



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc

Và

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2024

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2024



Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

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 - 42

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("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 ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, 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:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập
Ông Dương Hảo Tôn	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Dương Hảo Tôn	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Trần Bích Thủy	Phó Tổng Giám đốc

bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2024,
từ nhiệm ngày 15 tháng 10 năm 2024

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 Nguyễn Văn Đạt và Ông Bùi Quang Anh Vũ

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2024 của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất quý của Nhóm Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất quý, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2024 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 Quý IV - 2024; và
- ▶ Lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2024 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 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 Quý IV - 2024 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

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

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		21.706.107.274.318	16.916.369.227.862
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	343.676.133.736	505.106.794.464
111	1. Tiền		343.676.133.736	505.106.594.464
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	200.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		115.370.299.200	15.370.299.200
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	115.370.299.200	15.370.299.200
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		7.761.982.987.784	4.114.801.234.933
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.860.347.301.821	2.311.498.091.152
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	3.060.448.061.894	884.525.552.477
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	859.729.168.444	928.819.135.679
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,8	(18.541.544.375)	(10.041.544.375)
140	IV. Hàng tồn kho	9	13.400.486.298.117	12.199.560.056.415
141	1. Hàng tồn kho		13.400.486.298.117	12.199.560.056.415
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		84.591.555.481	81.530.842.850
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.720.874.665	5.089.012.941
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	81.870.680.816	76.441.829.909
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.410.241.014.380	4.151.453.437.647
210	I. Phải thu dài hạn		38.724.892.655	733.226.788.580
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	38.724.892.655	733.226.788.580
220	II. Tài sản cố định		744.223.360.291	27.038.307.984
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	343.563.454.497	23.171.738.081
222	Nguyên giá		410.684.197.903	78.837.654.237
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(67.120.743.406)	(55.665.916.156)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	400.659.905.794	3.866.569.903
228	Nguyên giá		415.506.259.881	15.006.259.881
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.846.354.087)	(11.139.689.978)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	63.247.308.032	64.783.427.072
231	1. Nguyên giá		75.664.270.272	75.664.270.272
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(12.416.962.240)	(10.880.843.200)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		533.458.452.207	1.169.510.498.408
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	533.458.452.207	1.169.510.498.408
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		38.034.067.565	1.201.750.674.685
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15	35.224.067.565	1.198.940.674.685
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	2.810.000.000	2.810.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		992.552.933.630	955.143.740.918
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	983.622.808.366	947.189.699.716
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		8.930.125.264	7.954.041.202
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		24.116.348.288.698	21.067.822.665.509

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		12.692.530.039.211	11.488.430.754.796
310	I. Nợ ngắn hạn		8.399.859.127.198	9.176.987.250.177
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	197.886.310.575	243.382.646.786
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	3.590.909.091	3.591.009.091
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	491.339.505.202	197.887.405.481
314	4. Phải trả người lao động		9.651.285.511	9.026.702.743
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	504.027.727.799	141.887.102.558
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	3.064.373.327
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	5.706.816.714.980	7.739.566.208.040
320	8. Vay ngắn hạn	21	1.454.725.295.267	814.680.676.017
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		31.821.378.773	23.901.126.134
330	II. Nợ dài hạn		4.292.670.912.013	2.311.443.504.619
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	404.031.164.675	20.955.100.000
338	2. Vay dài hạn	21	3.888.639.747.338	2.290.488.404.619
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		11.423.818.249.487	9.579.391.910.713
410	I. Vốn chủ sở hữu		11.423.818.249.487	9.579.391.910.713
411	1. Vốn cổ phần	22	8.731.400.830.000	7.388.108.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	22	70.474.800.000	71.120.900.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	22	243.810.014.529	230.128.842.335
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22	2.319.865.591.804	1.831.862.790.140
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.801.080.152.703	1.068.198.148.476
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		518.785.439.101	763.664.641.664
429	5. Lợi ích cổ đông thiểu số		58.267.013.154	58.170.978.238
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		24.116.348.288.698	21.067.822.665.509

