

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh
Nhà Khang Điền**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 41

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập
Ông Vương Văn Minh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban	
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên	
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên	Từ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Lê Thị Thùy Trang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Vương Văn Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		28.840.337.777	24.736.915.318
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	3.095.618.573	3.729.624.705
111	1. Tiền		988.711.088	1.486.806.200
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.106.907.485	2.242.818.505
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		276.869.548	8.524.398
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	276.869.548	8.524.398
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.012.739.658	1.830.746.868
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	166.189.648	72.779.241
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.641.524.301	636.308.683
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.205.025.709	1.121.658.944
140	IV. Hàng tồn kho	10	22.179.592.915	18.786.885.579
141	1. Hàng tồn kho		22.179.592.915	18.786.885.579
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		275.517.083	381.133.768
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	193.592.735	342.216.680
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		78.264.412	34.475.666
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	3.659.936	4.441.422
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.912.535.149	1.743.804.598
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		69.014.994	75.923.859
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	57.219.175	63.426.176
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	8	-	1.728.585
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	14.461.608	12.769.098
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	7	(2.665.789)	(2.000.000)
220	II. Tài sản cố định		73.341.716	81.327.029
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	73.341.716	81.327.029
222	Nguyên giá		176.066.475	176.814.963
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(102.724.759)	(95.487.934)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		339.700	339.700
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(339.700)	(339.700)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	233.048.011	130.878.739
231	1. Nguyên giá		247.062.811	145.039.922
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(14.014.800)	(14.161.183)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.026.883.149	932.612.542
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	1.026.883.149	932.612.542
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		-	12.000.000
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	12.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		510.247.279	511.062.429
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	3.079.496	5.130.093
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	507.167.783	505.932.336
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		30.752.872.926	26.480.719.916

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.302.405.832	10.957.815.586
310	I. Nợ ngắn hạn		4.179.476.414	5.345.531.698
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	288.244.307	92.146.883
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.902.728.667	2.387.640.249
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	276.514.898	497.387.968
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	182.624.750	106.126.851
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	-	37.144
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	376.240.302	735.970.532
320	7. Vay ngắn hạn	22	1.100.000.000	1.444.346.120
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	53.123.490	81.875.951
330	II. Nợ dài hạn		7.122.929.418	5.612.283.888
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	4.642.067	3.677.513
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	34.609.526	14.173.165
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	450.122.355	33.087.983
338	4. Vay dài hạn	22	5.998.098.256	4.901.499.893
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	633.710.148	658.020.331
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		1.747.066	1.825.003
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		19.450.467.094	15.522.904.330
410	I. Vốn chủ sở hữu		19.450.467.094	15.522.904.330
411	1. Vốn cổ phần	23.1	10.111.425.650	7.993.119.710
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		10.111.425.650	7.993.119.710
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	23.1	3.313.574.244	1.338.891.660
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	351.865.559	352.249.171
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	3.616.762.186	3.766.498.965
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		2.807.013.296	3.050.825.131
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		809.748.890	715.673.834
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	2.056.839.455	2.072.144.824
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		30.752.872.926	26.480.719.916

Nguyễn Thị Lan Hương

Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng



Vương Văn Minh
Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.063.207.318	470.107.034	3.295.129.859	2.166.305.461
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(15.677.790)	(624.862)	(16.545.653)	(78.534.784)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	2.047.529.528	469.482.172	3.278.584.206	2.087.770.677
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	26	(1.139.166.413)	(177.854.947)	(1.538.333.644)	(501.132.984)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		908.363.115	291.627.225	1.740.250.562	1.586.637.693
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	7.382.978	16.199.856	37.320.169	49.704.916
22	7. Chi phí tài chính	27	(170.816.876)	(55.957.801)	(216.021.726)	(147.648.608)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-	-	-
25	8. Chi phí bán hàng	28	(162.708.418)	(58.839.853)	(222.453.926)	(162.401.036)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(67.546.808)	(52.978.903)	(208.541.241)	(204.561.098)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		514.673.991	140.050.524	1.130.553.838	1.121.731.867
31	11. Thu nhập khác	29	6.771.224	32.523.665	41.515.924	68.671.743
32	12. Chi phí khác	29	(16.775.578)	(56.726.873)	(121.134.571)	(121.375.191)
40	13. Lãi khác	29	(10.004.354)	(24.203.208)	(79.618.647)	(52.703.448)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		504.669.637	115.847.316	1.050.935.191	1.069.028.419
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(111.630.280)	(45.512.656)	(273.407.440)	(816.375.391)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	(441.095)	(6.949.099)	25.545.630	476.846.998
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		392.598.262	63.385.561	803.073.381	729.500.026
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		397.502.310	62.177.537	809.748.890	715.673.834
62	19. (Lãi) Lãi sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(4.904.048)	1.208.024	(6.675.509)	13.826.192
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Ngàn VND/ cổ phiếu)	31	0,39	0,06	0,80	0,75
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (Ngàn VND/ cổ phiếu)	31	0,39	0,06	0,80	0,75

[Signature]

Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

[Signature]

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng



Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		1.050.935.191	1.069.028.419
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12,13	8.143.451	(4.530.661)
03	Các khoản dự phòng		587.852	(78.996)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(37.231.867)	(49.704.916)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.022.434.627	1.014.713.846
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(1.215.346.380)	3.204.234.787
10	Tăng hàng tồn kho		(3.494.730.225)	(6.144.035.174)
11	Tăng các khoản phải trả		507.004.816	2.307.714.176
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		150.674.542	(331.963.188)
14	Tiền lãi vay đã trả		(765.556.625)	(739.644.645)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(377.520.684)	(805.127.814)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(78.741.759)	(49.102.147)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(4.251.781.688)	(1.543.210.159)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(94.699.825)	(193.734.796)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		290.000	-
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(258.827.707)	(22.034.397)
24	Tiền thu hồi từ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		2.482.557	44.707.714
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(254.183.267)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	3.190.249.246
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng		36.951.544	48.422.256
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(313.803.431)	2.813.426.756
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của chủ sở hữu		3.183.800.024	135.000.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho chủ sở hữu		(4.473.280)	(3.250.000)
33	Tiền thu từ đi vay		4.364.865.212	4.094.629.713
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(3.612.612.969)	(4.519.798.228)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		3.931.578.987	(293.418.515)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(634.006.132)	976.798.082
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		3.729.624.705	2.752.826.623
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	3.095.618.573	3.729.624.705


Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập


Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng


Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 262 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 258).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 11 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty, chi tiết như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu trực tiếp						
(1) Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc ("Khang Phúc")	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà; đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100,00	100,00	100,00	100,00
(2) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
(3) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(4) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(5) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
(6) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(7) Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
(8) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(9) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,90	99,85	99,90

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 11 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu trực tiếp (tiếp theo)						
(10) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(11) Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh (Thuyết minh 4.3)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,43	99,96
(12) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Thông (Thuyết minh 4.2)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	-	-
(13) Công ty Cổ phần Vi La (Thuyết minh 4.1)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,47	99,47	99,47	99,47
(14) Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền (Thuyết minh 4.1)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,95	99,95
(15) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú (Thuyết minh 4.1)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,00	99,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 11 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu gián tiếp						
(1) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
(2) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
(3) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,95	99,90	99,95
(4) Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
(5) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,90	99,70	99,90
(6) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
(7) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 11 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu gián tiếp (tiếp theo)						
(8) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,80	99,70	99,80
(9) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,85	51,00	50,85	51,00
(10) Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,95	51,00	50,95	51,00
(11) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	99,00	98,90	99,00
(12) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân (Thuyết minh 4.1)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,80	99,90
(13) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyễn Thư (Thuyết minh 4.1)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	98,90	99,90

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 **Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng ngàn Việt Nam đồng ("Ngàn VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 **Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ và Nhật ký chung.

2.3 **Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 **Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Nhóm Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng") và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là ngàn VND.

2.5 **Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào tài khoản lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản xây dựng dở dang

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là bất động sản xây dựng dở dang theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng dở dang bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí khác trực tiếp liên quan đến hoạt động xây dựng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và 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 điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do chậm luân chuyển, hư hỏng, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản cố định (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm vi tính	3 - 10 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Cơ sở hạ tầng	25 - 50 năm
---------------	-------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 **Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3.8 **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 của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 **Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ, dụng cụ;
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới;
- ▶ Chiết khấu; và
- ▶ Chi phí cải tạo khu công nghiệp.

3.10 **Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.12 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ kế toán dựa vào ngày chốt danh sách cổ đông theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị sau khi phương án chi trả cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm sử dụng để phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên và được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi bất động sản đã được hoàn thành và sẵn sàng bàn giao cho người mua, đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Nhóm Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Nhóm Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bất động sản.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng sản phẩm hoặc hàng hóa. Trường hợp Nhóm công ty dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Nhóm công ty thì Nhóm công ty phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- 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 cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Theo Công văn số 17239/BTC-CĐKT ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài Chính, hướng dẫn thực hiện hạch toán doanh thu cho thuê bất động sản, đối với trường hợp trong 5 năm đầu tiên kể từ thời điểm bắt đầu cho thuê tài sản, Nhóm công ty chưa thỏa mãn điều kiện thu được tối thiểu 90% số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng thuê trong suốt thời hạn cho thuê thì Nhóm công ty phải thực hiện phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại chỉ được thực hiện khi Nhóm công ty thu được toàn bộ số tiền cho thuê và phải thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau đây:

- Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản;
- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Nhóm công ty không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Nhóm công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện:

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

Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia

Thu nhập cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Nhóm công ty xác lập quyền nhận cổ tức, lợi nhuận từ các bên đầu tư.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền được thu hồi từ hoặc dự kiến phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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 cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm 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 kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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 kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty 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 này 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.

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nói trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân được coi là bên liên quan.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 Giải thể công ty con

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thu ("Nguyên Thu")

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 10/2023/NQ_HĐQT ngày 11 tháng 5 năm 2023, Nhóm Công ty đã thông qua việc giải thể Nguyên Thu. Việc giải thể Nguyên Thu đã hoàn thành vào ngày 3 tháng 4 năm 2024.

Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân ("Sài Gòn Mùa Xuân")

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 18/2024/NQ_HĐQT ngày 16 tháng 5 năm 2024, Nhóm Công ty đã thông qua việc giải thể Sài Gòn Mùa Xuân. Việc giải thể của Sài Gòn Mùa Xuân đã hoàn thành vào ngày 3 tháng 12 năm 2024.

Công ty TNHH Phát triển nhà và Xây dựng hạ tầng Long Phước Điền ("Long Phước Điền")

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 30/2024/NQ_HĐQT ngày 25 tháng 10 năm 2024, Nhóm Công ty đã thông qua việc giải thể Long Phước Điền. Việc giải thể Long Phước Điền đã hoàn thành vào ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú ("Nam Phú")

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 30/2024/NQ_HĐQT ngày 25 tháng 10 năm 2024, Nhóm Công ty đã thông qua việc giải thể Nam Phú. Việc giải thể Nam Phú đã hoàn thành vào ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La")

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 32/2024/NQ_HĐQT ngày 25 tháng 11 năm 2024, Nhóm Công ty đã thông qua việc giải thể Vi La. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, quá trình giải thể của Vi La vẫn đang được tiến hành.

4.2 Góp vốn thành lập công ty con

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc Thông ("Phúc Thông")

Theo Nghị quyết HĐQT số 21/2024/NQ_HĐQT ngày 4 tháng 7 năm 2024, Nhóm Công ty đã thông qua việc tham gia góp vốn để thành lập Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông ("Phúc Thông") với số tiền là 19.800.000 ngàn VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Phúc Thông là 99%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.3 Các giao dịch mua và chuyển nhượng nhưng không thay đổi quyền kiểm soát trong công ty con hiện hữu

Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty Cổ phần Bất Động sản Thủy Sinh ("Thủy Sinh")

Theo Nghị quyết HĐQT số 32/2024/NQ_HĐQT ngày 25 tháng 11 năm 2024, Nhóm Công ty đã thông qua việc nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Vi La (là một công ty con của Nhóm Công ty) toàn bộ số cổ phần chiếm 99,96% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Bất Động sản Thủy Sinh ("Thủy Sinh") với số tiền là 599.760.000.000 VND. Theo đó, Nhóm Công ty tăng tỷ lệ sở hữu tại Thủy Sinh từ 99,43% lên 99,96%.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	187.477.130	18.711.562
Tiền gửi ngân hàng	801.233.958	1.468.094.638
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>2.106.907.485</u>	<u>2.242.818.505</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.095.618.573</u>	<u>3.729.624.705</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất dao động từ 1,5%/năm đến 4,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,7%/năm đến 4,3%/năm).

