not related to transactions of buying, selling or providing goods and services.

**11. Salary policies and Compulsory insurance**

Salary calculated and accounted for expenses in the period according to the labor contract and the salary regulation of the Company. Accordingly, social insurance, health insurance and unemployment insurance are also deducted at the rate of 25.5%, 4.5% and 2% corresponding to the employee's salary. The rate of 21.5% will be included in the cost of social insurance, health insurance, unemployment insurance in the period; and 10.5% will be deducted from the employee's salary.

**12. Accruals**

Accruals include interest expense, salary and bonus expenses, transportation expense ... which have been arisen in the reporting period, but have not been settled. Salary and bonus expenses are recorded into cost of production, business expenses in the period according to the principle of conformity between revenue and expenses.

**13. Borrowings and finance lease liabilities**

Borrowings are total amounts the Company owes to banks, institutions, financial companies and other objects (excluding borrowings under the form of bond or preferred stock issuance which require the issuer to repurchase at a certain time in the future).

**14. Recognition and capitalization of borrowing costs**

Principles for recording borrowing costs: Borrowing costs include loan interest and other costs incurred directly related to loans. Borrowing costs are recorded as expenses when incurred.

In cases where borrowing costs are directly related to construction investment or production of unfinished assets that need a long enough period (over 12 months) to be put into use for the intended purpose or sold, then these borrowing costs are capitalized. For separate loans serving the construction of fixed assets or investment real estate, interest is capitalized even if the construction period is less than 12 months. Income arising from the temporary investment of loans is recorded as a decrease in the cost of the relevant assets.

For general loan capital, which is used for construction investment purposes or production of unfinished assets, capitalized borrowing costs are determined according to the capitalization rate for the weighted average accumulated costs incurred for capital construction investment or production of that asset. The capitalization rate is calculated according to the weighted average interest rate of outstanding loans during the year, excluding separate loans serving the purpose of creating a specific asset.

**15. Unearned revenue**

Unrealized revenue is the revenue which will be recorded in correspondence with the obligations that the Company must perform in one or more following accounting periods.

Unrealized revenue includes amounts paid by customers in advance for one or more accounting periods according to the collection schedule and the Company has issued a value-added invoice and the buyer has accepted payment.

Method of allocating unrealized revenue is on the principle of conformity with obligations that the Company will perform in next one or several accounting periods.

The Company classifies unrealized revenue based on the specific plan for handing over real estate to customers as follows:

- Short-term unearned revenue: real estate handover time is within 12 months.
- Long-term unearned revenue: real estate handover time is 12 months or more.

**16. Owner's Equity**

**The owners' capital:** The owners' capital is recognized according to the actual contributed capital of owners.



**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS***For the fiscal year ended December 31, 2024**Unit: VND***Recognising retained earnings**

Profit after corporate income tax shall be distributed to shareholders after setting aside funds in accordance with the Charter of the Group as well as the provisions of law and approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to shareholders taking into consideration non-monetary items included in undistributed after-tax profits may affect cash flow and the ability to pay dividends/profits such as interest due to revaluation of assets contributed to capital, interest due to revaluation of monetary items, financial instruments and other non-monetary items.

Dividends/profits are recognized as liabilities when approved by the General Meeting of Shareholders.

**17. Revenue and other income****Revenue from goods sold**

Revenue from the sale of good should be recognized when all the five (5) following conditions have been satisfied: 1. The enterprise has transferred to buyer the significant risks and rewards of ownership of the goods; 2. The enterprise retains neither continuing managerial involvement as an owner nor effective control over the goods sold; 3. The amount of revenue can be measured reliably; When the contract specifies that buyers are entitled to return products, goods they have bought under specific conditions, the enterprise will record the revenue only when those conditions no longer exist and the buyers do not have right to return products, goods (except for changing to other goods, services) 4. The economic benefits associated with the transaction has flown or will flow to the enterprise; 5. Identify the costs related to the sales transaction.

**Revenue from service rendered**

Revenue from services rendered is recorded when the result of the supply of services is determined reliably. In case where the services are rendered in several periods, the revenue will recorded by the part of completed works at the end of the accounting period.

Revenue from services rendered is determined when all the four (4) following conditions have been satisfied: 1. The revenue is determined firmly; When the contract specifies that buyers are entitled to return the service they have bought under specific conditions, the enterprise will record the revenue only when those conditions no longer exist and the buyers do not have right to return service; 2. The economic benefits associated with the transaction has flown or will flow from the supply of the provided service; 3. Part of completed works can be determined at the end of the accounting period; 4. Determine the costs incurred for the transaction and the costs to complete the service provision transaction.

**Revenue from sale of real estate**

**For works, work items of which enterprises being investors:** Recording turnovers from sales of real estate must satisfy five following conditions: 1. The real estate has completed and transferred to the buyers, enterprises have transferred risks and benefits associated with ownership of the real estate to the buyers; 2. Enterprises no longer hold the right to manage the real estate as real estate's owners or the right to control the real estate; 3. The turnover is determined reliably; 4. Enterprises have received or will receive economic benefits from the sales of the real estate; 5. Costs related to sales of the real estate may be determined.

In case the Company has a separate real estate interior finishing contract with the customer, which clearly stipulates the customer's requirements regarding design, technique, model, form of real estate interior finishing, and boundaries. handover of rough construction to the customer, revenue is recognized upon completion and handover of the rough construction to the customer.

**For real estate divided into plots for sale:** The investors record the turnovers for the plot sold if satisfy the following conditions: 1. Risks and benefits associated with the land use rights are transferred to the buyer; 2. The turnover is determined reliably; 3. Determine the costs related to the land sale transaction; 4. The Company has received or will certainly receive economic benefits from the land sale transaction.

**Operating lease rental income**

Operating lease rental income is recognized on a straight-line basis over the lease term. Rental payments received in advance for multiple periods are allocated to revenue in accordance with the lease term.



**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS***For the fiscal year ended December 31, 2024**Unit: VND***Financial income**

Revenue from financial activities is recognized when all the two (2) following conditions have been satisfied: 1. It is possible to obtain economic benefits from the concerned transactions; 2. Income is determined with relative certainty.

Revenue arising from interest, dividends and distributed profits of an enterprise is recorded when two conditions are simultaneously met: 1. It is possible to gain benefits from that transaction; 2. Income is determined with relative certainty.

- **Interests** recognized on an accrual basis, determined on the balance of deposit accounts and interest rates in each pe

When an amount which has been recorded as an income becomes irrecoverable, such irrecoverable or uncertainly recoverable amount must be accounted as expense incurred in the period, but not recorded as income decrease.

**18. Cost of goods sold**

Cost of goods sold is the cost of products, goods, services and other expenses recorded in the cost of goods sold or recorded a decrease in the cost of goods sold in reporting period. The cost of goods sold is recorded at the date the transaction incurs or likely to incur in the future regardless payment has been made or not. The cost of goods sold and revenue shall be recorded simultaneously on conformity principles. Expenses exceeding normal consumption level are recorded immediately to the cost of goods sold on prudent principle.

**19. Financial expenses**

**Financial expenses** include expenses or loss related to the financial investment, borrowing cost and capital borrowing, contribution in associate,...; Provision for devaluation of financial investment and other financial expenses.

Financial expenses are recorded in details by their content and determined reliably when there are sufficient evidences on these expenses.

**20. Selling expense and General and administrative expenses****a. Selling expense**

To reflect the actual costs incurred in the process of selling products, goods and service providers, including the costs of offering, product introduction, product advertising, sales commissions, expenses for maintenance of products, goods and storage costs, packaging, transportation, ...

**b. General and administration expenses**

To reflect general administration expenses of the Company that include salary expenses of management segment; social, health, unemployment insurances, union fees; office materials, tools, depreciation of assets; land rental, business rate; provision for doubtful debts; expenses of hired services and others paid by cash.

**21. Current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses**

Corporate income tax includes current corporate income tax and deferred corporate income tax incurred in the year and set basis for determining operating result after tax in current fiscal year.

**Current income tax** is a tax calculated based on taxable income. Taxable income differs from accounting profit due to adjustment of temporary differences between tax and accounting, non-deductible expenses as well as adjustment of non-taxable income and loss carried forward.