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

Trần Thị Thủy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV - Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV - Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	1.844.005.899.385	67.970.635.193	2.017.086.004.127	617.515.216.109
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.146.847.062.214)	(9.087.947.075)	(1.155.637.498.808)	(73.816.280.440)
20	3. Lợi nhuận gộp		697.158.837.171	58.882.688.118	861.448.505.319	543.698.935.669
21	4. Doanh thu tài chính	25	3.731.510.135	419.326.026.718	401.457.567.727	952.218.319.140
22	5. Chi phí tài chính	25	(106.861.248.412)	(85.635.981.564)	(319.865.157.455)	(399.487.766.179)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(71.957.091.362)	(76.638.658.809)	(284.861.000.405)	(344.195.510.199)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(15.827.712.712)	(10.549.994.577)	(49.830.148.633)	(23.206.073.397)
25	7. Chi phí bán hàng	26	(59.301.644.219)	(3.754.829.581)	(69.490.317.417)	(14.473.776.877)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(64.085.940.060)	(71.129.149.631)	(195.218.025.487)	(199.438.960.009)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		454.813.801.903	307.138.759.483	628.502.424.054	859.310.678.347
31	10. Thu nhập khác	27	2.619.437.928	70.179.774.927	84.533.522.571	70.345.130.592
32	11. Chi phí khác	27	(9.683.073.161)	(25.548.084.396)	(23.074.492.316)	(40.295.629.377)
40	12. Lợi nhuận (lỗ) khác		(7.063.635.233)	44.631.690.531	61.459.030.255	30.049.501.215
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		447.750.166.670	351.770.450.014	689.961.454.309	889.360.179.562
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(79.471.716.578)	(69.096.098.166)	(168.156.064.354)	(206.830.818.233)
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		878.821.755	-	976.084.062	(27.370.508)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		369.157.271.847	282.674.351.848	522.781.474.017	682.501.990.821
	Phân bổ cho:					
61	16.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		369.151.082.766	282.669.261.934	522.685.439.101	684.058.609.709
62	16.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		6.189.081	5.089.914	96.034.916	(1.556.618.888)
70	17. Lãi trên cổ phiếu		426		620	1.003

Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng

Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		447.750.166.670	351.770.450.014
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11, 12, 13	4.367.030.076	3.079.279.862
03	Trích lập dự phòng		8.500.000.000	9.000.000.000
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	25	34.904.157.050	165.948.341
05	Lỗi (lãi) từ hoạt động đầu tư		12.096.202.577	(408.776.032.141)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	25	71.957.091.362	85.263.273.223
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		579.574.647.735	40.502.919.299
09	Tăng các khoản phải thu		(1.734.381.827.742)	(34.576.118.461)
10	Tăng hàng tồn kho		(507.888.104.790)	(30.223.305.637)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		99.623.176.806	(260.385.722.972)
12	Tăng chi phí trả trước		(12.315.693.283)	(1.346.226.990)
14	Tiền lãi vay đã trả		(97.288.691.207)	(105.934.438.114)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(80.751.038.960)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.333.498.054)	(1.911.929.132)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.680.009.990.535)	(474.625.860.967)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(30.637.600.855)	(68.499.272.215)
23	Đầu tư tài chính ngắn hạn		(100.000.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(754.000.000)	(1.253.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.038.070.000.000	549.500.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		2.333.685.594	2.148.322.320
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		909.012.084.739	481.896.050.105
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	679.136.810.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.126.526.577.186	844.649.992.788
34	Tiền trả nợ gốc vay		(232.551.021.928)	(1.078.538.561.240)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		893.975.555.258	445.248.241.548

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV - Năm nay	Quý IV - Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		122.977.649.462	452.518.430.686
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		220.698.484.274	52.588.363.778
70	Tiền cuối kỳ	4	343.676.133.736	505.106.794.464



Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập

Ngày 23 tháng 01 năm 2025



Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("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 ("GCNĐKKD") số 4103002655 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 9 năm 2004 và theo các GCNĐKKD/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã PDR theo Giấy phép Niêm yết số 1207/SGDHCM-NY do SGDCKHCM cấp ngày 9 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 286 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 257).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 7 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2024 của Nhóm Công ty, cụ thể:

- **Công ty Cổ Phần ĐK Phú Quốc ("ĐK Phú Quốc")**
ĐK Phú Quốc được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701522101 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 22 tháng 4 năm 2011 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. ĐK Phú Quốc có trụ sở chính đăng ký tại Số 229, đường 30/4, Khu phố 1, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐK Phú Quốc là xây dựng nhà các loại, xây dựng chuyên dụng, xây dựng công trình công ích, kinh doanh và môi giới bất động sản. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.
- **Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Hạ Tầng Kỹ Thuật Coinin ("Coinin")**
Coinin được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0313662185 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 02 năm 2016 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Coinin có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.
- **Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Ngô Mây ("BDS Ngô Mây")**
BDS Ngô Mây được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 4101553978 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp ngày 19 tháng 11 năm 2019 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. BDS Ngô Mây có trụ sở chính đăng ký tại Số 1 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS Ngô Mây là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 94% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.
- **Công ty Cổ Phần Bến Thành - Long Hải ("Bến Thành - Long Hải")**
Bến Thành - Long Hải được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3500783805 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 01 tháng 3 năm 2007 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Bến Thành - Long Hải có trụ sở chính đăng ký tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Bến Thành - Long Hải là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,9% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- *Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường ("Đầu tư Bắc Cường")*

Đầu tư Bắc Cường được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0401370311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 7 năm 2010 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Đầu tư Bắc Cường có trụ sở chính đăng ký tại 223-225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Bắc Cường là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