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Ngắn hạn

Khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn bao gồm chứng chỉ tiền gửi và các khoản tiền gửi ngân hàng bằng Đồng Việt¹ Nam có kỳ hạn gốc từ trên ba tháng đến dưới một năm, hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 6,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,8%/năm đến 7,05%/năm).

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	166.189.648	72.779.241
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	166.189.648	72.779.241
Trong đó:		
Bên khác	165.801.133	72.779.241
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	388.515	-
Dài hạn	57.219.175	63.426.176
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	<u>57.219.175</u>	<u>63.426.176</u>
TỔNG CỘNG	223.408.823	136.205.417
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	<u>(2.665.789)</u>	<u>(2.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>220.743.034</u>	<u>134.205.417</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	1.641.524.301	636.308.683
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	817.631.048	460.740.580
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn góp	600.000.000	-
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	207.951.734	101.700.291
Khác	15.941.519	73.867.812
Dài hạn	-	1.728.585
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	-	1.728.585
TỔNG CỘNG	1.641.524.301	638.037.268

9. PHẢI THU KHÁC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	1.205.025.709	1.121.658.944
Tạm ứng công tác đền bù dự án (i)	1.160.000.000	1.081.354.087
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (ii)	21.694.820	10.531.015
Tạm ứng nhân viên	11.487.447	11.019.382
Khác	11.843.442	18.754.460
Dài hạn	14.461.608	12.769.098
Tiền sử dụng đất	6.399.496	6.399.496
Ký cược, ký quỹ	5.474.269	5.554.216
Khác	2.587.843	815.386
TỔNG CỘNG	1.219.487.317	1.134.428.042

- (i) Đây là số dư tạm ứng cho các tổ chức và cá nhân thông qua Hợp đồng Dịch vụ với mục đích thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng cho các dự án đang triển khai của Nhóm công ty tại các khu vực Thành phố Thủ Đức, Huyện Bình Chánh và Quận Bình Tân.
- (ii) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	22.179.314.173	18.786.457.488
Nguyên vật liệu	278.742	428.091
TỔNG CỘNG	22.179.592.915	18.786.885.579

(*) Bất động sản xây dựng dở dang bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư:

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Khang Phúc - Khu dân cư Tân Tạo (**)	6.858.563.836	6.352.762.469
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	4.421.944.535	3.157.292.866
Đoàn Nguyên - Bình Trưng Đông (**)	3.662.303.398	3.380.912.183
Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A (**)	1.816.355.023	609.928.632
Khang Phúc - Khu định cư Phong Phú 2	1.810.464.452	1.675.414.967
Bình Trưng Mới - Bình Trưng Đông (**)	1.374.211.270	965.249.608
Khang Phúc - An Dương Vương	684.890.378	1.233.153.756
Các dự án khác	1.550.581.281	1.411.743.007
TỔNG CỘNG	22.179.314.173	18.786.457.488

(**) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 774.199.155 ngàn VND (năm 2023: 759.396.764 ngàn VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	193.592.735	342.216.680
Chi phí hỗ trợ khách hàng	131.976.927	239.173.080
Phí hoa hồng môi giới	54.346.624	83.050.067
Khác	7.269.184	19.993.533
Dài hạn	3.079.496	5.130.093
Chi phí cải tạo Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	2.082.774	1.599.216
Khác	996.722	3.530.877
TỔNG CỘNG	196.672.231	347.346.773

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Ngàn VND</i>				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	51.780.459	87.375.597	34.048.419	3.610.488	176.814.963
Mua trong kỳ	-	235.436	45.455	148.327	429.218
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(962.148)	(215.558)	(1.177.706)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>51.780.459</u>	<u>87.611.033</u>	<u>33.131.726</u>	<u>3.543.257</u>	<u>176.066.475</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	1.569.918	35.744.546	19.633.973	2.960.585	59.909.022
Giá trị khấu hao lũy kế					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(23.065.743)	(46.083.398)	(22.871.121)	(3.467.672)	(95.487.934)
Khấu hao trong kỳ	(2.791.983)	(3.409.950)	(1.618.147)	(216.149)	(8.036.229)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	583.846	215.558	799.404
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>(25.857.726)</u>	<u>(49.493.348)</u>	<u>(23.905.422)</u>	<u>(3.468.263)</u>	<u>(102.724.759)</u>
Giá trị còn lại					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>28.714.716</u>	<u>41.292.199</u>	<u>11.177.298</u>	<u>142.816</u>	<u>81.327.029</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>25.922.733</u>	<u>38.117.685</u>	<u>9.226.304</u>	<u>74.994</u>	<u>73.341.716</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

		<i>Ngàn VND</i>
		<i>Cơ sở hạ tầng</i>
Nguyên giá		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023		145.039.922
Chuyển từ hàng tồn kho		102.924.190
Giảm trong kỳ		<u>(901.301)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024		<u>247.062.811</u>
Giá trị khấu hao lũy kế		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023		(14.161.183)
Khấu hao trong kỳ		(107.222)
Giảm trong kỳ		<u>253.605</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024		<u>(14.014.800)</u>
Giá trị còn lại		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023		<u>130.878.739</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024		<u>233.048.011</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở hầu hết bất động sản đầu tư đã được cho thuê vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

		<i>Ngàn VND</i>	
		<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
		<i>năm 2024</i>	<i>năm 2023</i>
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng		1.025.507.395	931.175.915
Khác		<u>1.375.754</u>	<u>1.436.627</u>
TỔNG CỘNG		<u>1.026.883.149</u>	<u>932.612.542</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	105.461.150	22.627.642
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng SOL E&C	47.808.033	-
Khác	134.975.124	69.519.241
TỔNG CỘNG	288.244.307	92.146.883

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	1.899.476.788	2.383.916.889
Khác	3.251.879	3.723.360
TỔNG CỘNG	1.902.728.667	2.387.640.249
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	1.894.927.815	2.371.038.072
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	7.800.852	16.602.177

(*) Người mua trả tiền trước chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo tiến độ của các hợp đồng mua bán bất động sản thuộc các dự án của Nhóm Công ty. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Nhóm Công ty hoàn thành và bàn giao các bất động sản này cho khách hàng.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Thuế thu nhập doanh nghiệp	263.782.146	367.895.390
Thuế giá trị gia tăng	11.355.383	127.588.713
Thuế thu nhập cá nhân	1.362.335	1.889.352
Khác	15.034	14.513
TỔNG CỘNG	276.514.898	497.387.968

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	182.624.750	106.126.851
Chi phí lãi vay	115.902.785	96.236.745
Chi phí phát triển dự án	54.300.516	7.277.835
Khác	12.421.449	2.612.271
Dài hạn	4.642.067	3.677.513
Chi phí phát triển dự án	4.642.067	3.677.513
TỔNG CỘNG	<u>187.266.817</u>	<u>109.804.364</u>

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	-	37.144
Khoản thu trước dịch vụ quản lý	-	37.144
Dài hạn	34.609.526	14.173.165
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	34.609.526	14.173.165
TỔNG CỘNG	<u>34.609.526</u>	<u>14.210.309</u>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	376.240.302	735.970.532
Quỹ bảo trì	320.389.119	248.555.077
Nhận ký quỹ, ký cược	24.956.356	38.772.317
Hợp đồng Nguyên tắc hợp tác đầu tư	-	405.957.069
Khác	30.894.827	42.686.069
Dài hạn	450.122.355	33.087.983
Nhận vốn góp từ hợp tác đầu tư (i)	424.000.000	-
Phải trả đền bù đất (ii)	4.535.140	8.613.640
Nhận ký quỹ, ký cược	1.764.539	1.895.924
Khác	19.822.676	22.578.419
TỔNG CỘNG	<u>826.362.657</u>	<u>769.058.515</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Đây là các khoản nhận vốn hợp tác từ Công ty Cổ phần Bất động sản Viet Light và Công ty TNHH Đầu tư Tư vấn Mẫn Châu với số tiền lần lượt là 304.000.000 ngàn VND và 120.000.000 ngàn VND liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển khu nhà ở thấp tầng với diện tích khoảng 106.792,8 m² tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất liên quan đến dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo, Quận Bình Tân. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngàn VND Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Số đầu kỳ	81.875.951	53.771.342
Trích lập quỹ	50.097.169	77.206.756
Sử dụng quỹ	(78.741.759)	(49.102.147)
Giảm khác	(107.871)	-
Số cuối kỳ	53.123.490	81.875.951

22. VAY

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngàn VND Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Ngắn hạn	1.100.000.000	1.444.346.120
Vay ngân hàng	-	1.067.244.120
Vay dài hạn đến hạn trả	-	377.102.000
Trái phiếu đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 22.1</i>)	1.100.000.000	-
Dài hạn	5.998.098.256	4.901.499.893
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 22.2</i>)	5.998.098.256	3.801.499.893
Trái phiếu	-	1.100.000.000
TỔNG CỘNG	7.098.098.256	6.345.846.013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Trái phiếu

Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu 1	800.000.000	Ngày 23 tháng 8 năm 2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12	Tín chấp
Trái phiếu 2	300.000.000	Ngày 14 tháng 6 năm 2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>1.100.000.000</u>				
Trong đó:					
Trái phiếu đến hạn trả	1.100.000.000				
Dài hạn	-				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Khoản vay 1	2.560.283.834	Từ ngày 5 tháng 4 năm 2026 đến ngày 24 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,7%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Bình Trưng Đông và phường Cát Lái, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	958.235.252	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2027 đến ngày 21 tháng 3 năm 2029	Tài trợ dự án Khu nhà ở 11A xã Bình Hưng	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội					
Khoản vay 1	2.030.341.137	Từ ngày 24 tháng 2 năm 2027 đến ngày 24 tháng 2 năm 2031	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	Lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án thành phần thuộc dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A
Khoản vay 2	275.129.573	Từ ngày 1 tháng 7 năm 2026 đến ngày 1 tháng 7 năm 2027	Tài trợ dự án khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức	Lãi suất cơ sở + biên độ 2,6%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ dự án Đoàn Nguyên-Bình Trưng Đông
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	174.108.460	Từ ngày 24 tháng 3 năm 2026 đến ngày 24 tháng 9 năm 2027	Tài trợ dự án khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng + biên độ 2,3%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ dự án Bình Trưng Mới-Bình Trưng Đông
TỔNG CỘNG	<u>5.998.098.256</u>				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	-				
Vay dài hạn	5.998.098.256				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Ngàn VND				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	7.168.299.950	1.311.891.660	297.101.488	2.780.172.037	11.557.465.135
Vốn tăng trong kỳ	108.000.000	27.000.000	-	-	135.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	715.673.834	715.673.834
Phân phối lợi nhuận	-	-	55.147.683	(55.147.683)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(55.147.683)	(55.147.683)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành	-	-	-	(22.059.073)	(22.059.073)
Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con không mất kiểm soát	-	-	-	1.130.679.014	1.130.679.014
Mua thêm từ lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(10.851.721)	(10.851.721)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	716.819.760	-	-	(716.819.760)	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>7.993.119.710</u>	<u>1.338.891.660</u>	<u>352.249.171</u>	<u>3.766.498.965</u>	<u>13.450.759.506</u>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.993.119.710	1.338.891.660	352.249.171	3.766.498.965	13.450.759.506
Vốn tăng trong kỳ (*)	1.208.917.440	1.974.682.584	-	-	3.183.600.024
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	809.748.890	809.748.890
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	(35.783.692)	(35.783.692)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành (**)	-	-	-	(14.313.477)	(14.313.477)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	909.388.500	-	-	(909.388.500)	-
Giảm khác	-	-	(383.612)	-	(383.612)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>10.111.425.650</u>	<u>3.313.574.244</u>	<u>351.865.559</u>	<u>3.616.762.186</u>	<u>17.393.627.639</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(*) Theo Nghị quyết số 25/2024/NQ_HĐQT ngày 1 tháng 8 năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 110.091.744 cổ phiếu riêng lẻ với giá phát hành là 27.250 VND/cổ phiếu. Theo đó, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 31 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 08 năm 2024, phê duyệt tăng vốn điều lệ từ 7.993.119.710 ngàn VND lên 9.094.037.150 ngàn VND.