**Deferred income tax** is the corporate income tax that will be payable or refunded due to the temporary difference between the book value of assets and liabilities to prepare financial statements and the basis for calculating income tax. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are recognized only when it is probable that taxable profits will be available in the future against which these deductible temporary differences can be utilized.

**The book value of deferred tax assets** is reconsidered at the end of the financial year and is reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or the entire deferred tax asset to be used. Previously unrecognized deferred corporate income tax assets are reassessed at the end of the financial year and are recognized to the extent that it is probable that sufficient taxable profit will be available against which the income tax assets can be utilized.



**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS***For the fiscal year ended December 31, 2024**Unit: VND***21. Current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses (cont. )**

**Tax rates of deferred tax assets and deferred tax liabilities** are determined at the tax rates expected to apply in the year the asset is realized or the liability is paid based on the tax rates in effect at the end of the fiscal year. Deferred income tax is recorded in the income statement and recorded directly in equity only when the tax relates to items recorded directly in equity.

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are offset when the Company has the legal right to offset current income tax assets against current income tax liabilities and the deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are relevant to corporate income tax which is under the management of one tax authority of the same subject to corporate income tax and the Company has intention to pay current income tax liabilities and current income tax assets on a net basis.

The Company has been inspected for tax audits until the year 2018.

The Company pays corporate income tax at 20%.

The Company's tax reports will be subject to inspection by tax authorities. Because the application of tax laws and regulations to different types of transactions can be interpreted in different ways, the tax amount presented in the financial statements may be subject to change upon final decision from the tax authorities. The difference between the tax amount payable according to the books and the finalization check data will be adjusted when there is an official settlement with the tax authority.

**22. Earnings per share**

Basic earnings per share is calculated by dividing net income available to common shareholders after appropriating to Bonus and Welfare Fund by the weighted-average number of common shares outstanding during the period.

Diluted EPS is calculated by dividing net income available to common shareholders (after adjusting dividends of preferred convertible shares) by the weighted-average number of common share outstanding and the weighted-average number to be issued in case where all dilutive potential common are converted into common shares.

**23. Financial instruments****Initial recognition****Financial assets**

According to the Circular No. 210/2009/TT-BTC dated November 6, 2009 (the Circular 210) issued by Ministry of Finance, financial assets are classified properly, for the purpose of presentation in the financial statements, into the financial assets which are stated at fair value through the income statement, loans and receivables, held-to-maturity investments and available-for-sale financial assets. The Group decides to classify these assets at the date of initial recognition.

At the date of initial recognition, the financial assets are recognized at cost plus transaction cost that are directly attributable to the acquisition of the financial assets.

Financial assets of the Group comprise cash, trading securities, trade receivables and other receivables, loans, other financial assets.

**Financial liabilities**

According to the Circular 210, financial assets are classified properly, for the purpose of presentation in the financial statements, into the financial liabilities which are stated at fair value through the income statement, financial liabilities determined on amortised cost basis. The Group decides to classify these liabilities at the date of initial recognition.

All financial liabilities are initially recognized at the original cost plus directly related transaction costs.

Financial liabilities of the Company comprise trade payables, accrual expenses, other payables, borrowings.

**Re-measurements after initial recognition**

Currently, there are no requirements for the re-measurement of the financial instruments after initial recognition.



## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

**Offsetting**

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the report on financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the financial assets against financial liabilities or vice-versa and there is an intention to settle on a net basis or to realize the assets and settle the liability simultaneously.

**24. Related parties**

According to Accounting Standard No. 26 - Information about related parties at the Company is as follows:

- (i) Enterprises that control, or are controlled directly or indirectly through one or more intermediaries, or are under common control with the reporting enterprise (including parent companies, subsidiaries, subsidiaries of the same group);
- (ii) Associate companies (stipulated in Accounting Standard No. 07 "Accounting for investments in associates");
- (iii) Individuals with direct or indirect voting rights in reporting enterprises that lead to significant influence over these enterprises, including close family members of these individuals. Close family members of an individual are those who can control or be controlled by that person when dealing with a business such as: Father, mother, wife, husband, children, brothers, and sisters.
- (iv) Key management employees have the rights and responsibilities for planning, managing and controlling the activities of the reporting enterprise, including leaders and management staff of the company and close family members of these individuals;
- (v) Enterprises where the individuals mentioned in case (iii) or case (iv) directly or indirectly hold an important part of the voting rights or through this, that person has can have a significant impact on the business. This includes businesses that are owned by the directors or major shareholders of the reporting enterprise and businesses that share a key member of management with the reporting enterprise.

In considering each relationship between related parties, it is necessary to pay attention to the nature of the relationship, not just the legal form of those relationships.

**25. Assets, revenue and operating results by segment**

A reportable segment includes business segment or a geographical segment.

A business segment is a distinguishable component of an enterprise that is engaged in providing an individual product or service or a group of related products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

A geographical segment is a distinguishable component of an enterprise that is engaged in providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

**V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE BALANCE SHEET**

	Dec. 31, 2024	Jan. 01, 2024
<b>1. Cash and cash equivalents</b>		
<b>Cash</b>	<b>1,078,561,370</b>	<b>3,384,449,629</b>
Cash on hand	75,363,481	576,275,014
Cash in bank (Demand deposit)	1,003,197,889	2,808,174,615
<b>Cash equivalents</b>	<b>1,207,602,905</b>	<b>4,186,583,526</b>
Term deposit	(*) 1,207,602,905	4,186,583,526
<b>Total</b>	<b>2,286,164,275</b>	<b>7,571,033,155</b>

(\*) Deposits with term under 3 months, bearing an interest rate of 1,6% per annum.

**2. Financial investment (see page 35)**



## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

## 3. Trade receivables

	Dec. 31, 2024		Jan. 01, 2024	
	Value	Provision	Value	Provision
Hai Au Engineering Construction JSC	824,335,554	-	1,323,125,429	-
Trade Receivables - Phuoc An Commune Residential Project (Detaco)	13,373,822,711	(111,790,550)	11,374,057,435	-
Trade Receivables - VSIP Bac Ninh Industrial Park	14,160,410,827	-	18,745,290,177	-
Related parties (Note VIII.3b)	-	-	89,767,818	-
Others	5,597,886,987	-	2,087,328,615	-
<b>Total</b>	<b>33,956,456,079</b>	<b>(111,790,550)</b>	<b>33,619,569,474</b>	<b>-</b>

## 4. Short-term prepayments to suppliers

	Dec. 31, 2024		Jan. 01, 2024	
	Value	Provision	Value	Provision
Khanh Tuong Construction - Design- Consulting Company Limited	-	-	963,000,000	-
Duc Loc 68 JSC	-	-	575,831,599	-
Related parties (Note VIII.3)	-	-	2,456,655,914	-
Nhon Trach Water Supply Joint Stock Company	629,119,433	-	-	-
Others	910,154,580	(445,883,593)	1,554,517,423	(445,883,594)
<b>Total</b>	<b>1,539,274,013</b>	<b>(445,883,593)</b>	<b>5,550,004,936</b>	<b>(445,883,594)</b>

## 5. Other receivables

	Dec. 31, 2024		Jan. 01, 2024	
	Value	Provision	Value	Provision
<b>a. Short-term</b>	<b>786,663,426</b>	<b>(300,000,000)</b>	<b>902,585,825</b>	<b>(300,000,000)</b>
Interest receivables from deposits	285,088,279	-	306,138,527	-
Advances	32,000,000	-	43,000,000	-
Other receivables	469,575,147	(300,000,000)	553,447,298	(300,000,000)
<b>b. Long-term</b>	<b>23,223,965,280</b>	<b>(320,000,000)</b>	<b>38,478,266,280</b>	<b>(320,000,000)</b>
Advances to relevant staff to implement the project	22,668,902,080	-	37,949,933,080	-
Other receivables	320,000,000	(320,000,000)	320,000,000	(320,000,000)
Deposits for office rental	38,730,000	-	12,000,000	-
Deposits for real estate management	196,333,200	-	196,333,200	-
<b>Total</b>	<b>24,010,628,706</b>	<b>(620,000,000)</b>	<b>39,380,852,105</b>	<b>(620,000,000)</b>