- *Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity ("Đầu tư Serenity")*

Đầu tư Serenity được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3502421310 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27 tháng 3 năm 2020 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Đầu tư Serenity có trụ sở chính đăng ký tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Hoạt động chính của Đầu tư Serenity là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,34% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

- *Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương ("Cao ốc Bình Dương")*

Cao ốc Bình Dương được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3702710768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 12 tháng 10 năm 2018 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Cao ốc Bình Dương có trụ sở chính đăng ký tại số 352, đường XM2, Khu 3, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao ốc Bình Dương là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99,5% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

- *Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Hòa Phú ("Cao ốc Hòa Phú")*

Cao ốc Hòa Phú được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3703021577 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 09 tháng 12 năm 2021 và các GCNĐKDN sửa đổi sau đó. Cao ốc Hòa Phú có trụ sở chính đăng ký tại thửa đất số 853, tờ bản đồ số 122, khu phố Hòa Tân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao ốc Hòa Phú là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty nắm giữ 99,4% vốn sở hữu và 99,9% quyền biểu quyết trong công ty con này.

- *Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Thiên Long ("Cao ốc Thiên Long")*

Cao ốc Thiên Long được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 3703021584 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 09 tháng 12 năm 2021 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. Cao ốc Thiên Long có trụ sở chính đăng ký tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 123, khu phố Hòa Tân 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của Cao ốc Thiên Long là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty nắm giữ 99,4% vốn sở hữu và 99,9% quyền biểu quyết trong công ty con này.

Ngoài ra, Nhóm Công ty có 3 công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 15.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2024 của Công ty và công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 Quý IV - 2024 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 Quý IV - 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2024 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý IV - 2024 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 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 ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2024 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV - 2024 bao gồm các báo cáo tài chính Quý IV - 2024 của Công ty mẹ và các công ty con kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con. Các báo cáo tài chính Quý IV - 2024 của Công ty và 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 Quý IV - 2024 giữa công ty trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này 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 các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2024 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý IV - 2024.

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 lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 và 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

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:

Hàng hóa - 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 giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, 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.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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 hàng hóa bất động sản 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 lập kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền (nếu đáng kể), 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 vào 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.

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 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 chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2024 khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán và 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 suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	6 - 7 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Thiết bị văn phòng	6 - 8 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa hoặc một phần nhà cửa hoặc cả hai và cơ sở hạ tầng được đầu tư nhằm mục đích thu tiền cho thuê hoặc tăng giá trị hoặc cả hai hơn là phục vụ cho mục đích sản xuất hoặc cung cấp hàng hóa, dịch vụ; nhằm mục đích hành chính hoặc kinh doanh trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường.

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn 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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 48 năm
------------------------	-------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Nhóm Công ty không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2024.

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 xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

3.9 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 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.

3.10 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 các lợi ích kinh tế tương ứng 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:

- Chi phí bồi thường và quản lý dự án The EverRich 2;
- Chi phí hoa hồng môi giới;
- Chi phí quảng cáo;
- Chi phí cải tạo văn phòng; và
- Công cụ, dụng cụ.

3.11 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Nhóm Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở công ty nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Nhóm Công ty trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm tài chính với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, 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.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí phải trả

Các khoản phải trả và chi phí phải trả 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.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch;

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") 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 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, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi HĐQT của Công ty và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất cho đến khi được các cổ đông thông qua tại đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.16 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 hợp đồng mua bán căn hộ

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với hợp đồng mua bán căn hộ đã được chuyển giao sang người nhận chuyển nhượng, thường là trùng với việc xác nhận chuyển nhượng từ chủ đầu tư căn hộ. Doanh thu được ghi nhận trên cơ sở thuần theo số chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá mua căn hộ từ chủ đầu tư.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc bàn giao đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng.

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Tiền lãi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Tiền lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

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

3.17 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.

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 chúng 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 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 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 hoãn lại chưa 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 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 năm tài chính 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 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.

3.18 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 thù lao của HĐQT) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

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 thù lao của HĐQT) 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.

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là xây dựng và mua bán nhà ở; xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cầu đường; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty xây dựng nên hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.20 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 họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	31.414.076	40.281.924
Tiền gửi ngân hàng	343.644.719.660	505.066.312.540
Các khoản tương đương tiền	-	200.000
TỔNG CỘNG	<u>343.676.133.736</u>	<u>505.106.794.464</u>

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Ngắn hạn

Số dư thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng bao gồm khoản có kỳ hạn gốc là sáu tháng và mười hai tháng, hưởng lãi suất từ 5,1% đến 5,5% mỗi năm.