Theo Nghị quyết số 26/2024/NQ_HĐQT ngày 15 tháng 8 năm 2024, Công ty đã phát hành 90.938.850 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu và phát hành 10.800.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình ESOP với giá phát hành là 17.000 VND/cổ phiếu. Qua đó, tổng số cổ phiếu của Công ty sau đợt phát hành là 1.011.142.565 cổ phiếu. Vào ngày 11 tháng 11 năm 2024, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 32 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt tăng vốn điều lệ từ 9.094.037.150 ngàn VND lên 10.111.425.650 ngàn VND.

(**) Theo Nghị quyết số 02/2024/NQ_ĐHĐCĐ của Đại hội đồng Cổ đông ngày 23 tháng 4 năm 2024:

- Mức trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 5% LNST của năm 2023.
- Mức trích lập Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành là 2% LNST của năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	7.993.119.710	7.168.299.950
Tăng trong kỳ	<u>2.118.305.940</u>	<u>824.819.760</u>
Số cuối kỳ	<u>10.111.425.650</u>	<u>7.993.119.710</u>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	909.388.500	716.819.760
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	909.388.500	716.819.760

23.3 Cổ phiếu

	Số cổ phiếu	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cổ phiếu được phép phát hành	1.011.142.565	799.311.971
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	1.011.142.565	799.311.971
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	1.011.142.565	799.311.971

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Vốn điều lệ đã góp	2.270.346.720	2.274.620.000
Lỗ sau thuế lũy kế	(213.507.683)	(202.475.594)
Quỹ đầu tư và phát triển	<u>418</u>	<u>418</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.056.839.455</u>	<u>2.072.144.824</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Ngàn VND			
Tổng doanh thu	2.063.207.318	470.107.034	3.295.129.859	2.166.305.461
Trong đó:				
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.047.550.076	453.507.215	3.238.159.026	2.112.518.926
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.469.701	15.742.507	48.184.974	47.196.919
Doanh thu từ hoạt động cho thuê	3.187.541	857.312	8.785.859	6.589.616
Các khoản giảm trừ doanh thu	(15.677.790)	(624.862)	(16.545.653)	(78.534.784)
Hàng bán bị trả lại	-	(329.618)	-	(77.080.304)
Chiết khấu thương mại	(15.677.790)	(295.244)	(16.545.653)	(1.454.480)
Doanh thu thuần	2.047.529.528	469.482.172	3.278.584.206	2.087.770.677
Trong đó:				
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.031.872.286	452.882.353	3.221.613.373	2.040.015.563
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.469.701	15.742.507	48.184.974	47.196.919
Doanh thu từ hoạt động cho thuê	3.187.541	857.312	8.785.859	558.195

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Ngàn VND			
Lãi tiền gửi	7.382.978	16.199.856	37.320.169	47.704.916
Khác	-	-	-	2.000.000
TỔNG CỘNG	7.382.978	16.199.856	37.320.169	49.704.916

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Ngàn VND			
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.125.290.682	165.752.074	1.492.219.063	452.242.535
Giá vốn dịch vụ cung cấp	10.559.591	11.550.410	39.710.096	43.250.033
Giá vốn hoạt động cho thuê	3.316.140	552.463	6.404.485	5.640.416
TỔNG CỘNG	1.139.166.413	177.854.947	1.538.333.644	501.132.984

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Ngàn VND			
Chiết khấu thanh toán	170.816.876	55.930.464	215.961.726	147.186.146
Khác	-	27.337	60.000	462.462
TỔNG CỘNG	170.816.876	55.957.801	216.021.726	147.648.608

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Ngàn VND			
Chi phí bán hàng	162.708.418	58.839.853	222.453.926	162.401.036
Chi phí hoa hồng	87.342.919	8.536.394	116.733.553	17.504.430
Chi phí hỗ trợ khách hàng	50.488.464	42.219.687	62.306.803	117.943.858
Chi phí nhân viên	1.128.691	1.889.624	11.430.653	7.189.853
Chi phí quảng cáo	18.398.186	447.604	20.226.093	4.593.759
Khác	5.350.158	5.746.544	11.756.824	15.169.136
Chi phí quản lý doanh nghiệp	67.546.808	52.978.903	208.541.241	204.561.098
Chi phí nhân viên	28.276.517	29.988.045	102.972.110	97.323.512
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.465.337	19.969.806	80.111.320	84.846.526
Khác	8.804.954	3.021.052	25.457.811	22.391.060
TỔNG CỘNG	230.255.226	111.818.756	430.995.167	366.962.134

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Ngàn VND			
Thu nhập khác	6.771.224	32.523.665	41.515.924	68.671.743
Bồi thường chấm dứt hợp đồng	79.119	1.053.223	2.476.466	17.348.883
Doanh thu dịch vụ quản lý	6.465.320	8.478.832	38.243.211	29.055.976
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	19.513.867	-	19.513.866
Khác	226.785	3.477.743	796.247	2.753.018
Chi phí khác	(16.775.578)	(56.726.873)	(121.134.571)	(121.375.191)
Phạt, bồi thường	-	-	(58.851.555)	-
Chi phí dịch vụ quản lý	(13.274.543)	(10.508.748)	(55.873.070)	(51.853.483)
Thanh lý hợp đồng	-	(43.957.068)	-	(52.120.569)
Khác	(3.501.035)	(2.261.057)	(6.409.946)	(17.401.139)
LỖ KHÁC	(10.004.354)	(24.203.208)	(79.618.647)	(52.703.448)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngàn VND Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí thuế TNDN hiện hành	270.081.211	819.697.359
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	3.326.229	(3.321.968)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(25.545.630)	(476.846.998)
TỔNG CỘNG	247.861.810	339.528.393

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngàn VND Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.050.935.191	1.069.028.419
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	210.187.038	213.805.684
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	20.343.197	12.187.944
Chi phí lãi vay được khấu trừ theo Nghị định 132/2020/TT-BTC được chuyển qua từ các năm trước	-	(28.747.710)
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	37.971.308	37.248.902
Điều chỉnh hợp nhất	(23.965.962)	20.863.990
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	3.326.229	(3.321.968)
Thu nhập từ thoái vốn công ty con	-	87.491.551
Chi phí thuế TNDN	247.861.810	339.528.393

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
			Ngàn VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả	9.906.429	9.814.997	91.432	5.168.989
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	400.000	-	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	349.413	362.188	(12.775)	(15.799)
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị tài sản khi góp vốn vào công ty con	445.341.326	445.341.326	-	445.341.326
Chênh lệch do thoái vốn công ty con	51.192.298	51.192.298	-	51.192.298
Bù trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	(21.683)	(1.178.473)	1.156.790	102.739
TỔNG CỘNG	507.167.783	505.932.336	1.235.447	501.789.553
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thu nhập lãi vay dự thu	(4.218.369)	(26.356.608)	22.138.239	8.006.818
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(593.132.145)	(593.803.808)	671.663	(17.307.562)
Chênh lệch do hợp nhất công ty con	(36.381.317)	(39.038.388)	2.657.071	(15.539.072)
Bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại	21.683	1.178.473	(1.156.790)	(102.739)
TỔNG CỘNG	(633.710.148)	(658.020.331)	24.310.183	(24.942.555)
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại thuần			25.545.630	476.846.998

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (**)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	809.748.890	715.673.834
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(40.487.444)	(35.783.692)
Quỹ thưởng HĐQT và Ban điều hành (*)	(16.194.978)	(14.313.477)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	753.066.468	665.576.665
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>939.191.699</u>	<u>881.699.588</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (ngàn VND/cổ phiếu)	0,80	0,75
- Lãi suy giảm (ngàn VND/cổ phiếu)	0,80	0,75

(*) Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty đã tạm ước tính quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng HĐQT và Ban Điều hành dựa trên tỷ lệ trích của lợi nhuận năm 2023 đã được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 23 tháng 4 năm 2024.

(**) Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được tính lại để phản ánh việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 18 tháng 10 năm 2024.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

32. THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan

Trong kỳ, các giao dịch được thực hiện với các bên liên quan:

			Ngàn VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Các cá nhân có liên quan	Bên liên quan	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	<u>14.733.658</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

32. THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4, số dư khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngân VND	
		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu khách hàng ngắn hạn			
Các cá nhân có liên quan	Bên liên quan	388.515	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Các cá nhân có liên quan	Bên liên quan	7.800.852	16.602.177

33. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngân VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	33.229.287	32.731.116
Trên 1 đến 5 năm	28.711.241	61.938.865
TỔNG CỘNG	61.940.528	94.669.981

34. GIẢI TRÌNH TĂNG/GIẢM LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ

Trong quý 4/2024, Nhóm Công ty có khoản tăng lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ với giá trị khoảng 617 tỷ đồng bù trừ với khoản tăng chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với giá trị lần lượt là 115 tỷ đồng, 104 tỷ đồng và 66 tỷ đồng dẫn đến lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty trong quý 4/2024 tăng 329 tỷ so với cùng kỳ quý 4/2023.

35. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.


 Nguyễn Thị Lan Hương
 Người lập


 Phạm Thị Thu Thủy
 Kế toán trưởng


 Vương Văn Minh
 Tổng Giám đốc



Ngày 23 tháng 01 năm 2025

**Khang Dien House Trading and Investment
Joint Stock Company**

Consolidated financial statements

For the fourth quarter ended 31 December 2024



Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1
Report of the Board of Management	2
Consolidated balance sheet	3 - 4
Consolidated income statement	5
Consolidated cash flow statement	6 - 7
Notes to the consolidated financial statements	8 - 41

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate No. 4103006559 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 2 May 2007 and the following amended Business Registration Certificate /Enterprise Registration Certificates.

The Company's shares were listed on Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") with the code KDH in accordance with the Decision No. 11/QĐ-SGDHCM issued by HOSE on 21 January 2010.

The current principal activities of the Company and its subsidiaries ("the Group") are leasing, real estate trading, receiving land use rights to construct houses for sales and lease, investing in construction of infrastructure in compliance with residential construction scheme, construct houses to transfer land use right, civil and industrial construction and providing real estate consultancy services.

The Company's registered head office is located at Room 1 and 2, 11th floor, Saigon Center, 67 Le Loi Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam.

BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors during the period and at the date of this report are:

Ms Mai Tran Thanh Trang	Chairwoman
Mr Ly Dien Son	Vice Chairman
Ms Nguyen Thi Dieu Phuong	Member
Ms Nguyen Thi Cam Van	Independent Member
Mr Vuong Van Minh	Member

BOARD OF SUPERVISION

Members of the Board of Supervision during the period and at the date of this report are:

Mr Nguyen Phuong Nam	Head	
Ms Vuong Hoang Thao Linh	Member	
Ms Luu Thi Xuan Lai	Member	Resigned on 23 April 2024
Ms Le Thi Thuy Trang	Member	Appointed on 23 April 2024

BOARD OF MANAGEMENT

Members of the Board of Management during the period and at the date of this report are:

Mr Vuong Van Minh	General Director
Mr Le Hoang Khoi	Deputy General Director
Ms Nguyen Thuy Duong	Deputy General Director

LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of the Company during the period and at the date of this report is Mr Vuong Van Minh.

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company ("the Company") is pleased to present this report and the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the fourth quarter ended 31 December 2024.

THE BOARD OF MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Management is responsible for the consolidated financial statements of the Group each financial period which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group and of the consolidated results of its consolidated operations and its consolidated cash flows for the period. In preparing those consolidated financial statements, the Board of Management is required to:

- ▶ select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- ▶ make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- ▶ state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the consolidated financial statements; and
- ▶ prepare the consolidated financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Group will continue its business.