## 6. Doubtful debts (see page 36)

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

7. Inventories	Dec. 31, 2024		Jan. 01, 2024	
	Cost	Provision	Cost	Provision
<b>a. Short-term</b>	<b>159,005,937,368</b>	-	<b>124,308,037,316</b>	-
Finished products (*)	158,426,178,672	-	123,728,278,620	-
Goods	579,758,696	-	579,758,696	-
<b>b. Long-term</b>	<b>351,986,719,371</b>	-	<b>451,248,433,930</b>	-
Cost of production and business in progress (**)	351,986,719,371	-	451,248,433,930	-
<b>Total</b>	<b>510,992,656,739</b>	-	<b>575,556,471,246</b>	-
<b>(*) Include:</b>	<b>Jan. 01, 2024</b>	<b>Increase</b>	<b>Decrease</b>	<b>Dec. 31, 2024</b>
Detaco apartment complex - Phuoc An Commune Residential Project	30,137,916,000	9,326,549,000	26,880,851,000	12,583,614,000
Phuoc An Commune Residential Project	-	55,561,395,931	9,998,072,839	45,563,323,092
Garden House Project - VSIP Bac Ninh	93,590,362,620	105,833,028,721	99,144,149,761	100,279,241,580
<b>Total</b>	<b>123,728,278,620</b>	<b>170,720,973,652</b>	<b>136,023,073,600</b>	<b>158,426,178,672</b>
<b>(**) Include:</b>	<b>Jan. 01, 2024</b>	<b>Increase</b>	<b>Decrease</b>	<b>Dec. 31, 2024</b>
Phuoc An Commune Residential Project (i)	310,720,874,721	46,464,295,346	61,543,162,173	295,642,007,894
Detaco Apartment Complex - Phuoc An Commune Residential Project (ii)	14,423,588,609	513,545,781	437,145,250	14,499,989,140
Garden House Project - VSIP Bac Ninh (iii)	102,051,977,775	3,964,366,522	105,867,836,015	148,508,282
Detaco Phu Quoc villa project (iv)	23,953,481,524	17,644,221,230	-	41,597,702,754
Other projects	98,511,301	-	-	98,511,301
<b>Total</b>	<b>451,248,433,930</b>	<b>68,586,428,879</b>	<b>167,848,143,438</b>	<b>351,986,719,371</b>

The value of inventory pledged as collateral for loans at year-end: Note V.18.

(i) The total project costs incurred include capitalized borrowing costs incurred in 2024 amounting to VND 4,404,948,824, with a cumulative amount of VND 40,403,458,290 as at December 31, 2024.

(ii) The total project costs incurred include cumulative capitalized borrowing costs as of December 31, 2024, amounting to VND 2,651,917,806.

The Phuoc An Commune Residential Area Project in sections (i) and (ii) has a scale of 47.3 hectares, of which about 36.9 hectares have been allocated land by the State. For the allocated land area, the Company has fulfilled its financial obligations to the State as prescribed and is implementing the construction of infrastructure, townhouses, and apartments according to schedule. At the same time, the Company has also implemented sales activities for completed sub-items of the project. For the remaining area, the Company has negotiated compensation with a number of households and is continuing to work with competent authorities to complete compensation procedures as prescribed, as a basis for the State to allocate land, thereby continuing to implement investment and construction.

- For the Phuoc An Commune Residential Project: The company is awaiting feedback and guidance from relevant authorities to proceed with the necessary procedures for completing compensation for the remaining land area and obtaining approval for the project timeline adjustment.



## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

## 7. Inventories (cont.)

- For the Dateco Apartment Complex - Phuoc An Commune Residential Project: According to Decision No. 101/QĐ-UBND dated January 13, 2025, the Company has been approved by the People's Committee of Dong Nai Province for an adjustment to the investment policy (initially issued on March 3, 2017, and the first amendment on January 13, 2025) regarding adjusting construction time and implementation stages.

(iii) In 2024, the project was accepted, reclassified as finished goods, and handed over to customers. The balance as at December 31, 2024, amounted to VND 148,508,282, relating to construction costs incurred at the request of customers.

(iv) The total project costs incurred include cumulative capitalized borrowing costs as at December 31, 2024, amounting to VND 3,897,375,828. This project has received investment policy approval and is in the process of completing the necessary compensation procedures.

According to Decision No. 421/QĐ-BQLKKTTPQ dated December 18, 2024, the Company has been approved by the People's Committee of Kien Giang Province for an adjustment to the investment policy (initially issued on December 18, 2017, and the second time amended on December 18, 2024) on adjusting investment implementation progress.

## 8. Tangible fixed assets (see page 37)

## 9. Intangible fixed assets (Land use rights)

	Opening balance	Increase	Decrease	Closing balance
Original cost	8.274.640.000	-	-	8.274.640.000
Accumulated amortization	-	-	-	-
<b>Net book value</b>	<b>8.274.640.000</b>			<b>8.274.640.000</b>

Non-term land use rights at number 2/8 (old number 360/28 bis) Nui Thanh Mountain, Ward 13, Tan Binh District, Ho Chi Minh City. This asset was used to secure the borrowing at the end of the year.

## 10. Investment property (Apartments)

	Opening balance	Increase (*)	Decrease	Closing balance
Original cost	-	17.521.768.000	-	17.521.768.000
Accumulated amortization	-	486.715.778	-	486.715.778
<b>Net book value</b>	<b>-</b>			<b>17.035.052.222</b>

(\*) In 2024, the Company's Executive Board decided to lease out the apartment units for a term of 01 to 02 years amid the gradual recovery of the real estate market. Due to this change in usage purpose, the Company reclassified these apartment units from inventory to investment property.

As the Company has not determined the fair value of investment property as of December 31, 2024, it continues to recognize investment property at its carrying amount in this financial statement note.

## 11. Prepaid expenses

Dec. 31, 2024

Jan. 01, 2024

## a. Short-term

Tools and equipment awaiting allocation	-	7.362.593
Brokerage fees awaiting allocation	4.340.913.190	6.940.705.425
<b>Total</b>	<b>4.340.913.190</b>	<b>6.948.068.018</b>

## b. Long-term

Tools and equipment awaiting allocation	20.664.882	16.169.193
Others	1.286.534.866	222.459.972
<b>Total</b>	<b>1.307.199.748</b>	<b>238.629.165</b>

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

12. Short-term payables	Dec. 31, 2024		Jan. 01, 2024	
	Value	Amount be able to pay	Value	Amount be able to pay
Hai Au Engineering Construction JSC	2.113.041.703	2.113.041.703	2.536.485.707	2.536.485.707
Viet Creation Investment Consulting And Construction Company Limited	2.864.075.109	2.864.075.109	2.864.075.109	2.864.075.109
Tan Tien Trading Construction Consulting JSC	19.770.563.302	19.770.563.302	7.074.992.069	7.074.992.069
Payables to related parties (see Note VIII.3)	3.026.510.568	3.026.510.568	1.943.220.073	1.943.220.073
Others	2.892.815.849	2.892.815.849	1.749.489.699	1.749.489.699
<b>Total</b>	<b>30.667.006.531</b>	<b>30.667.006.531</b>	<b>16.168.262.657</b>	<b>16.168.262.657</b>

13. Short-term advances from customers	Dec. 31, 2024	Jan. 01, 2024
Customers Detaco Apartment Complex, Phuoc An Commune Residential Project	1.080.483.322	431.219.072
Customer - VSIP Bac Ninh Project	143.668.401	-
Others	6.508	99.360
<b>Total</b>	<b>1.224.158.231</b>	<b>431.318.432</b>

14. Taxes and payables to the State Budget	Jan. 01, 2024	Payable amount	Paid amount	Dec. 31, 2024
VAT	-	21.941.653	21.941.653	-
Corporate income tax	340.449.550	2.186.952.580	1.056.840.216	1.470.561.914
Personal income tax	101.359.870	1.101.131.857	987.337.270	215.154.457
Other taxes	-	722.514.923	722.514.923	-
<b>Total</b>	<b>441.809.420</b>	<b>4.032.541.013</b>	<b>2.788.634.062</b>	<b>1.685.716.371</b>

The company pays value added tax according to the deduction method. Value added tax rate is 10%

The company must temporarily pay corporate income tax at the rate of 1% on the amount received in advance from real estate transfer activities according to the provisions of Circular No. 78/2014/TT-BTC dated June 18, 2014 of the Ministry Finance. The company will re-finalize the corporate income tax amount payable for this activity when handing over the real estate.