The Board of Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the consolidated financial position of the Group and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. The Board of Management is also responsible for safeguarding the assets of the Group and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Management confirmed that it has complied with the above requirements in preparing the accompanying consolidated financial statements.

STATEMENT BY THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2024 and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the fourth quarter period then ended 31 December 2024 in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

For and on behalf the Board of Management:



Vuong Van Minh
General Director

Ho Chi Minh City, Viet Nam

23 January 2025

Khang Dien House Trading and Investing Joint Stock Company B01a-DN/HN

CONSOLIDATED BALANCE SHEET
as at 31 December 2024

VND'000

Code	ASSETS	Notes	31 December 2024	31 December 2023
100	A. CURRENT ASSETS		28,840,337,777	24,736,915,318
110	I. Cash and cash equivalents	5	3,095,618,573	3,729,624,705
111	1. Cash		988,711,088	1,486,806,200
112	2. Cash equivalents		2,106,907,485	2,242,818,505
120	II. Short-term investment		276,869,548	8,524,398
123	1. Held-to-maturity investments	6	276,869,548	8,524,398
130	III. Current accounts receivable		3,012,739,658	1,830,746,868
131	1. Short-term trade receivables	7	166,189,648	72,779,241
132	2. Short-term advances to suppliers	8	1,641,524,301	636,308,683
136	3. Other short-term receivables	9	1,205,025,709	1,121,658,944
140	IV. Inventory	10	22,179,592,915	18,786,885,579
141	1. Inventories		22,179,592,915	18,786,885,579
150	V. Other current assets		275,517,083	381,133,768
151	1. Short-term prepaid expenses	11	193,592,735	342,216,680
152	2. Value-added tax deductible		78,264,412	34,475,666
153	3. Tax and other receivables from the State	18	3,659,936	4,441,422
200	B. NON-CURRENT ASSETS		1,912,535,149	1,743,804,598
210	I. Long-term receivables		69,014,994	75,923,859
211	1. Long-term trade receivables	7	57,219,175	63,426,176
212	2. Long-term advance to suppliers	8	-	1,728,585
216	3. Other long-term receivables	9	14,461,608	12,769,098
219	4. Provision for doubtful long-term receivables	7	(2,665,789)	(2,000,000)
220	II. Fixed assets		73,341,716	81,327,029
221	1. Tangible fixed assets	12	73,341,716	81,327,029
222	Cost		176,066,475	176,814,963
223	Accumulated depreciation		(102,724,759)	(95,487,934)
227	2. Intangible fixed assets		-	-
228	Cost		339,700	339,700
229	Accumulated amortisation		(339,700)	(339,700)
230	III. Investment properties	13	233,048,011	130,878,739
231	1. Cost		247,062,811	145,039,922
232	2. Accumulated depreciation		(14,014,800)	(14,161,183)
240	IV. Long-term assets in progress		1,026,883,149	932,612,542
242	1. Construction in process	14	1,026,883,149	932,612,542
250	V. Long-term investments		-	12,000,000
255	1. Held-to-maturity investments		-	12,000,000
260	VI. Other long-term assets		510,247,279	511,062,429
261	1. Long-term prepaid expenses	11	3,079,496	5,130,093
262	2. Deferred tax assets	30.3	507,167,783	505,932,336
270	TOTAL ASSETS		30,752,872,926	26,480,719,916

Khang Dien House Trading and Investing Joint Stock Company B01a-DN/HN

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2024

VND'000

Code	RESOURCES	Notes	31 December 2024	31 December 2023
300	C. LIABILITIES		11,302,405,832	10,957,815,586
310	I. Current liabilities		4,179,476,414	5,345,531,698
311	1. Short-term trade payables	15	288,244,307	92,146,883
312	2. Short-term advances from customers	16	1,902,728,667	2,387,640,249
313	3. Statutory obligations	17	276,514,898	497,387,968
315	4. Short-term accrued expenses	18	182,624,750	106,126,851
318	5. Short-term unearned revenues	19	-	37,144
319	6. Other short-term payables	20	376,240,302	735,970,532
320	7. Short-term loans	22	1,100,000,000	1,444,346,120
322	8. Bonus and welfare fund	21	53,123,490	81,875,951
330	II. Non-current liabilities		7,122,929,418	5,612,283,888
333	1. Long-term trade payables	18	4,642,067	3,677,513
336	2. Long-term unearned revenues	19	34,609,526	14,173,165
337	3. Other long-term payables	20	450,122,355	33,087,983
338	4. Long-term loans	22	5,998,098,256	4,901,499,893
341	5. Deferred tax liabilities	30.3	633,710,148	658,020,331
342	6. Long-term provisions		1,747,066	1,825,003
400	D. OWNERS' EQUITY		19,450,467,094	15,522,904,330
410	I. Capital		19,450,467,094	15,522,904,330
411	1. Share capital	23.1	10,111,425,650	7,993,119,710
411a	- Shares with voting rights		10,111,425,650	7,993,119,710
412	2. Share premium	23.1	3,313,574,244	1,338,891,660
418	3. Investment and development fund	23.1	351,865,559	352,249,171
421	4. Undistributed earnings	23.1	3,616,762,186	3,766,498,965
421a	- Undistributed earnings by the end of prior year		2,807,013,296	3,050,825,131
421b	- Undistributed earnings current period		809,748,890	715,673,834
429	5. Non-controlling interests	24	2,056,839,455	2,072,144,824
440	TOTAL RESOURCES		30,752,872,926	26,480,719,916

Nguyen Thi Lan Huong
Preparer

Pham Thi Thu Thuy
Chief Accountant



Vương Văn Minh
General Director

23 January 2025

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company B02a-DN/HN

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
for the fourth quarter period ended 31 December 2024

VND'000

Code	ITEMS	Notes	Fourth Quarter		Accumulated from the beginning of the year	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
01	1. Revenue from sale of goods and rendering of services		2,063,207,318	470,107,034	3,295,129,859	2,166,305,461
02	2. Deductions		(15,677,790)	(624,862)	(16,545,653)	(78,534,784)
10	3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	25.1	2,047,529,528	469,482,172	3,278,584,206	2,087,770,677
11	4. Cost of goods sold and services rendered	26	(1,139,166,413)	(177,854,947)	(1,538,333,644)	(501,132,984)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		908,363,115	291,627,225	1,740,250,562	1,586,637,693
21	6. Financial income	25.2	7,382,978	16,199,856	37,320,169	49,704,916
22	7. Financial expenses	27	(170,816,876)	(55,957,801)	(216,021,726)	(147,648,608)
23	- In which: Interest expense		-	-	-	-
25	8. Selling expenses	28	(162,708,418)	(58,839,853)	(222,453,926)	(162,401,036)
26	9. General and administrative expenses	28	(67,546,808)	(52,978,903)	(208,541,241)	(204,561,098)
30	10. Operating profit		514,673,991	140,050,524	1,130,553,838	1,121,731,867
31	11. Other income	29	6,771,224	32,523,665	41,515,924	68,671,743
32	12. Other expenses	29	(16,775,578)	(56,726,873)	(121,134,571)	(121,375,191)
40	13. Other loss	29	(10,004,354)	(24,203,208)	(79,618,647)	(52,703,448)
50	14. Accounting profit before tax		504,669,637	115,847,316	1,050,935,191	1,069,028,419
51	15. Current corporate income tax expense	30.1	(111,630,280)	(45,512,656)	(273,407,440)	(816,375,391)
52	16. Deferred tax (expense) income	30.3	(441,095)	(6,949,099)	25,545,630	476,846,998
60	17. Net profit after tax		392,598,262	63,385,561	803,073,381	729,500,026
61	18. Net profit after tax attributable to shareholders of the parent		397,502,310	62,177,537	809,748,890	715,673,834
62	19. Net (loss) profit after tax attributable to non-controlling interests		(4,904,048)	1,208,024	(6,675,509)	13,826,192
70	20. Basic earnings per share (VND'000/ share)	31	0.39	0.06	0.80	0.75
71	21. Diluted earnings per share (VND'000/ share)	31	0.39	0.06	0.80	0.75

Nguyen Thi Lan Huong
Preparer

Pham Thi Thu Thuy
Chief Accountant

Vuong Van Minh
General Director

23 January 2025

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company B03a-DN/HN

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
for the fourth quarter period ended 31 December 2024

VND'000

Code	ITEMS	Notes	For the period ended 31 December 2024	For the period ended 31 December 2023
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Accounting profit before tax		1,050,935,191	1,069,028,419
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	12, 13	8,143,451	(4,530,661)
03	Provisions		587,852	(78,996)
05	Profits from investing activities		(37,231,867)	(49,704,916)
08	Operating profit before changes in working capital		1,022,434,627	1,014,713,846
09	(Increase) decrease in receivables		(1,215,346,380)	3,204,234,787
10	Increase in inventories		(3,494,730,225)	(6,144,035,174)
11	Increase in payables		507,004,816	2,307,714,176
12	Decrease (increase) in prepaid expenses		150,674,542	(331,963,188)
14	Interest paid		(765,556,625)	(739,644,645)
15	Corporate income tax paid		(377,520,684)	(805,127,814)
17	Other cash outflows for operating activities	21	(78,741,759)	(49,102,147)
20	Net cash flows used in operating activities		(4,251,781,688)	(1,543,210,159)
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets		(94,699,825)	(193,734,796)
22	Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		290,000	-
23	Payments for term deposits at banks		(258,827,707)	(22,034,397)
24	Collection of term deposits at banks		2,482,557	44,707,714
25	Payments for investments in other entities		-	(254,183,267)
26	Collection of investment in other entities		-	3,190,249,246
27	Interest received		36,951,544	48,422,256
30	Net cash flow (used in) from investment activities		(313,803,431)	2,813,426,756
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Proceeds from issuance of shares and capital contribution		3,183,800,024	135,000,000
32	Capital redemption		(4,473,280)	(3,250,000)
33	Drawdown of borrowings		4,364,865,212	4,094,629,713
34	Repayment of borrowings		(3,612,612,969)	(4,519,798,228)
40	Net cash flows from (used in) financing activities		3,931,578,987	(293,418,515)

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the fourth quarter period ended 31 December 2024

VND'000

Code	ITEMS	Notes	For the period ended 31 December 2024	For the period ended 31 December 2023
50	Net (decrease) increase in cash and cash equivalents for the period		(634,006,132)	976,798,082
60	Cash and cash equivalents at beginning of the period		3,729,624,705	2,752,826,623
70	Cash and cash equivalents at end the period	5	3,095,618,573	3,729,624,705



Nguyen Thi Lan Huong
Preparer



Pham Thi Thu Thuy
Chief Accountant




Vương Văn Minh
General Director

23 January 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

1. CORPORATION INFORMATION

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company ("the Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate No. 4103006559 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 2 May 2007 and the following amended Business Registration Certificate /Enterprise Registration Certificates.

The Company's shares were listed on Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") with the code KDH in accordance with the Decision No. 11/QD-SGDHCM issued by HOSE on 21 January 2010.

The current principal activities of the Company and its subsidiaries ("the Group") are leasing, real estate trading, receiving land use rights to construct houses for sales and lease, investing in construction of infrastructure in compliance with residential construction scheme, construct houses to transfer land use right, civil and industrial construction and providing real estate consultancy services.

The Company's registered head office is located at Room 1 and 2, 11th floor, Saigon Center, 67 Le Loi Street, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam.

The number of the Group's employees as at 31 December 2024 is 262 (31 December 2023: 258).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

1. **CORPORATE INFORMATION** (continued)

Corporate structure

As at 31 December 2024, the Group has 13 direct subsidiaries and 11 indirect subsidiaries which were consolidated into the consolidated financial statements of the Group for the fourth quarter ended 31 December 2024. Details of the subsidiaries as follows:

Name	Place of incorporation and operation	Principal activities	31 December 2024		31 December 2023		
			Ownership (%)	Voting rights (%)	Ownership (%)	Voting rights (%)	
Direct subsidiaries							
(1) Khang Phuc House Trading Investment Company Limited ("Khang Phuc")	Ho Chi Minh City	Real estate trading, house constructing, construction investment, infrastructure of industrial parks trading	100.00	100.00	100.00	100.00	
(2) International Consulting Co., Ltd	Ho Chi Minh City	Consulting, constructing and real estate trading	99.95	99.95	99.95	99.95	
(3) Thanh Phuc Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.90	99.90	99.90	99.90	
(4) Sapphire Real Estate Trading Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.90	99.90	99.90	99.90	
(5) Tri Minh Real Estate Trading and Investment Joint Stock Company	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.80	99.80	99.80	99.80	
(6) Tri Kiet Real Estate Trading and Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.90	99.90	99.90	99.90	
(7) Hao Khang Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00	
(8) Gia Phuoc Real Estate Trading Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Consulting, constructing and real estate trading	99.90	99.90	99.90	99.90	
(9) Me Ga City Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.85	99.90	99.85	99.90	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure (continued)

As at 31 December 2024, the Group had 13 direct subsidiaries and 11 indirect subsidiaries which were consolidated into the consolidated financial statements of the Group for the fourth quarter ended 31 December 2024. Details of the subsidiaries as follows: (continued)

Name	Place of incorporation and operation	Principal activities	31 December 2024		31 December 2023	
			Ownership (%)	Voting rights (%)	Ownership (%)	Voting rights (%)
Direct subsidiaries (continued)						
(10) Kim Phat Real Estate Trading Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.90	99.90	99.90	99.90
(11) Thuy Sinh Real Estate Joint Stock Company (Note 4.3)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.96	99.96	99.43	99.96
(12) Phuc Thong Real Estate Investment Company Limited (Note 4.2)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.00	99.00	-	-
(13) Vi La Joint Stock Company (Note 4.1)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.47	99.47	99.47	99.47
(14) Long Phuoc Dien Housing and Infrastructure Development Company Limited (Note 4.1)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	-	-	99.95	99.95
(15) Nam Phu Real Estate Development Company Limited (Note 4.1)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	-	-	99.00	99.00

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

1. **CORPORATE INFORMATION** (continued)

Corporate structure (continued)

As at 31 December 2024, the Group had 13 direct subsidiaries and 11 indirect subsidiaries which were consolidated into the consolidated financial statements of the Group for the fourth quarter ended 31 December 2024. Details of the subsidiaries as follows: (continued)

Name	Place of incorporation and operation	Principal activities	31 December 2024		31 December 2023		
			Ownership (%)	Voting rights (%)	Ownership (%)	Voting rights (%)	
Indirect subsidiaries							
(1) Green Space Real Estate Trading and Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.00	99.00	99.00	99.00	
(2) Thap Muoi Real Estate Trading and Construction Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.80	99.90	99.80	99.90	
(3) Binh Trung Real Estate Trading Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.90	99.95	99.90	99.95	
(4) Minh Phat Real Estate Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	51.00	51.00	51.00	51.00	
(5) Song Lap Real Estate Trading and Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.70	99.90	99.70	99.90	
(6) Nguyen Phat Real Estate Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.80	99.90	99.80	99.90	
(7) BCCI Development Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	100.00	100.00	100.00	100.00	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

1. **CORPORATE INFORMATION** (continued)

Corporate structure (continued)

As at 31 December 2024, the Group had 13 direct subsidiaries and 11 indirect subsidiaries which were consolidated into the consolidated financial statements of the Group for the fourth quarter ended 31 December 2024. Details of the subsidiaries as follows: (continued)

Name	Place of incorporation and operation	Principal activities	31 December 2024		31 December 2023	
			Ownership (%)	Voting rights (%)	Ownership (%)	Voting rights (%)
Indirect subsidiaries (continued)						
(8) Phuoc Nguyen Real Estate Investment Joint Stock Company	Ho Chi Minh City	Real estate trading	99.70	99.80	99.70	99.80
(9) Doan Nguyen House Trading Investment Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	50.85	51.00	50.85	51.00
(10) New Binh Trung Real Estate Company Limited	Ho Chi Minh City	Real estate trading	50.95	51.00	50.95	51.00
(11) Loc Minh Real Estate Development Joint Stock Company	Ho Chi Minh City	Real estate trading	98.90	99.00	98.90	99.00
(12) Spring Sai Gon Real Estate Trading Joint Stock Company (Note 4.1)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	-	-	99.80	99.90
(13) Nguyen Thu Real Estate Development Joint Stock Company (Note 4.1)	Ho Chi Minh City	Real estate trading	-	-	98.90	99.90

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 Accounting standards and system

The consolidated financial statements of the Group expressed in thousand Vietnam dong ("VND'000") are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

- ▶ Decision No. 149/2001/QD-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- ▶ Decision No. 165/2002/QD-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- ▶ Decision No. 234/2003/QD-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- ▶ Decision No. 12/2005/QD-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4); and
- ▶ Decision No. 100/2005/QD-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the accompanying consolidated financial statements, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the consolidated financial position and consolidated results of operations and consolidated cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

2.2 Applied accounting documentation system

The Group's applied accounting documentation system is the Voucher Journal and the General Journal system.

2.3 Fiscal year

The Group's fiscal year applicable for the preparation of its consolidated financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

2.4 Accounting currency

The Group's accounting currency is Vietnamese Dong ("VND" or "Dong") and the consolidated financial statements are presented in thousands of Vietnamese Dong ("VND'000" or "thousand Dong").

2.5 Basic of consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries for the fourth quarter period ended 31 December 2024.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Group obtains control, and continued to be consolidated until the date that such control ceases.

The financial statements of subsidiaries are prepared for the same reporting period as the parent company, using consistent accounting policies.

All intra-company balances, income and expenses and unrealised gains or losses result from intra-company transactions are eliminated in full.

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets not held by the Group and are presented separately in the consolidated income statement and within equity in the consolidated balance sheet.

Impact of change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is recorded in undistributed earnings.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash in banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of not more than three months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

3.2 Inventories

Properties under construction

Properties acquired or being constructed for sale under the ordinary course of business of the Group, rather than to be held for rental or capital appreciation are recognised as properties under construction. Inventories are stated at the lower of cost incurred in bringing inventories to their present location and condition, and net realisable value.

Cost of properties under construction includes:

- ▶ Land use rights and land rent;
- ▶ Construction costs payable to contractors; and
- ▶ Borrowing costs, planning and design costs, costs of site clearance, professional fees for construction management and other direct related costs.

Net realisable value represents the estimated selling price in the ordinary course of business, based on market prices at the consolidated balance sheet date and less costs to completion and the estimated costs to sale.

The cost of inventory property recognised in the consolidated income statement on disposal is determined with reference to the specific costs incurred on the property sold and an allocation of any non-specific costs based on the relative size of the property sold.

Other inventories

Inventories are stated at lower of costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition and net realisable value.

Net realisable value is the estimated selling price in the normal course of business, less the estimated costs of completion and selling expenses.

The Group applies the perpetual method system for inventories. Cost is determined as below:

Raw materials - cost of purchase on a the weighted average method.

Provision for decline in value of inventories

An inventory provision is created for the estimated loss arising due to the impairment of value (through diminution, damage, obsolescence, etc.) of inventories owned by the Group, based on appropriated evidence of impairment available at the consolidated balance sheet date. Increases or decreases to the provision balance of inventories are recorded into the cost of goods sold account in the consolidated income statement.

3.3 Receivables

Receivables are presented in the consolidated financial statements at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the consolidated balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expenses in the consolidated income statement.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.4 Fixed assets

Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and amortisation.

The cost of a fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the fixed asset to working condition for its intended use.

Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the consolidated income statement as incurred.

When fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the consolidated income statement.

3.5 Leased assets

The determination of whether an arrangement is, or contains a lease is based on the substance of the arrangement at inception date and requires an assessment of whether the fulfilment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset and the arrangement conveys a right to use the asset.

Where the Group is the lessee

Rentals under operating leases are charged to the consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

Where the Group is the lessor

Assets subject to operating leases are included as the Group's investment properties in the consolidated balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the consolidated income statements as incurred.

Lease income is recognised in the consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

3.6 Depreciation and amortisation

Depreciation of tangible fixed assets and amortisation of intangible fixed assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	10 - 20 years
Machinery and equipment	3 - 10 years
Means of transportation	6 - 10 years
Office equipment	3 years
Computer software	3 - 10 years

Land use rights with indefinite useful life are recored at historical cost and are not depreciated.

3.7 Investment properties

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognised is added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Group.

Depreciation of investment properties are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Infrastructure	25 - 50 years
----------------	---------------

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.7 *Investment properties* (continued)

Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets is recognised in the consolidated income statement in the year of retirement or disposal.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or ending of construction or development. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the cost or the carrying value of the property for subsequent accounting at the date of change in use.

3.8 *Borrowing costs*

Borrowing costs consist of interest and other costs that the Group incurs in connection with the borrowing of the funds and are recorded as expense during the period in which they are incurred, except to the extent that they are capitalised as explained in the following paragraph.

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalised as a part of the cost of the respective asset.

3.9 *Prepaid expenses*

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the consolidated balance sheet and amortised over the period for which the amounts are paid or the period in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

The following types of expenses are recorded as prepaid expense and are amortised or recognised consistently with revenue to the consolidated income statement:

- ▶ Tools and supplies;
- ▶ Commission expenses;
- ▶ Discounts; and
- ▶ Industrial park's renovation costs.

3.10 *Business combinations and goodwill*

Business combinations are accounted for using the purchase method. The cost of a business combination is measured as the fair value of assets given, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed at the date of exchange plus any costs directly attributable to the business combination. Identifiable assets and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at fair values at the date of business combination.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.10 Business combinations and goodwill (continued)

Goodwill acquired in a business combination is initially measured at cost being the excess of the cost of the business combination over the Group's interest in the net fair value of the acquiree's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities. If the cost of a business combination is less than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognised directly in the consolidated income statement. After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated amortisation. Goodwill is amortised over 10-year period on a straight-line basis. The parent company conducts the periodical review for impairment of goodwill of investment in subsidiaries. If there are indicators of impairment loss incurred is higher than the yearly allocated amount of goodwill on the straight-line basis.

When the acquisition of subsidiaries does not represent a business combination, it is accounted for as an acquisition of a group of assets and liabilities. The cost of the acquisition is allocated to the assets and liabilities acquired based upon their relative fair values, and no goodwill or deferred tax is recognised.

3.11 Investments

Investments in other entities

Investments in other entities is stated at its acquisition cost.

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments are stated at their acquisition costs. After initial recognition, held-to-maturity investments are measured at recoverable amount. Any impairment loss incurred is recognised as finance expenses in the consolidated income statements and deducted against the value of such investments.

Provision for diminution in value of investments

Provision of the investment is made when there are reliable evidences of the diminution in value of those investments at the balance sheet date. Increases or decreases to the provision balance are recorded as finance expenses in the consolidated income statement.

3.12 Payables and accruals

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Group.

3.13 Accrual for severance pay

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for employees who have been worked for more than 12 months up to 31 December 2008 at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service qualified for severance pay up to 31 December 2008 in accordance with the Labour Code and related implementing guidance. The average monthly salary used in this calculation is adjusted at the end of each reporting year following the average monthly salary of the last 6-month period up to the reporting date. Increases or decreases to the accrued amount other than actual payment to employee will be taken to the consolidated income statement.

This accrued severance pay is used to settle the termination allowance to be paid to employee upon termination of their labour contract following Article 46 of the Labour Code.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.14 Appropriation of net profits

The Group's dividends recognised as a liability in the consolidated financial statements in the period based on the record date of the shareholder list, as determined by the Resolution of the Board of Directors after the dividend payment plan has been approved at the General Meeting of Shareholders.

Profits after tax (excluding negative goodwill arising from a bargain purchase) is available for appropriation to shareholders after approval at the General Meeting of Shareholders, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Group's charter and Vietnamese regulations.

The Group maintains the following reserve funds which are appropriated from the Group's net profit as proposed by the Board of Directors and subject to approval by shareholders at the General Meeting of Shareholders.

Investment and development fund

This fund is set aside for use in the Group's expansion of its operation or of in-depth investment.

Bonus and welfare fund

This fund is set aside for the purpose of pecuniary rewarding and encouraging, common benefits and improvement of the employees' benefits, and presented as a liability on the consolidated balance sheet.