Natural resources tax, land rent, land tax and other taxes: The company declares and pays taxes according to regulations.

15. Short-term accrued expenses	Dec. 31, 2024	Jan. 01, 2024
Borrowing interest payable to bank	321.250.337	459.298.482
Borrowing interest payable to individuals	1.484.741.667	734.741.667
Advance construction costs for completed apartments	2.107.679.197	2.859.182.110
<b>Total</b>	<b>3.913.671.201</b>	<b>4.053.222.259</b>

16. Short-term unearned revenue	Dec. 31, 2024	Jan. 01, 2024
Detaco apartment complex - Phuoc An Commune Residential Project	5.813.105.254	6.293.580.346
Phuoc An Commune Residential Project	86.116.401.004	71.767.831.468
Garden House Project - VSIP Bac Ninh	117.353.393.452	243.371.803.629
<b>Total</b>	<b>209.282.899.710</b>	<b>321.433.215.443</b>



## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

17. Other payables	Dec. 31, 2024	Jan. 01, 2024
<b>a. Short-term</b>		
Reservation deposit related to transfer - Garden House Project - VSIP Bac Ninh	828,035,464	985,004,600
Reservation deposits related to transfer and other expenses - Detaco Apartment Complex - Phuoc An Commune Residential Project	6,154,971,011	5,606,570,191
Reservation deposit related to transfer and other expenses - Phuoc An Commune Residential Project	5,989,550,191	4,411,876,561
Receive deposit from brokerage units	768,697,081	1,968,697,081
Others	1,226,234,242	1,205,087,954
Interest payable on capital contributions from business cooperation	1,012,500,000	-
<b>Total</b>	<b>15,979,987,989</b>	<b>14,177,236,387</b>
<b>b. Long-term</b>		
Collaboration received from individuals for the Phuoc An Commune Residential Project, Nhon Trach, Dong Nai	826,400,000	826,400,000
Collaboration received from individuals (*)	45,000,000,000	35,000,000,000
Others	1,798,800,000	300,000,000
<b>Total</b>	<b>47,625,200,000</b>	<b>36,126,400,000</b>

**(\*) Amounts received from individuals under business cooperation contracts:**

+ 03 business cooperation contracts and their appendices for the investment and construction of townhouses within the Phuoc An Commune Residential Project, located in Phuoc An Commune, Nhon Trach District, Dong Nai Province. The cooperation term is 60 months from the date of capital contribution (June 2023).

+ 01 business cooperation contract for the investment and development of the DTA Phu Quoc Villa Project in Duong To Commune, Phu Quoc District, Kien Giang Province. The cooperation term is 60 months from the date of capital contribution (July 2024).

At the end of the cooperation term, the partnership profit will be distributed to individuals based on their capital contribution ratio to the project. In case the Company proposes early termination of the contract or violates the contract, leading individuals to request early termination, the Company is responsible for reimbursing the individuals for the full cooperation capital and partnership profit at a rate of 9% per year, calculated on the contributed capital amount paid to the Company.

If the Company fails to implement the project as committed to individuals under the business cooperation contracts, it must fully repay the individuals' contributed capital and any accumulated profits (if any). Alternatively, the individuals will have the priority to purchase land lots or villas from the Company at the DTA Phu Quoc Villa Project or the DETACO Nhon Trach Project. The number of land lots or villas they can purchase will correspond to their contributed capital, at the Company's listed price at that time, with a 35% discount. The amount will be offset against the Company's outstanding liabilities to the individuals.

**18. Borrowings and financial lease liabilities (see page 38 - 39)****19. Owners' equity****a. Movements in Owner's Equity**

Items	Owner's capital	Investment and development fund	Retained earnings	Total
<b>For the fiscal year ended Dec. 31, 2023</b>				
Balance as at Jan. 01, 2023	180,598,320,000	892,213,034	20,264,778,339	201,755,311,373
Profit for the year	-	-	1,332,721,130	1,332,721,130
Welfare fund	-	-	(201,618,705)	(201,618,705)
Development Investment Fund	-	241,942,447	(241,942,447)	-
<b>Balance as at Dec. 31, 2023</b>	<b>180,598,320,000</b>	<b>1,134,155,481</b>	<b>21,153,938,317</b>	<b>202,886,413,798</b>

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

**a. Movements in Owner's Equity (cont.)**

Items	Owner's capital	Investment and development fund	Retained earnings	Total
<b>For the fiscal year ended Dec. 31, 2024</b>				
Balance as at Jan. 01, 2024	180,598,320,000	1,134,155,481	21,153,938,317	202,886,413,798
Profit for the year	-	-	1,497,515,310	1,497,515,310
Welfare fund	-	-	(33,318,028)	(33,318,028)
Development Investment Fund	-	39,981,634	(39,981,634)	-
<b>Balance as at Dec. 31, 2024</b>	<b>180,598,320,000</b>	<b>1,174,137,115</b>	<b>22,578,153,965</b>	<b>204,350,611,080</b>

<b>b. Owners' contributed capital in details</b>	<b>% of shareholding</b>	<b>Dec. 31, 2024</b>	<b>Jan. 01, 2024</b>
Ms. Pham Thi Kim Xuan	10.06%	18,174,960,000	18,174,970,000
Mr. Tran Duc Loi	4.76%	8,600,000,000	11,443,860,000
Ms. Pham Thi Binh	3.01%	5,443,860,000	12,075,000,000
Mr. Bui Dinh Man	6.10%	11,025,000,000	11,025,000,000
Mr. Dang Minh Truyen	5.64%	10,185,000,000	10,185,000,000
Others	70.42%	127,169,500,000	117,694,490,000
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>180,598,320,000</b>	<b>180,598,320,000</b>

**c. Capital transactions with owners and distribution**

	<b>Year 2024</b>	<b>Year 2023</b>
Owners' capital	180,598,320,000	180,598,320,000
<i>At the beginning of the year</i>	180,598,320,000	180,598,320,000
<i>Contributed capital increased during the year</i>	-	-
<i>At the end of the period</i>	180,598,320,000	180,598,320,000

**Dividends, profit distributed**

	-	-
--	---	---

**d. Shares**

	<b>Dec. 31, 2024</b>	<b>Jan. 01, 2024</b>
Number of shares sold out to the public	18,059,832	18,059,832
<i>Ordinary share</i>	18,059,832	18,059,832
Number of shares repurchased	-	-
Number of shares in circulation	18,059,832	18,059,832
<i>Ordinary share</i>	18,059,832	18,059,832
<i>Par value: VND/share</i>	10,000	10,000

**e. Enterprise funds**

	<b>Dec. 31, 2024</b>	<b>Jan. 01, 2024</b>
Investment and development fund	1,174,137,115	1,134,155,481
<b>Total</b>	<b>1,174,137,115</b>	<b>1,134,155,481</b>

\* Purpose of setting up and using enterprise funds

The development investment fund is appropriated from profits after corporate income tax and is used to invest in expanding the scale of production and business or in-depth investment of the enterprise.



## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

## VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

	Year 2024	Year 2023
<b>1. Net revenue from sale of goods and rendering of services</b>		
<b>a. Revenue from sale of goods and rendering of services</b>	<b>142,968,937,296</b>	<b>100,007,683,374</b>
Revenue from selling land and townhouses in Phuoc An commune residential project	19,878,192,535	62,250,787,638
Revenue from selling apartment - Detaco Apartment Complex - Phuoc An Commune Residential Area	503,565,965	8,606,554,100
Revenue from selling townhouses of Garden house project - Vsip Bac Ninh	117,514,849,098	26,092,564,621
Revenue from sale of merchandises	4,068,807,100	2,925,777,015
Other revenue	1,003,522,598	132,000,000
<b>b. Less sales deductions</b>	<b>(1,106,963,380)</b>	<b>(71,292,212)</b>
Sales returns	(948,729,567)	-
Devaluation of sale	(158,233,813)	(71,292,212)
<b>Total</b>	<b>(*) 141,861,973,916</b>	<b>99,936,391,162</b>
<i>(*) Net revenue to related parties. (See Note VIII.3b)</i>	989,186,780	219,825,954
<b>2. Cost of goods sold</b>	<b>Year 2024</b>	<b>Year 2023</b>
Cost price of land and townhouses for Phuoc An commune residential project	13,628,844,830	50,511,583,412
Cost of selling apartments - Detaco Apartment Complex - Phuoc An Commune Residential Area	454,179,250	4,544,296,000
Cost price of townhouses for Garden house project - Vsip Bac Ninh	99,144,149,761	20,285,246,130
Cost of goods sold	3,969,851,010	2,786,454,300
Other cost of goods sold	486,715,778	-
<b>Total</b>	<b>117,683,740,629</b>	<b>78,127,579,842</b>
<b>3. Financial income</b>	<b>Year 2024</b>	<b>Year 2023</b>
Income from bank interest	386,079,048	424,089,588
<b>Total</b>	<b>386,079,048</b>	<b>424,089,588</b>
<b>4. Financial expenses</b>	<b>Year 2024</b>	<b>Year 2023</b>
Borrowing interest expense	10,775,332,562	8,733,969,544
Interest expenses received from business cooperation	1,474,263,544	1,360,332,389
<b>Total</b>	<b>12,249,596,106</b>	<b>10,094,301,933</b>
<b>5. Selling expense and General and administration expenses</b>	<b>Year 2024</b>	<b>Year 2023</b>
<b>a. Selling expense</b>		
Salaries	360,917,383	515,831,075
Cost of sales brokerage services	3,002,503,961	1,816,603,800
<b>Total</b>	<b>3,363,421,344</b>	<b>2,332,434,875</b>

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

	Year 2024	Year 2023
<b>5. Selling expense and General and administration expenses (cont.)</b>		
<b>b. General and administration expenses</b>		
Salaries	4,297,316,601	3,637,896,504
Materials, office supplies	39,964,176	176,181,685
Depreciation	1,113,470,988	1,113,470,988
Taxes, fees and duties	29,340,144	92,744,361
Provision for doubtful debts	111,790,550	905,883,594
Outsourced service costs	2,235,559,733	2,896,758,882
Other expenses paid by cash	387,275,851	336,160,979
<b>Total</b>	<b>8,214,718,043</b>	<b>9,159,096,993</b>
<b>6. Other income</b>	<b>Year 2024</b>	<b>Year 2023</b>
Transfer consulting service fees	2,089,000,000	926,000,000
Income due to customers not implementing deposit agreements	489,535,163	556,347,850
Collect electricity and water bills	1,519,756,024	1,640,643,533
Others	520,037,558	345,127,163
<b>Total</b>	<b>4,618,328,745</b>	<b>3,468,118,546</b>
<b>7. Other expenses</b>	<b>Year 2024</b>	<b>Year 2023</b>
Electricity and water bills paid for	990,122,775	914,582,229
Administrative penalties and tax expenses	256,962,966	-
Others	423,351,956	166,941,149
<b>Total</b>	<b>1,670,437,697</b>	<b>1,081,523,378</b>
<b>8. Costs of production and trading by factors</b>	<b>Year 2024</b>	<b>Year 2023</b>
Raw materials cost	53,771,583	176,181,685
Labor cost	8,993,647,509	10,176,016,091
Depreciation	1,600,186,766	1,113,470,988
Cost of hired services	47,935,872,862	70,464,736,476
Other expenses paid by cash	19,554,713,229	502,493,333
<b>Total</b>	<b>78,138,191,949</b>	<b>82,432,898,573</b>
<b>9. Current corporate income tax expense</b>	<b>Year 2024</b>	<b>Year 2023</b>
<b>Total profit before tax</b>	<b>3,684,467,890</b>	<b>3,033,662,275</b>
Adjustments to increase, decrease profit for determining taxable income	7,250,295,009	5,471,043,450
Adjustments to increase	7,250,295,009	5,471,043,450
+ Undeductible expenses	532,831,898	260,412,727
+ Interest expenses are not deductible according to Decree 132	6,717,463,111	5,210,630,723
<b>Taxable income</b>	<b>10,934,762,899</b>	<b>8,504,705,725</b>
Tax rate	20%	20%
<b>Corporate income tax expense payable in the year</b>	<b>2,186,952,580</b>	<b>1,700,941,145</b>



## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

	Year 2024	Year 2023
<b>10. Basis earnings per share</b>		
Accounting profit after corporate income tax	1,497,515,310	1,332,721,130
Adjustment to increase or decrease	-	(33,318,028)
- Adjustment deductions (allocated to reward and welfare funds)	-	(33,318,028)
Profit or loss attributable to shareholders who owned ordinary shares (*)	1,497,515,310	1,299,403,102
Average ordinary shares outstanding during the period	18,059,832	18,059,832
<b>Earnings per share</b>	<b>83</b>	<b>72</b>

(\*) The profit allocated to common shareholders has not yet been deducted for the appropriation to the reward and welfare funds in accordance with current regulations. The basic and diluted earnings per share for 2024 will be adjusted and restated (if applicable) after the Annual General Meeting of Shareholders approves the profit distribution plan.

	Year 2024	Year 2023
<b>11. Diluted earnings per share</b>		
Profit or loss allocated to shareholders owning ordinary shares	1,497,515,310	1,299,403,102
<b>Profit or loss allocated to shareholders owning ordinary shares after adjusting dilution factors</b>	<b>1,497,515,310</b>	<b>1,299,403,102</b>
Average outstanding ordinary shares in the period	18,059,832	18,059,832
<b>Average outstanding ordinary shares in the period after adjusting dilution factors</b>	<b>18,059,832</b>	<b>18,059,832</b>
<b>Diluted earnings per share</b>	<b>83</b>	<b>72</b>

**12. Objectives and financial risks management policies**

Major risks of financial instruments include market risk, credit risk and liquidity risk.

The Board of Management considers the application of management policies for the above risks as follows:

**12.1 Market risk**

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to the changes in market prices. There are three market risks: interest rate risk, foreign exchange risk and other price risks, for example risk of stock price. Financial instruments affected by the market risks include: cash, trade receivables, other receivables, trade payables, other borrowings and liabilities.

The following sensibility analysis relates to the financial position of the Company as at December 31, 2024 and December 31, 2023.

The sensitivity analysis has been prepared on the basis that the amount of net debt, the ratio of fixed to floating interest rates of the debt and the proportion of financial instruments in foreign currencies are all constant.

When calculating the sensibility analysis, the Board of Management assumes that the sensibility of available-for-sale liability in the balance sheet and related items in the income statement is affected by changes in the assumption of corresponding market risks. This analysis is based on the financial assets and liabilities that the Company held as at December 31, 2024 and December 31, 2023.

**Interest rate risk**

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to the changes in market prices. Market risks due to change in interest rate of the Group mainly relate to: borrowings and liabilities, cash, loans and short-term deposits.

The Company manages the interest rate risk by analyzing the competition status in the market in order to apply the interest rate that brings benefits to the Company and still in the limit of its risk management.

*Sensibility to interest rate*

The sensibility of (borrowings and liabilities, cash and short-term deposits) of the Group to changes that may occur at reasonable level in the interest rate is illustrated as follows.

Assuming that other variables remain constant, the fluctuation in the interest rate of (borrowings) with floating interest rate makes impact on the Company profit before tax as follows:



## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

*Sensibility to interest rate (cont.)*

	<i>Increase/Decrease of basic points</i>	<i>Influences on profit before tax (VND)</i>
<b>For the fiscal year ended December 31, 2024</b>		
VND	+100	(1,100,542,593)
VND	-100	1,100,542,593
<b>For the fiscal year ended December 31, 2023</b>		
VND	+100	(974,959,479)
VND	-100	974,959,479

Increase/decrease of basic points being used to analyze the sensibility to the interest rate is assumed on the basis of observable conditions of current market.

**12.2 Credit risk**

Credit risk is the risk due to the uncertainty in a counterparty's ability to meet its obligations causing the financial loss. The Company bears credit risks from production and doing business activities (mainly trade receivables) and from its financial activities including deposits, foreign exchange transactions and other financial instruments.

*Trade receivables*

The Company minimizes the credit risk by only doing business with entities who have good financial capacity and closely keeping track of the liabilities to speed up the recovery of debts. On the basis of this method and receivables related to different customers, the credit risk does not concentrate on a certain customer.