3.15 Revenue recognition

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

Revenue from sales of properties

Revenue from sales of properties is recognised in the consolidated income statement when the real estate is completed and ready for transfer to customers when all five (5) of the following conditions are satisfied:

- The Group has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the real estate asset;
- The Group no longer holds the right to manage the real estate asset as the real estate's owner nor the right to control the real estate asset;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- The Group has received or entitled to receive economic benefits from the sale of the real estate asset; and
- The costs incurred or to be incurred in respect of the real estate asset can be measured reliably.

No revenue is recognised if there are significant uncertainties regarding recovery of the consideration due or the possible return of goods.

Revenue is recognised in accordance with the "substance over form" principle and allocated to each sale obligation. If the Group gives promotional goods to customers associated with their purchases, the Group allocates the total considerations received between goods sold and promotional goods. The cost of promotional goods is recognised as cost of goods sold in the consolidated income statement.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.15 Revenue recognition (continued)

Revenue from rendering of services

Revenue from rendering of services is recognised in the consolidated income statement when the services are rendered, by reference to completion of the specific transaction assessed on the basis of the actual service provided as a proportion of the total services to be provided. Revenue from rendering of services is only recognised when all four (4) of the following conditions are satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Group;
- The percentage of completion of the transaction at the consolidated balance sheet date can be measured reliably; and
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

Revenue from leasing land with developed infrastructure

Revenue from leasing land with developed infrastructure is recorded to the consolidated income statement and accounted for on a straight-line basis over the terms of lease.

According to Official Letter No. 17239/BTC-CDKT dated 20 December 2017 issued by the Ministry of Finance guiding the accounting for revenue from real estate leasing, in the first 5 years from the time of commencement of lease, if the Group has not satisfied the conditions to collect at least 90% of the lease amount expected to be collected under the lease contract during the lease term, the Group must allocate of the lease amount received in accordance with the rental period. The recognition of the entire remaining revenue is only made when the Group collects the entire lease amount and must simultaneously satisfy the following conditions:

- The lease period accounts for more than 90% of the useful life of the asset;
- The lessee has no right to cancel the lease contract and the Group is not obliged to return the amount received in advance in any case and in any form;
- Almost all the risks and benefits associated with ownership of the leased asset are transferred to the lessee; and
- The Group must estimate reliably the full cost of the lease.

Interest income

Interest income is recognised on the basis of the actual time and interest rates for each period when both conditions are simultaneously satisfied:

- It is probable that economic benefits will be generated; and
- Income can be measured reliably.

Dividends, profits sharing

Income from dividends, profits sharing is recognised when the Group has established the receiving rights from investees.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.16 Taxation

Current income tax

Current income tax assets and liabilities for the current and prior periods are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted as at the consolidated balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Group intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

Deferred tax

Deferred tax is provided using the balance sheet liability method on temporary differences at the balance sheet date between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amount in the consolidated financial reporting purposes .

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilised.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each consolidated balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred tax assets are re-assessed at each consolidated balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the consolidated balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to offset current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority.

3.17 Earnings per share

Basic earnings per share amount is computed by dividing net profit after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund and the Board of Directors and Board of Management's remuneration) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit after tax attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund and the Board of Directors and Board of Management's remuneration) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.18 Segment information

A segment is a component determined separately by the Group which is engaged in providing products or related services (business segment) or providing products or services in a particular economic environment (geographical segment), that is subject to risks and returns that are different from those of other segments.

As the Group's revenue and profit are derived mainly from real estate business in Vietnam while other sources of revenue are not material as a whole, the management accordingly believed that the Group operates in a sole business segment of real estate. Geographical segment of the Group is in Vietnam only. Accordingly, segment information is not presented.

3.19 Related parties

Parties are considered to be related parties of the Group if one party has the ability to control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Group and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprises or individuals, including close members of their families.

4. BUSINESS COMBINATION

4.1 Dissolution of subsidiaries

Nguyen Thu Real Estate Development Joint Stock Company ("Nguyen Thu")

In accordance with Resolution of the Board of Directors No. 10/2023/NQ_HDQT dated 11 May 2023, the Group approved the dissolution of Nguyen Thu. The dissolution of Nguyen Thu was completed on 3 April 2024.

Spring Sai Gon Real Estate Trading Joint Stock Company ("Spring Sai Gon")

In accordance with Resolution of the Board of Directors No. 18/2024/NQ_HDQT dated 16 May 2024, the Group approved the dissolution of Spring Sai Gon. The dissolution of Spring Sai Gon was completed on 3 December 2024.

Long Phuoc Dien Housing and Infrastructure Development Company Limited ("Long Phuoc Dien")

In accordance with Resolution of the Board of Directors No. 30/2024/NQ_HDQT dated 25 October 2024, the Group approved the dissolution of Long Phuoc Dien. The dissolution of Long Phuoc Dien was completed on 31 December 2024.

Nam Phu Real Estate Development Company Limited ("Nam Phu")

In accordance with Resolution of the Board of Directors No. 30/2024/NQ_HDQT dated 25 October 2024, the Group approved the dissolution of Nam Phu. The dissolution of Nam Phu was completed on 31 December 2024.

Vi La Joint Stock Company ("Vi La")

In accordance with Resolution of the Board of Directors No. 32/2024/NQ_HDQT dated 25 November 2024, the Group approved the dissolution of Vi La. As at 31 December 2024, the dissolution procedures of Vi La were in progress.

4.2 Establishment of a subsidiary

Phuc Thong Real Estate Trading Company Limited ("Phuc Thong")

According to Resolution of the Board of Directors No. 21/2024/NQ_HDQT dated 4 July 2024, the Group approved the capital contribution to establish Phuc Thong with amount of VND'000 19,800,000. Thereby, the ownership rate of the Group in Phuc Thong is 99%.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

4. BUSINESS COMBINATION (continued)

4.3 Purchases and transfers without changing control in an existing subsidiary

Transfer of capital contribution in Thuy Sinh Real Estate Joint Stock Company ("Thuy Sinh").

According to Resolution of the Board of Directors No. 32/2024/NQ_HDQT dated 25 November 2024, the Group approved the acquisition of all shares representing 99.96% of the charter capital in Thuy Sinh Real Estate Joint Stock Company ("Thuy Sinh") from Vi La Joint Stock Company (a subsidiary of the Group) for an amount of VND 599,760,000,000. Thereby, the ownership percentage of the Group in Thuy Sinh increases from 99.43% to 99.96%.

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND'000	
	31 December 2024	31 December 2023
Cash on hand	187,477,130	18,711,562
Cash in banks	801,233,958	1,468,094,638
Cash equivalents (*)	2,106,907,485	2,242,818,505
TOTAL	3,095,618,573	3,729,624,705

(*) Cash equivalents represented term deposits at banks with original maturity of 3 months or less and earned interest at the rates from 1.5% per annum to 4.6% per annum (as at 31 December 2023: from 2.7% per annum to 4.3% per annum).

6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

Short-term

Short-term held-to-maturity investments included certificate of deposit and bank deposit in Vietnamese Dong with original maturity from more than three months to less than a year, earned interest rates from 4.3% per annum to 6.3% per annum (as at 31 December 2023: from 2.8% per annum to 7.05% per annum).

7. RECEIVABLES

	VND'000	
	31 December 2024	31 December 2023
Short-term	166,189,648	72,779,241
Receivable from sale of properties	166,189,648	72,779,241
<i>In which:</i>		
<i>Third parties</i>	165,801,133	72,779,241
<i>Related parties (Note 32)</i>	388,515	-
Long-term	57,219,175	63,426,176
Receivable from sale of properties	57,219,175	63,426,176
TOTAL	223,408,823	136,205,417
Provision for doubtful receivables	(2,665,789)	(2,000,000)
NET	220,743,034	134,205,417

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

8. ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND'000	
	31 December 2024	31 December 2023
Short-term	1,641,524,301	636,308,683
Advance for land use rights transfer	817,631,048	460,740,580
Advance for capital transfer	600,000,000	-
Advance for construction services	207,951,734	101,700,291
Others	15,941,519	73,867,812
Long term	-	1,728,585
Advance for construction services	-	1,728,585
TOTAL	1,641,524,301	638,037,268

9. OTHER RECEIVABLES

	VND'000	
	31 December 2024	31 December 2023
Short-term	1,205,025,709	1,121,658,944
Advances for projects compensation (i)	1,160,000,000	1,081,354,087
Provisional corporate income tax (ii)	21,694,820	10,531,015
Advances to employees	11,487,447	11,019,382
Others	11,843,442	18,754,460
Long-term	14,461,608	12,769,098
Land use fee	6,399,496	6,399,496
Deposits	5,474,269	5,554,216
Others	2,587,843	815,386
TOTAL	1,219,487,317	1,134,428,042

(i) This balance represents the advances to organisations and individuals to implement site compensation and site clearance under the Service Contract for the Group's ongoing projects in the areas of Thu Duc City, Binh Chanh District and Binh Tan District.

(ii) In accordance with Circular No. 96/2015/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 22 June 2015 which provides guidelines for implementation of the Law on CIT, the Group provisionally paid CIT at the rate of 20% on cash revenue from its customers less corresponding expenses, or at the rate of 1% on cash revenue received from its customers.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

10. INVENTORIES

	VND'000	
	31 December 2024	31 December 2023
Properties under construction (*)	22,179,314,173	18,786,457,488
Raw materials	278,742	428,091
TOTAL	<u>22,179,592,915</u>	<u>18,786,885,579</u>

(*) Properties under construction comprise on-going real estate projects to develop the following residential areas:

	VND'000	
	31 December 2024	31 December 2023
Khang Phuc - Tan Tao Residential Zone (**)	6,858,563,836	6,352,762,469
Binh Trung - Binh Trung Dong (**)	4,421,944,535	3,157,292,866
Doan Nguyen - Binh Trung Dong (**)	3,662,303,398	3,380,912,183
Khang Phuc - Binh Hung 11A Residential Zone (**)	1,816,355,023	609,928,632
Khang Phuc - Phong Phu 2	1,810,464,452	1,675,414,967
New Binh Trung - Binh Trung Dong (**)	1,374,211,270	965,249,608
Khang Phuc - An Duong Vuong	684,890,378	1,233,153,756
Others	1,550,581,281	1,411,743,007
TOTAL	<u>22,179,314,173</u>	<u>18,786,457,488</u>

(**) Land use rights and their associated assets of these projects were pledged to obtain loans from banks (Note 22).

The Group capitalised borrowing costs for the twelve-month period ended 31 December 2024 amounting to VND'000 774,199,155 (for the year ended 31 December 2023: VND'000 759,396,764). These costs relate to borrowings obtained to finance the development and construction of the Group's property projects.