*Cash in bank*

The Company mainly maintains deposits in big and prestigious banks in Vietnam. The Company realized that the concentration level of credit exposure to deposits is low.

**12.3 Liquidity risk**

Liquidity risk is the risk that arises from the difficulty in fulfilling financial obligations due to lack of capital. The liquidity risk of the Company mainly arises from difference of maturity of the financial assets and liabilities.

The Company supervises liquidity risk by maintaining an amount of cash, cash equivalents and borrowings from banks at the level that the Board of Management considers as sufficient to satisfy the Group's activities and minimize influences of changes in cash flows.

The following table summarizes liquidity deadline of the Company's financial liabilities on the basis of estimated payments in accordance with contract which are not discounted:

<b>As at December 31, 2024</b>	<u>Under 1 year</u>	<u>From 1-5 years</u>	<u>Over 5 years</u>	<u>Total</u>
Borrowings and liabilities	62,453,668,689	54,316,754,932	-	116,770,423,621
Trade payables	30,667,006,531	-	-	30,667,006,531
Other payables and accrued expenses	19,893,659,190	47,625,200,000	-	67,518,859,190
<b>Total</b>	<b>113,014,334,410</b>	<b>101,941,954,932</b>	<b>-</b>	<b>214,956,289,342</b>
<b>As at December 31, 2023</b>	<u>Under 1 year</u>	<u>From 1-5 years</u>	<u>Over 5 years</u>	<u>Total</u>
Borrowings and liabilities	50,894,145,644	60,102,835,428	-	110,996,981,072
Trade payables	16,168,262,657	-	-	16,168,262,657
Other payables and accrued expenses	18,230,458,646	36,126,400,000	-	54,356,858,646
<b>Total</b>	<b>85,292,866,947</b>	<b>96,229,235,428</b>	<b>-</b>	<b>181,522,102,375</b>

Liquidity risk is high. The Company are able to access capital sources as necessity and borrowings matured within 12 months could be re-lent by prevailing lenders.



**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

**12.3 Liquidity risk (cont.)****Secured assets**

The Company pledged inventories and the fixed assets as security for short-term and long-term borrowings from banks (Notes No.18 - Borrowings and financial lease liabilities).

**13. Financial assets and liabilities (See page 40)**

The fair value of financial assets and financial liabilities is stated at the value that the financial instruments are convertible in present transaction among partners, except for compulsory sale or disposal.

The Group uses the following methods and assumptions to estimate the fair value:

The fair value of cash on hand and short-term deposits, trade receivables, trade payables and other short-term liabilities is equivalent to the book value of these items because these instruments are in short-term.

The fair value of securities and financial debt instruments listed and traded on the UpCom market is determined according to the market value

Except for the above-mentioned items, the fair value of long-term financial assets and financial liabilities has not been revaluated and determined officially as at December 31, 2024 and December 31, 2023. However, the Board of Management has assessed that the fair value of these financial assets and liabilities is not significantly different from the book value at the fiscal year end.

**VII. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE CASH FLOW STATEMENT**

<b>1. Borrowing amount in the period</b>	<b>Year 2024</b>	<b>Year 2023</b>
- Proceeds from the borrowing under normal agreement	47,804,492,410	103,363,758,565
<b>2. Payment for principal debts</b>	<b>Year 2024</b>	<b>Year 2023</b>
- Payment for principal debts under normal agreement	42,031,049,861	140,604,312,579

**VIII. OTHER INFORMATION****1. Contingent liabilities, commitments**

The Company has no material contingent liabilities or commitments that require adjustment or disclosure in the Financial Statements for the fiscal year ended December 31, 2024.

**2. Post balance sheet events**

According to the Minutes of the 2021 Annual General Meeting of Shareholders No. 01/4/2022/BBH-DHDCD dated April 27, 2022 and information announcement No. 05/4/2022-CBTT dated April 28, 2022, the Council Management approved the plan to issue an increase in charter capital from the source of dividends to shareholders in the form of shares from undistributed after-tax profits according to the financial report. has been audited in 2021 (5% of charter capital) with the number of additional shares issued being 902,992 shares (10,000 VND/share). The expected implementation time is in 2022 - 2023.

According to the Minutes of the 2022 Annual General Meeting of Shareholders dated April 26, 2023, the General Meeting of Shareholders approved the proposal to adjust the issuance plan to increase charter capital from the source of dividends to shareholders in the form of shares. bonds from undistributed after-tax profits according to the audited financial statements of 2021 and 2022 (8% of charter capital including 5% from 2021 and 3% from 2022) with the number of additional shares issued is 1,444,786 shares (10,000 VND/share). The expected implementation time is in 2023 - 2024.

According to Resolution No. 01/7/2024/NQ-HĐQT dated July 29, 2024, the Company's Board of Directors approved the content of documents for soliciting shareholder opinions in writing regarding the plan to increase charter capital by distributing dividends to shareholders in the form of shares at a rate of 8% of charter capital, the profit distribution for 2023, and the projected revenue, profit, and profit distribution plan for 2024.

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

**2. Post balance sheet events (cont.)**

According to Resolution No. 01/8/2024/NQ-ĐHĐCĐ dated August 12, 2024, the General Meeting of Shareholders approved adjustments to the profit distribution for 2023 and the profit distribution plan for 2024, which were previously approved in Resolution No. 06/4/2024/NQ-ĐHĐCĐ dated April 26, 2024.

At the reporting date, the Company is in the process of preparing the necessary documents to increase capital in accordance with the regulations of the Securities Commission.

Out of the matters as mentioned above, there are no significant events occurred since the period ended that need to be adjusted or noted in the financial statements.

**3. Related party information****a. Related parties**

<b>Related parties</b>	<b>Relationship</b>
Investco Construction Materials Trading Joint Stock Company - DTA	Other investments
Cong Minh Real Estate Build Tourist Company Limited	Together with the executive (Mr. Tran Duc Loi)
Mr. Tran Duc Loi	Chairman
Ms. Pham Thi Kim Xuan	Member of BOD - General Director
Mr. Tran Kiet Phat	Member of BOD
Ms. Hoang Thi Thu Ha	Member of BOD
Mr. Tran Minh Ngoc	Member of BOD
Mr. Huynh Thanh Hue	Chief Accountant

**b. Key transactions with related parties**

<b>Rendered services</b>	<b>Year 2024</b>	<b>Year 2023</b>
Investco Construction Materials Trading Joint Stock Company - DTA	989,186,780	219,825,954
<b>Total</b>	<b>989,186,780</b>	<b>219,825,954</b>
<b>Services received</b>	<b>Year 2024</b>	<b>Year 2023</b>
Investco Construction Materials Trading Joint Stock Company - DTA	18,923,250,000	17,895,980,000
Cong Minh Real Estate Build Tourist Company Limited	66,446,281	-
<b>Total</b>	<b>18,989,696,281</b>	<b>17,895,980,000</b>

**c. As at December 31, 2024, balances with related parties:**

<b>Trade receivables</b>	<b>Dec. 31, 2024</b>	<b>Jan. 01, 2024</b>
Investco Construction Materials Trading Joint Stock Company - DTA	-	39,600,000
Cong Minh Real Estate Build Tourist Company Limited	-	50,167,818
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>89,767,818</b>
<b>Trade payables</b>	<b>Dec. 31, 2024</b>	<b>Jan. 01, 2024</b>
Investco Construction Materials Trading Joint Stock Company - DTA	2,965,075,573	1,943,220,073
Cong Minh Real Estate Build Tourist Company Limited	61,434,995	-
<b>Total</b>	<b>3,026,510,568</b>	<b>1,943,220,073</b>
<b>Advances to suppliers</b>	<b>Dec. 31, 2024</b>	<b>Jan. 01, 2024</b>
Mr. Tran Duc Loi	-	350,000,000
Cong Minh Real Estate Build Tourist Company Limited	-	2,106,655,914
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>2,456,655,914</b>



## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

d. The Board of Directors and Management's income	Remuneration, salaries, and bonuses	Year 2024	Year 2023
Mr. Tran Duc Loi		1,564,423,075	1,685,089,741
Ms. Pham Thi Kim Xuan		1,222,432,146	1,329,372,289
Mr. Tran Kiet Phat		60,000,000	60,000,000
Ms. Nguyen Hong Mai		-	20,000,000
Ms. Vu Thi Thanh Van		-	20,000,000
Ms. Tran Thi Hao		45,431,529	436,919,041
Mr. Huynh Thanh Hue		300,000,000	25,000,000
Ms. Hoang Thi Thu Ha		60,000,000	40,000,000
Mr. Tran Minh Ngoc		60,000,000	40,000,000
<b>Total</b>		<b>3,312,286,750</b>	<b>3,656,381,071</b>
e. Controlling's income	Remuneration, salaries, and bonuses	Year 2024	Year 2023
Mr. Nguyen Hua Nghia		379,183,048	431,333,333
Mr. Tran Van Hung		-	12,000,000
Ms. Hoang Thi Thu Ha		-	12,000,000
Mr. Tran Minh Ngoc		-	12,000,000
Ms. Ngo Le Cam Tien		36,000,000	24,000,000
Mr. Cung Van Tu		36,000,000	24,000,000
<b>Total</b>		<b>451,183,048</b>	<b>515,333,333</b>

## 4. Presentation of segment assets, revenue and operating result (See page 41)

## 5. Comparative information

Some comparative indicators on the Financial Statements for the fiscal year ending December 31, 2023 are restated related to the deduction of bonus and welfare funds after the financial reporting period in accordance with the instructions of the Enterprise Accounting Regime applicable to the current year.

Items	Code	Year 2023	Year 2023	Different
		Before adjusted	Adjusted	
<b>On Income Statement</b>				
Earnings per share	70	447	72	(375)
Diluted earnings per share	71	447	72	(375)

## 6. Going-concern activity: the Company will continue with normal business activities in the future.

Ho Chi Minh City, March 28, 2025

PREPARED BY



Doan Thi Kim Ty

CHIEF ACCOUNTANT



Huynh Thanh Hue

GENERAL DIRECTOR



Pham Thi Kim Xuan

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

**V.2. Financial investments****2.1 Held to maturity investments**

	Dec. 31, 2024		Jan. 01, 2024	
	Cost	Book value	Cost	Book value
<b>a. Short-term</b>	<b>3.930.000.000</b>	<b>3.930.000.000</b>	<b>3.340.000.000</b>	<b>3.340.000.000</b>
- Deposits with the term (i)	3.930.000.000	3.930.000.000	3.340.000.000	3.340.000.000
<b>b. Long-term</b>	<b>500.000.000</b>	<b>500.000.000</b>	<b>2.590.000.000</b>	<b>2.590.000.000</b>
- Deposits with the term	-	-	590.000.000	590.000.000
- Bonds with term over 12 months (ii)	500.000.000	500.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Total</b>	<b>4.430.000.000</b>	<b>4.430.000.000</b>	<b>5.930.000.000</b>	<b>5.930.000.000</b>

(i) Term deposits with remaining maturities from 6 to 12 months, with interest rates ranging from 4.2% to 6% per annum.

(ii) Investment in bonds issued by Agribank Securities Joint Stock Company on August 14, 2024, with a total of 5,000 bonds at a par value of VND 100,000 per bond. Term: 10 years. Interest rate: reference rate + 2%/year. Interest payment method: paid in arrears, annually. Bond form: book-entry.

**2.2 Investments in equity of other entities**

	Dec. 31, 2024			Jan. 01, 2024		
	Cost	Provision	Fair value (*)	Cost	Provision	Fair value (*)
Investco - DTA Construction Materials Trading Joint Stock Company (iii)	9.800.000.000	-	9.800.000.000	9.800.000.000	-	9.800.000.000
Mekong Rachgia East South Asia Consulting And Water Supply Joint Stock Company	150.000.000	-	150.000.000	150.000.000	-	150.000.000
<b>Total</b>	<b>9.950.000.000</b>	<b>-</b>	<b>9.950.000.000</b>	<b>9.950.000.000</b>	<b>-</b>	<b>9.950.000.000</b>

(iii) Investment in Investco - DTA Construction Materials Trading Joint Stock Company ("Investco - DTA"): According to the Business Registration Certificate, the Company's capital contribution ratio accounts for 49% /total charter capital (20 billion VND) equivalent to 9,8 billion VND. However, according to the Minutes of the General Meeting of Shareholders of Investco - DTA, the Company's voting percentage in Investco - DTA is 19%, which is classified into the item "Investments in other units". The main activity of the Company is construction. Currently, this company is operating profitably according to the unaudited 2024 financial statements.

(\*) At the reporting date, the company has not determined the fair value of other investment accounts for disclosure in the main financial statements because there is no quoted market price and Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System currently does not have guidance on how to calculate fair value when using valuation techniques. The reasonable value that can be presented here is the book value.



## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

	Dec. 31, 2024		Jan. 01, 2024	
	Cost	Recoverable amount	Debtors	Recoverable amount
<b>V.6. Doubtful debts</b>				
Total overdue or undue receivables and prepayments to suppliers that are unlikely to recover	1,177,674,143	-	934,575,645	-
Tan Hung Nguyen Company Limited	160,000,000	-	Receivables overdue more than 3 years	Receivables overdue more than 3 years
Other customers	1,017,674,143	-	Provision (100%)	Provision (100%)

The recoverable amount is presented as net book value of receivables that has not been made provisions yet because of not being exceeded of overdue time as stipulated.

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

V.8. Tangible fixed assets	Buildings & structures	Transportation & facilities	Office supplies and other assets	Total
Items				
<b>Original cost</b>				
Opening balance	12,192,866,287	6,323,998,424	35,102,000	18,551,966,711
<b>Closing balance</b>	<b>12,192,866,287</b>	<b>6,323,998,424</b>	<b>35,102,000</b>	<b>18,551,966,711</b>
<b>Accumulated depreciation</b>				
Opening balance	3,778,144,031	3,057,038,685	35,102,000	6,870,284,716
Charge for the period	558,960,084	554,510,904	-	1,113,470,988
<b>Closing balance</b>	<b>4,337,104,115</b>	<b>3,611,549,589</b>	<b>35,102,000</b>	<b>7,983,755,704</b>
<b>Net book value</b>				
Opening balance	8,414,722,256	3,266,959,739	-	11,681,681,995
<b>Closing balance</b>	<b>7,855,762,172</b>	<b>2,712,448,835</b>	<b>-</b>	<b>10,568,211,007</b>

Ending net book value of tangible fixed assets pledged/mortgaged as loan security: VND 10,378,238,533.

Ending original costs of tangible fixed assets—fully depreciated but still in use: VND 2,102,280,036 VND



**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

	Jan. 01, 2024		Movement		Dec. 31, 2024	
	Value	Amount be able to pay	Increase	Decrease	Value	Amount be able to pay
<b>V.18 Borrowings and financial lease liabilities</b>						
<b>a. Short-term</b>	<b>50.894.145.644</b>	<b>50.894.145.644</b>	<b>20.152.484.560</b>	<b>703.810.051</b>	<b>62.453.668.689</b>	<b>62.453.668.689</b>
(2) Bank for Agriculture and Rural Development - Tan Binh Branch	-	-	1.800.000.000	-	1.800.000.000	1.800.000.000
Joint Stock Commercial Bank for						
(3) Investment and Development of Vietnam - Phu My Hung Branch	-	-	7.352.484.560	703.810.051	6.648.674.509	6.648.674.509
(1) Individuals	14.000.000.000	14.000.000.000	11.000.000.000	-	25.000.000.000	25.000.000.000
- Current portion of long term borrowings	36.894.145.644	36.894.145.644	-	29.004.994.180	29.004.994.180	29.004.994.180
<b>b. Long-term</b>	<b>60.102.835.428</b>	<b>60.102.835.428</b>	<b>27.652.007.850</b>	<b>41.327.239.810</b>	<b>54.316.754.932</b>	<b>54.316.754.932</b>
Bank for Agriculture and Rural						
Development - South Dong Nai Branch	15.933.333.333	15.933.333.333	-	15.933.333.333	-	-
(2) Bank for Agriculture and Rural						
Development - Tan Binh Branch	49.944.040.400	49.944.040.400	-	11.250.000.000	38.694.040.400	38.694.040.400
Joint Stock Commercial Bank for						
(3) Investment and Development of Vietnam - Phu My Hung Branch	31.119.607.339	31.119.607.339	27.652.007.850	14.143.906.477	44.627.708.712	44.627.708.712
- Current portion of long term borrowings	(36.894.145.644)	(36.894.145.644)	-	(29.004.994.180)	(29.004.994.180)	(29.004.994.180)
<b>Total</b>	<b>110.996.981.072</b>	<b>110.996.981.072</b>	<b>47.804.492.410</b>	<b>42.031.049.861</b>	<b>116.770.423.621</b>	<b>116.770.423.621</b>