11. PREPAID EXPENSES

	VND'000	
	31 December 2024	31 December 2023
Short-term	193,592,735	342,216,680
Support expenses for customers	131,976,927	239,173,080
Commission fees	54,346,624	83,050,067
Others	7,269,184	19,993,533
Long-term	3,079,496	5,130,093
Le Minh Xuan Expansion Industrial Park's renovation costs	2,082,774	1,599,216
Others	996,722	3,530,877
TOTAL	<u>196,672,231</u>	<u>347,346,773</u>

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

	VND'000				
	<i>Buildings and structures</i>	<i>Machinery and equipment</i>	<i>Means of transportation</i>	<i>Office equipment</i>	<i>Total</i>
Cost:					
As at 31 December 2023	51,780,459	87,375,597	34,048,419	3,610,488	176,814,963
New purchase	-	235,436	45,455	148,327	429,218
Disposal	-	-	(962,148)	(215,558)	(1,177,706)
As at 31 December 2024	<u>51,780,459</u>	<u>87,611,033</u>	<u>33,131,726</u>	<u>3,543,257</u>	<u>176,066,475</u>
<i>In which:</i>					
Fully depreciated	1,569,918	35,744,546	19,633,973	2,960,585	59,909,022
Accumulated depreciation:					
As at 31 December 2023	(23,065,743)	(46,083,398)	(22,871,121)	(3,467,672)	(95,487,934)
Depreciation for the period	(2,791,983)	(3,409,950)	(1,618,147)	(216,149)	(8,036,229)
Disposal	-	-	583,846	215,558	799,404
As at 31 December 2024	<u>(25,857,726)</u>	<u>(49,493,348)</u>	<u>(23,905,422)</u>	<u>(3,468,263)</u>	<u>(102,724,759)</u>
Net carrying amount:					
As at 31 December 2023	<u>28,714,716</u>	<u>41,292,199</u>	<u>11,177,298</u>	<u>142,816</u>	<u>81,327,029</u>
As at 31 December 2024	<u>25,922,733</u>	<u>38,117,685</u>	<u>9,226,304</u>	<u>74,994</u>	<u>73,341,716</u>

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

13. INVESTMENT PROPERTIES

	<i>VND'000</i>
	<i>Infrastructure</i>
Cost	
As at 31 December 2023	145,039,922
Transfer from inventory	102,924,190
Decrease	<u>(901,301)</u>
As at 31 December 2024	<u>247,062,811</u>
Accumulated depreciation	
As at 31 December 2023	(14,161,183)
Depreciation for the period	(107,222)
Decrease	<u>253,605</u>
As at 31 December 2024	<u>(14,014,800)</u>
Net carrying amount	
As at 31 December 2023	<u>130,878,739</u>
As at 31 December 2024	<u>233,048,011</u>

The fair values of investment properties at the consolidated balance sheet date was not been formally assessed and determined, but the management believed that it was much higher than properties carrying values considering that investment properties have been almost fully rented as at the period ended.

14. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	<i>VND'000</i>	
	<i>31 December</i>	<i>31 December</i>
	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Le Minh Xuan Expansion Industrial Park	1,025,507,395	931,175,915
Others	<u>1,375,754</u>	<u>1,436,627</u>
TOTAL	<u>1,026,883,149</u>	<u>932,612,542</u>

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

15. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	VND'000	
	31 December 2024	31 December 2023
An Phong Construction Company Limited	105,461,150	22,627,642
SOL E&C Investment Construction Joint Stock Company	47,808,033	-
Others	134,975,124	69,519,241
TOTAL	<u>288,244,307</u>	<u>92,146,883</u>

16. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	VND'000	
	31 December 2024	31 December 2023
Advances received for transfer of real estate properties (*)	1,899,476,788	2,383,916,889
Others	3,251,879	3,723,360
TOTAL	<u>1,902,728,667</u>	<u>2,387,640,249</u>
<i>In which:</i>		
<i>Other parties</i>	1,894,927,815	2,371,038,072
<i>Related party (Note 32)</i>	7,800,852	16,602,177

(*) The advances from customers mainly include advance amounts according to the property transfer agreements of the Group's projects. The amount is recognised as revenue when the Group completes and hands over properties to customers.

17. STATUTORY OBLIGATIONS

	VND'000	
	31 December 2024	31 December 2023
Corporate income tax	263,782,146	367,895,390
Value-added tax	11,355,383	127,588,713
Personal income tax	1,362,335	1,889,352
Others	15,034	14,513
TOTAL	<u>276,514,898</u>	<u>497,387,968</u>

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

18. ACCRUED EXPENSES

	31 December 2024	VND'000 31 December 2023
Short-term	182,624,750	106,126,851
Interest expense	115,902,785	96,236,745
Project development costs	54,300,516	7,277,835
Others	12,421,449	2,612,271
Long-term	4,642,067	3,677,513
Project development costs	4,642,067	3,677,513
TOTAL	<u>187,266,817</u>	<u>109,804,364</u>

19. UNEARNED REVENUES

	31 December 2024	VND'000 31 December 2023
Short-term	-	37,144
Advances received for management fees	-	37,144
Long-term	34,609,526	14,173,165
Advances received for land leases of Le Minh Xuan Industrial Park	34,609,526	14,173,165
TOTAL	<u>34,609,526</u>	<u>14,210,309</u>

20. OTHER PAYABLES

	31 December 2024	VND'000 31 December 2023
Short-term	376,240,302	735,970,532
Maintenance fund	320,389,119	248,555,077
Deposits	24,956,356	38,772,317
Cooperation capital received	-	405,957,069
Others	30,894,827	42,686,069
Long-term	450,122,355	33,087,983
Cooperation capital received (i)	424,000,000	-
Land compensation payables (ii)	4,535,140	8,613,640
Deposits	1,764,539	1,895,924
Others	19,822,676	22,578,419
TOTAL	<u>826,362,657</u>	<u>769,058,515</u>

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

20. OTHER PAYABLES (continued)

- (i) There are contribution capital received from Viet Light Real Estate Joint Stock Company and Man Chau Investment Consulting Limited Company amounting to VND'000 304,000,000 and VND'000 120,000,000 respectively related to the Business Cooperation Contracts to develop low-rise housing areas with area of 106,792.8 m² in Binh Hung Ward, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City.
- (ii) This represents land compensation payable to owners of raw land that the Group is going to develop at Hamlet 2 Tan Tao Residential Project. This payable will be subsequently paid out of the developed land lots from the aforementioned project.

21. BONUS AND WELFARE FUND

	VND'000	
	For the period ended 31 December 2024	For the period ended 31 December 2023
Beginning balance	81,875,951	53,771,342
Increase	50,097,169	77,206,756
Utilisation	(78,741,759)	(49,102,147)
Other decrease	(107,871)	-
Ending balance	53,123,490	81,875,951

22. LOANS

	VND'000	
	31 December 2024	31 December 2023
Short-term	1,100,000,000	1,444,346,120
Loans from banks	-	1,067,244,120
Current portion of long-term loans	-	377,102,000
Current portion of long-term bonds (Note 22.1)	1,100,000,000	-
Long-term	5,998,098,256	4,901,499,893
Loans from banks (Note 22.2)	5,998,098,256	3,801,499,893
Bonds	-	1,100,000,000
TOTAL	7,098,098,256	6,345,846,013

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

22. LOANS (continued)

22.1 Bonds

Details of issued bonds are as follows:

	<i>31 December 2024</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Purpose</i>	<i>Interest</i>	<i>Collateral</i>
	<i>VND'000</i>			<i>% per annum</i>	
Bonds 1	800,000,000	23 August 2025	Increase the scale of business	12	Unsecured
Bonds 2	300,000,000	14 June 2025	Increase the scale of business	12	Unsecured
TOTAL	<u>1,100,000,000</u>				
<i>In which:</i>					
<i>Current portion</i>	1,100,000,000				
<i>Non-current portion</i>	-				

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

22. LOANS (continued)

22.2 Long-term loans from banks

Details of long-term loans from banks are as follows:

<i>Bank</i>	<i>31 December 2024 VND'000</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Purpose</i>	<i>Interest rate % per annum</i>	<i>Collateral</i>
<i>Orient Commercial Joint Stock Bank – District 4 Branch</i>					
Loan 1	2,560,283,834	From 5 April 2026 to 24 April 2030	To finance Binh Trung Dong residential area project	12-month base rate + margin of 3.7% per annum	Land use rights and asset rights arising from contracts of transferring land use rights at Binh Trung Dong Ward and Cat Lai Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City
Loan 2	958,235,252	From 25 June 2027 to 21 March 2029	To finance 11A residential area in Binh Hung commue	12-month base rate + margin of 3.5% per annum	Assets right belongs to 11A residential area in Binh Hung commue, Binh Chanh District, Ho Chi Minh City

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

22. LOANS (continued)

22.2 Long-term loans from banks (continued)

Details of long-term loans from banks are as follows: (continued)

<i>Bank</i>	<i>31 December 2024</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Purpose</i>	<i>Interest rate</i>	<i>Collateral</i>
	<i>VND'000</i>			<i>% per annum</i>	
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ha Noi Branch</i>					
Loan 1	2,030,341,137	From 24 February 2027 to 24 February 2031	To finance Tan Tao – Zone A residential center project	Base rate + margin of 3.5% per annum	Asset rights arising from component project, belongs to Tan Tao – Zone A residential center project
Loan 2	275,129,573	From 1 July 2026 to 1 July 2027	To finance Binh Trung Dong residential area project	Base rate + margin of 2.6% per annum	Land use rights and asset rights belongs to Doan Nguyen – Binh Trung Dong project
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development – Ho Chi Minh City Branch</i>					
Loan 1	174,108,460	From 24 March 2026 to 24 September 2027	To finance Binh Trung Dong residential area project	12-month saving deposits rate + margin of 2.3% per annum	Land use rights and asset rights belongs to New Binh Trung – Binh Trung Dong project
TOTAL	<u>5,998,098,256</u>				
<i>In which:</i>					
<i>Current portion</i>	-				
<i>Non-current portion</i>	5,998,098,256				

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

23. OWNERS' EQUITY

23.1 Movements in owners' equity

	VND'000				
	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Undistributed earnings	Total
For the period ended 31 December 2023					
As at 31 December 2022	7,168,299,950	1,311,891,660	297,101,488	2,780,172,037	11,557,465,135
Capital increase during the period	108,000,000	27,000,000	-	-	135,000,000
Net profit for the period	-	-	-	715,673,834	715,673,834
Appropriation of net profit	-	-	55,147,683	(55,147,683)	-
Appropriation to bonus and welfare fund	-	-	-	(55,147,683)	(55,147,683)
Appropriation to remuneration of the Board of Directors and Board of Management	-	-	-	(22,059,073)	(22,059,073)
Change of equity interest in subsidiaries without losing control	-	-	-	1,130,679,014	1,130,679,014
Acquisition of non-controlling interest	-	-	-	(10,851,721)	(10,851,721)
Share dividends	716,819,760	-	-	(716,819,760)	-
As at 31 December 2023	<u>7,993,119,710</u>	<u>1,338,891,660</u>	<u>352,249,171</u>	<u>3,766,498,965</u>	<u>13,450,759,506</u>
For the period ended 31 December 2024					
As at 31 December 2023	7,993,119,710	1,338,891,660	352,249,171	3,766,498,965	13,450,759,506
Capital increase during the period (*)	1,208,917,440	1,974,682,584	-	-	3,183,600,024
Net profit for the period	-	-	-	809,748,890	809,748,890
Appropriation to bonus and welfare fund (**)	-	-	-	(35,783,692)	(35,783,692)
Appropriation to remuneration of the Board of Directors and Board of Management (**)	-	-	-	(14,313,477)	(14,313,477)
Share dividends (*)	909,388,500	-	-	(909,388,500)	-
Others	-	-	(383,612)	-	(383,612)
As at 31 December 2024	<u>10,111,425,650</u>	<u>3,313,574,244</u>	<u>351,865,559</u>	<u>3,616,762,186</u>	<u>17,393,627,639</u>

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

23. OWNERS' EQUITY (continued)

23.1 Movements in owners' equity (continued)

(*) According to the Resolution of Board of Directors No. 25/2024/NQ_HDQT dated 1 August 2024, the Company completed the issuance of 110,091,744 ordinary shares with the issue price of VND 27,250 per share. Accordingly, the Company received the 31th amended Enterprise Registration Certificate issued by Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city on 14 August 2024, approving the increase in charter capital from VND'000 7,993,119,710 to VND'000 9,094,037,150.

According to the Resolution of Board of Directors No. 26/2024/NQ_HDQT dated 15 August 2024, the Company issued 90,938,850 ordinary shares to pay dividends of fiscal year 2023 to existing shareholders with par value of VND 10,000 per share and issued 10,800,000 ordinary shares to employees under the ESOP program with issue price of VND 17,000 per share. Accordingly, the number of shares of the Company after issuance was 1,011,142,565 shares. On 11 November 2024, the Company received the 32th amended Enterprise Registration Certificate issued by Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh city, approving the increase in charter capital from VND'000 9,094,037,150 to VND'000 10,111,425,650.