**Detail of borrowings is as follows:**

(1) Borrowings from individuals in accordance with 4 short-term contracts for adding to working capital; This loan has no collateral; Term: 12 months; and appendices to extend the loan until May 2025. Interest is paid upon principal payment maturity and contract termination. The balance as at December 31, 2024 is VND 25,000,000,000 VND.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS***For the fiscal year ended December 31, 2024**Unit: VND***V.18 Borrowings and financial lease liabilities (cont.)****(2) Borrowing from Bank for Agriculture and Rural Development - Tan Binh Branch** is in accordance with the contracts:

The short-term contract No. 6360-LAV-202400375 dated August 01, 2024 with a total loan amount of VND 1,800,000,000 VND; loan purpose: supplement working capital for construction materials business; This loan is secured by the Land Use Rights located at Phuoc An commune, Nhon Trach district, Dong Nai province according to Amended and supplemented contract No. 6360-LAV-202400375 dated September 27, 2024; Term: 12 months. The balance as at 31, 2024 is VND 1,800,000,000.

The contract No. 6360-LAV-202300453 dated June 20, 2023, with a total loan limit of 25 billion VND; Loan purpose: cover construction costs of pillars; This borrowing is guaranteed by land use rights in Phuoc An commune, Nhon Trach district, Dong Nai province; Term: 60 months. The balance as at 31, 2024 is VND 20 billion. Of which, current portion of long term borrowings is VND 5 billion.

The contract No. 6360-LAV-202300623 dated November 24, 2023 with a total loan limit of 25 billion VND; Loan purpose: investment in building townhouses at VSIP Bac Ninh project, Phu Chan commune, Tu Son town, Bac Ninh province; This borrowing is guaranteed by land use rights in Phuoc An commune, Nhon Trach district, Dong Nai province; Term: 48 months. The balance as at December 31, 2024, is VND 18,694,040,400 VND. Of which, current portion of long term borrowings is 6,25 billion VND.

**(3) Borrowing from JSC Bank for Investment and Development of Vietnam - Phu My Hung Branch** is in accordance with the contracts:

- The contract No. 02/2020/7204256/HDTdated December 28, 2020, with a total loan amount of VND 2,050,000,000; Loan purpose: investment to buy 01 car; This borrowing is guaranteed by assets formed from loan capital; Loan term: 60 months. The balance as at December 31, 2024, is VND 410,000,000. Of which, current portion of long term borrowings is 410 million VND.

- The contract No. 01/2022/7204256/HDTD dated May 27, 2022, with a total loan amount of VND 24,204,554,561; Loan purpose: guarantee, loan to pay infrastructure investment costs of Detaco project in Nhon Trach; This borrowing is guaranteed by Real Estate Mortgage Contract No. 02/2021/7204256/HDTC dated April 26, 2021 with a guaranteed value of VND 31,240,000,000; the allocation value for infrastructure projects according to Decision No. 655/QD-BIDV. PMH on 29/08/2022 is VND 29,700,000,000; Term: 36 months. The balance as at December 31, 2024 is VND 8,387,422,667. Of which, current portion of long term borrowings is VND 8,387,422,667 VND.

- The contract No. 01/2023/7204256/HDTD dated August 9, 2023 with a total loan amount of 105 billion VND; Loan purpose: implementing a financing project to build townhouses adjacent to area A of the Detaco project in Nhon Trach district, Dong Nai province; This borrowing is guaranteed by Real Estate Mortgage Contract No. 02/2023/7204256/HDTC dated September 13, 2023; Term: 36 months. The balance as at December 31, 2024 is VND 35,830,286,047. Of which, current portion of long term borrowings is VND 8,957,571,513.

- The short-term contract No.01/2024/7204256/HDTD dated June 28, 2024 with a total loan limit of VND 15,000,000,000; loan purpose: supplement working capital, guarantee; This loan is secured by Real Estate Mortgage Contract No. 02/2021/7204256/HDTC dated April 26, 2021 with a value of VND 31,240,000,000; Term: 12 months. The balance as at December 31, 2024 is VND 6,648,674,509.

Bank and individuals interest rates as at December 31, 2024 from 6.3%/year to 12%/year.



**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

**VI.13. Financial assets and financial liabilities**

The following table specifies the book value and fair value of the financial instruments presented in the consolidated financial statements.

	Book value		Fair value	
	Dec. 31, 2024	Dec. 31, 2023	Dec. 31, 2024	Dec. 31, 2023
	Value	Provisions	Value	Provisions
<b>Financial assets</b>				
Held-to-maturity investments	4,430,000,000	-	5,930,000,000	-
Trade receivables	33,956,456,079	(111,790,550)	33,619,569,474	-
Other receivables	989,726,626	(300,000,000)	1,067,919,025	-
Cash and cash equivalents	2,286,164,275	-	7,571,033,155	-
<b>Total</b>	<b>41,662,346,980</b>	<b>(411,790,550)</b>	<b>48,188,521,654</b>	<b>-</b>
<b>Financial liabilities</b>				
Borrowings and liabilities	116,770,423,621	-	110,996,981,072	-
Trade payables	30,667,006,531	-	16,168,262,657	-
Other payables and accrued expenses	67,518,859,190	-	54,356,858,646	-
<b>Total</b>	<b>214,956,289,342</b>	<b>-</b>	<b>181,522,102,375</b>	<b>-</b>
			<b>214,956,289,342</b>	<b>181,522,102,375</b>

## NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

## VIII.4. Assets, revenue and operating results by segment

The Company's Board of Directors determined that the Company's management decisions are mainly based on the types of products and services that the Company provides, not on the geographical area in which the Company offers products and services. Therefore, the Company's main reporting is by business field.

For the fiscal year ended December 31, 2024, the Company reports operations by business segments: land sales, townhouse sales, apartment sales, and merchandise sales. The company analyzes detailed indicators by department as follows:

Items	Real estate business	Trading in goods and materials	Other revenue	Total
Net revenue	136,789,644,218	4,068,807,100	1,003,522,598	141,861,973,916
Net revenue from sales to outsiders	136,789,644,218	4,068,807,100	1,003,522,598	141,861,973,916
<b>Total expenses</b>	<b>113,227,173,841</b>	<b>3,969,851,010</b>	<b>486,715,778</b>	<b>129,261,880,016</b>
Cost of goods sold	113,227,173,841	3,969,851,010	486,715,778	117,683,740,629
Selling expense and General and administration expenses				11,578,139,387
<b>Financial profit</b>				<b>(11,863,517,058)</b>
<b>Profits from business activities</b>				<b>736,576,842</b>
<b>Profit from other activities</b>				<b>2,947,891,048</b>
<b>Total profit before tax</b>				<b>3,684,467,890</b>
Segment assets				634,367,597,621
Segment liabilities				430,016,986,541

For the fiscal year ended December 31, 2023, the Company reports operations by business segments: land sales, townhouse sales, apartment sales, and merchandise sales. The company analyzes detailed indicators by department as follows:

Items	Real estate business	Trading in goods and materials	Other revenue	Total
Net revenue	96,878,614,147	2,925,777,015	132,000,000	99,936,391,162
Net revenue from sales to outsiders	96,878,614,147	2,925,777,015	132,000,000	99,936,391,162
<b>Total expenses</b>	<b>75,341,125,542</b>	<b>2,786,454,300</b>	-	<b>89,619,111,710</b>
Cost of goods sold	75,341,125,542	2,786,454,300	-	78,127,579,842
Selling expense and General and administration expenses				11,491,531,868
<b>Financial profit</b>				<b>(9,670,212,345)</b>
<b>Profits from business activities</b>				<b>647,067,107</b>
<b>Profit from other activities</b>				<b>2,386,595,168</b>
<b>Total profit before tax</b>				<b>3,033,662,275</b>
Segment assets				708,894,621,126
Segment liabilities				506,008,207,328