(**) According to the Resolution No. 02/2024/NQ_DHDCD of the Annual General Meeting dated 23 April 2024:

- 5% of profit after tax of the year 2023 was appropriated to investment and development fund;
- 2% of profit after tax of the year 2023 was appropriated to remuneration of the Board of Directors and Board of Management.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

23. OWNERS' EQUITY (continued)

23.2 Capital transactions with owners and distribution of dividends

	VND'000	
	For the period ended 31 December 2024	For the period ended 31 December 2023
Contributed share capital		
Beginning balance	7,993,119,710	7,168,299,950
Increase during the period	<u>2,118,305,940</u>	<u>824,819,760</u>
Ending balance	<u>10,111,425,650</u>	<u>7,993,119,710</u>
Dividends declared and paid during the period		
Dividends on ordinary shares	909,388,500	716,819,760
Dividends paid by shares	909,388,500	716,819,760

23.3 Shares

	Quantity	
	31 December 2024	31 December 2023
Authorised shares	1,011,142,565	799,311,971
Issued and paid-up shares		
<i>Ordinary shares</i>	1,011,142,565	799,311,971
Shares in circulation		
<i>Ordinary shares</i>	1,011,142,565	799,311,971
Par value of outstanding share: VND 10,000/share (31 December 2023: VND 10,000/share).		

24. NON-CONTROLLING INTERESTS

	VND'000	
	31 December 2024	31 December 2023
Owner's capital	2,270,346,720	2,274,620,000
Undistributed profits	(213,507,683)	(202,475,594)
Investment and development fund	418	418
TOTAL	<u>2,056,839,455</u>	<u>2,072,144,824</u>

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

25. REVENUES

25.1 Revenue from sale of goods and rendering of services

	VND'000			
	Fourth Quarter		Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year	Current year	Previous year
Gross revenue	2,063,207,318	470,107,034	3,295,129,859	2,166,305,461
<i>Of which:</i>				
<i>Revenue from sales of properties</i>	2,047,550,076	453,507,215	3,238,159,026	2,112,518,926
<i>Revenue from rendering of services</i>	12,469,701	15,742,507	48,184,974	47,196,919
<i>Revenue from operating lease</i>	3,187,541	857,312	8,785,859	6,589,616
Sales deductions	(15,677,790)	(624,862)	(16,545,653)	(78,534,784)
Sale return	-	(329,618)	-	(77,080,304)
Trade discounts	(15,677,790)	(295,244)	(16,545,653)	(1,454,480)
Net revenue	<u>2,047,529,528</u>	<u>469,482,172</u>	<u>3,278,584,206</u>	<u>2,087,770,677</u>
<i>Of which:</i>				
<i>Revenue from sales of properties</i>	2,031,872,286	452,882,353	3,221,613,373	2,040,015,563
<i>Revenue from rendering of services</i>	12,469,701	15,742,507	48,184,974	47,196,919
<i>Revenue from operating lease</i>	3,187,541	857,312	8,785,859	558,195

25.2 Financial income

	VND'000			
	Fourth Quarter		Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year	Current year	Previous year
Interest income	7,382,978	16,199,856	37,320,169	47,704,916
Others	-	-	-	2,000,000
TOTAL	<u>7,382,978</u>	<u>16,199,856</u>	<u>37,320,169</u>	<u>49,704,916</u>

26. COSTS OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND'000			
	Fourth Quarter		Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year	Current year	Previous year
Cost of properties sold	1,125,290,682	165,752,074	1,492,219,063	452,242,535
Cost of services rendered	10,559,591	11,550,410	39,710,096	43,250,033
Cost of operating lease	3,316,140	552,463	6,404,485	5,640,416
TOTAL	<u>1,139,166,413</u>	<u>177,854,947</u>	<u>1,538,333,644</u>	<u>501,132,984</u>

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

27. FINANCIAL EXPENSES

	VND'000			
	Fourth Quarter		Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year	Current year	Previous year
Payment discounts	170,816,876	55,930,464	215,961,726	147,186,146
Others	-	27,337	60,000	462,462
TOTAL	<u>170,816,876</u>	<u>55,957,801</u>	<u>216,021,726</u>	<u>147,648,608</u>

28. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND'000			
	Fourth Quarter		Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year	Current year	Previous year
Selling expenses	162,708,418	58,839,853	222,453,926	162,401,036
Commission fees	87,342,919	8,536,394	116,733,553	17,504,430
Support expenses for customers	50,488,464	42,219,687	62,306,803	117,943,858
Staff costs	1,128,691	1,889,624	11,430,653	7,189,853
Advertising expenses	18,398,186	447,604	20,226,093	4,593,759
Others	5,350,158	5,746,544	11,756,824	15,169,136
General and administrative expenses	67,546,808	52,978,903	208,541,241	204,561,098
Staff costs	28,276,517	29,988,045	102,972,110	97,323,512
External services expenses	30,465,337	19,969,806	80,111,320	84,846,526
Others	8,804,954	3,021,052	25,457,811	22,391,060
TOTAL	<u>230,255,226</u>	<u>111,818,756</u>	<u>430,995,167</u>	<u>366,962,134</u>

29. OTHER INCOME AND OTHER EXPENSES

	VND'000			
	Fourth Quarter		Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year	Current year	Previous year
Other income	6,771,224	32,523,665	41,515,924	68,671,743
Gains from contract termination	79,119	1,053,223	2,476,466	17,348,883
Management services	6,465,320	8,478,832	38,243,211	29,055,976
Gain from bargain purchase	-	19,513,867	-	19,513,866
Others	226,785	3,477,743	796,247	2,753,018
Other expenses	(16,775,578)	(56,726,873)	(121,134,571)	(121,375,191)
Penalties, compensations	-	-	(58,851,555)	-
Management services	(13,274,543)	(10,508,748)	(55,873,070)	(51,853,483)
Liquidation of contracts	-	(43,957,068)	-	(52,120,569)
Others	(3,501,035)	(2,261,057)	(6,409,946)	(17,401,139)
OTHER LOSS	<u>(10,004,354)</u>	<u>(24,203,208)</u>	<u>(79,618,647)</u>	<u>(52,703,448)</u>

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

30. CORPORATE INCOME TAX

The corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Company and its subsidiaries is 20% of taxable profits.

The tax returns filed by the Company and its subsidiaries are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations are susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the consolidated financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

30.1 CIT expense

	VND'000	
	For the period ended 31 December 2024	For the period ended 31 December 2023
Current CIT expense	270,081,211	819,697,359
Adjustment for under (over) accrual of tax from prior years	3,326,229	(3,321,968)
Deferred CIT income	(25,545,630)	(476,846,998)
TOTAL	247,861,810	339,528,393

Reconciliation between CIT expense and the accounting profit before tax multiplied by CIT rate is presented below:

	VND'000	
	For the period ended 31 December 2024	For the period ended 31 December 2023
Accounting profit before tax	1,050,935,191	1,069,028,419
At CIT rate of 20%	210,187,038	213,805,684
<i>Adjustments:</i>		
Non-deductible expenses	20,343,197	12,187,944
Deductible interest expenses according to Decree 132/2020/TT-BTC carried forward from previous year	-	(28,747,710)
Tax losses not yet recognised as deferred tax asset	37,971,308	37,248,902
Consolidation adjustments	(23,965,962)	20,863,990
Adjustment for under (over) accrual of tax from prior years	3,326,229	(3,321,968)
Proceed from dissolution subsidiaries	-	87,491,551
CIT expense	247,861,810	339,528,393

30.2 Current tax

The current CIT payable is based on taxable profit for the current year, The taxable profit of the Group for the year differs from the accounting profit as reported in the consolidated income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Company and its subsidiaries' liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted by the balance sheet date.

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

30. CORPORATE INCOME TAX (continued)

30.3 Deferred tax

The following are the deferred tax assets and deferred tax liabilities recognised by the Group and the movements thereon:

	VND'000			
	<i>Consolidated balance sheet</i>		<i>Consolidated income statement</i>	
	<i>31 December 2024</i>	<i>31 December 2023</i>	<i>For the period ended 31 December 2024</i>	<i>For the period ended 31 December 2023</i>
<i>Deferred tax assets</i>				
Accrual expenses	9,906,429	9,814,997	91,432	5,168,989
Provision for doubtful debts	400,000	400,000	-	-
Provision for severance allowance	349,413	362,188	(12,775)	(15,799)
Assets revaluation	445,341,326	445,341,326	-	445,341,326
Divestment in a subsidiary	51,192,298	51,192,298	-	51,192,298
Net off to deferred tax liabilities	<u>(21,683)</u>	<u>(1,178,473)</u>	<u>1,156,790</u>	<u>102,739</u>
TOTAL	<u>507,167,783</u>	<u>505,932,336</u>	<u>1,235,447</u>	<u>501,789,553</u>
<i>Deferred tax liabilities</i>				
Accrued interest income	(4,218,369)	(26,356,608)	22,138,239	8,006,818
Assets revaluation when acquisition	(593,132,145)	(593,803,808)	671,663	(17,307,562)
Adjustment due to consolidation of subsidiaries	(36,381,317)	(39,038,388)	2,657,071	(15,539,072)
Net off with deferred tax assets	<u>21,683</u>	<u>1,178,473</u>	<u>(1,156,790)</u>	<u>(102,739)</u>
TOTAL	<u>(633,710,148)</u>	<u>(658,020,331)</u>	<u>24,310,183</u>	<u>(24,942,555)</u>
<i>Deferred tax income</i>			<u>25,545,630</u>	<u>476,846,998</u>

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

31. EARNINGS PER SHARE

The Group used following data to calculate the basic and diluted earnings per share:

	<i>For the period ended 31 December 2024</i>	<i>VND'000 For the period ended 31 December 2023 (**)</i>
Profit after tax attributable to ordinary shareholders	809,748,890	715,673,834
Less: Bonus and welfare fund (*)	(40,487,444)	(35,783,692)
Renumeration of the Board of Directors and Board of Management (*)	(16,194,978)	(14,313,477)
Net profit after tax attributable to ordinary shareholders	753,066,468	665,576,665
Weighted average number of ordinary shares in issue (shares)	<u>939,191,699</u>	<u>881,699,588</u>
Earnings per share		
- Basic (VND'000/share)	0.80	0.75
- Diluted (VND'000/share)	0.80	0.75

(*) For the period ended 31 December 2024, the Group estimated the amount appropriated to bonus and welfare funds and remuneration of the Board of Directors and Board of Management based on percentage of profit distribution of 2023 which were approved by shareholders at the Annual General Meeting dated 23 April 2024.

(**) The earning per share for the period ended 31 December 2023 has been retrospectively adjusted for the dividend shares issued on 18 October 2024.

There have been no dilutive potential ordinary shares during the period and up to the date of these consolidated financial statements.

32. RELATED PARTY DISCLOSURES

Transactions of with related parties:

During the period, transactions of the Group with related parties were as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>For the period ended 31 December 2024</i>	<i>VND'000 For the period ended 31 December 2023</i>
Related individuals	Related parties	Revenue from sales of properties	<u>14,733,658</u>	<u>-</u>

NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the fourth quarter period then ended

32. RELATED PARTY DISCLOSURES (continued)

As at the balance sheet date, the amounts due from and due to related parties were as follows:

Related parties	Relationship	VND'000	
		31 December 2024	31 December 2023
Short-term trade receivables			
Related individuals	Related parties	388,515	-
Short-term advance from customers			
Related individuals	Related parties	7,800,852	16,602,177

33. OPERATING LEASE COMMITMENT

The Group leases office under operating lease arrangements with future minimum lease payables were as follows:

	VND'000	
	31 December 2024	31 December 2023
Less than 1 year	33,229,287	32,731,116
From 1 - 5 years	28,711,241	61,938,865
TOTAL	61,940,528	94,669,981

34. EXPLANATION OF INCREASE/DECREASE IN PROFIT AFTER TAX COMPARE WITH THE SAME PERIOD LAST YEAR

During Quarter 4/2024, there had an increase in gross profit from sale of goods and rendering of services with amounting to VND 617 billion offsetting to the increase in financial expense, selling expense and current income tax expense with amounting to VND 115 billion, VND 104 billion and VND 66 billion respectively. This lead to net profit after tax in Quarter 4/2024 increased by VND 329 billion compare to the same period in the previous year.

35. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

There is no matter or circumstance that has arisen since the consolidated balance sheet date that requires adjustments or disclosure in the consolidated financial statements of the Group.



 Nguyen Thi Lan Huong
 Preparer



 Pham Thi Thu Thuy
 Chief Accountant



 Vuong Van Minh
 General Director



23 January 2025