Dài hạn

Số dư thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng kỳ hạn hai mươi bốn tháng và hưởng lãi suất 5,2% mỗi năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Nhóm khách hàng mua dự án Bắc Hà Thanh	1.478.206.784.072	-
Công ty TNHH Bất động sản IDK	272.300.000.000	308.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	271.400.000.000	306.000.000.000
Nguyễn Trà Giang	222.276.033.204	-
Công ty Cổ phần Bất động sản CDK	216.200.000.000	251.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản ADK	201.000.000.000	237.000.000.000
Phạm Thanh Điền	186.440.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản BDK	176.800.000.000	230.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản EDK	165.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản HDK	154.400.000.000	154.400.000.000
Công ty TNHH Bất động sản GDK	128.000.000.000	128.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	111.348.146.750	111.348.146.750
Công ty TNHH Bất động sản Vega	105.720.000.000	120.720.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thiên Minh	70.615.693.202	70.615.693.202
Công ty TNHH Bất động sản Lyra	42.500.000.000	57.500.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Gemini	25.950.000.000	25.950.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	-	72.286.337.294
Khách hàng khác	32.190.644.593	38.677.913.906
TỔNG CỘNG	3.860.347.301.821	2.311.498.091.152
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>3.859.305.757.446</u>	<u>2.310.456.546.777</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	1.450.055.500.031	106.112.782.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Diễm	300.000.000.000	300.000.000.000
Ông Võ Ngọc Châu	159.729.830.000	150.000.000.000
Ông Nguyễn Cao Tiến	51.000.000.000	51.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.934.648.207
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Lộc Phát	155.760.070.062	-
Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620 và Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu Tư Lộc Phát	124.771.856.489	-
Nguyễn Thị Phương Thảo	160.000.000.000	-
Trần Thị Hường	104.500.000.000	-
Công Ty TNHH ĐT BĐS Green City	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng TC Bình Định	82.845.585.294	6.275.784.160
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hợp Nhứt	69.701.323.129	-
Công ty TNHH TM DV VT XD Giao thông T&T	39.454.661.636	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Công ty Cổ phần Xây Dựng Central	4.000.000.000	4.000.000.000
Khác	9.466.220.679	17.973.971.743
TỔNG CỘNG	3.060.448.061.894	884.525.552.477
8. PHẢI THU KHÁC		VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	859.729.168.444	928.819.135.679
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn – KL	772.036.488.818	840.890.923.660
Công ty Cổ phần BĐS Commonwealth Properties	46.812.794.959	37.301.573.877
Ông Hoàng Hiệp Dũng	25.000.000.000	30.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	2.534.822.900	1.383.011.700
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	400.000.000	400.000.000
Khác	12.945.061.767	18.843.626.442
Dài hạn	38.724.892.655	733.226.788.580
Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc	38.548.000.000	38.548.000.000
Ký quỹ, ký cược	176.892.655	4.018.788.580
Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc (i)	-	265.070.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (ii)	-	223.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (ii)	-	200.000.000.000
Phải thu khác	-	2.590.000.000
	898.454.061.099	1.662.045.924.259
TỔNG CỘNG	(17.500.000.000)	(9.000.000.000)
	880.954.061.099	1.653.045.924.259

(i) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2017, Công ty ký hợp đồng hợp tác đầu tư (“HĐHTĐT”) với Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc liên quan đến việc xây dựng, khai thác và kinh doanh dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tọa lạc tại xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang với tổng giá trị là 1.727.000.000.000 VND và sẽ nhận được lợi nhuận từ kết quả hoạt động kinh doanh dự án theo tỷ lệ vốn tham gia. Theo HĐHTĐT, Công ty đã góp vốn số tiền là 476.000.000.000 VND.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thu hồi toàn bộ phần vốn góp của HĐHTĐT này.

(ii) Vào ngày 12 tháng 7 năm 2017, Công ty ký HĐHTĐT số 01/2017/HĐHTĐT/PĐ-TB-TH với Công ty Cổ phần Địa ốc Tam Bình (“Tam Bình”) và Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Hoàng (“Tân Hoàng”) liên quan đến việc đầu tư xây dựng cụm cảng trung chuyển ICD mới tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã thực hiện góp vốn vào Tam Bình số tiền là 200.000.000.000 VND, góp vốn vào Tân Hoàng số tiền là 223.000.000.000 VND và sẽ nhận được quỹ đất sau khi thực hiện xong dự án theo tỷ lệ số tiền đã góp vốn đầu tư.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thu hồi toàn bộ phần vốn góp của HĐHTĐT này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bất động sản (*)	13.400.102.939.141	12.199.176.697.439
Hàng hóa	383.358.976	383.358.976
TỔNG CỘNG	13.400.486.298.117	12.199.560.056.415

(*) Bất động sản chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, tiền sử dụng đất đã nộp cho nhà nước, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng và các chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án The EverRich 2 (River City) (i)	3.597.838.254.668	3.597.838.254.668
Dự án Thuận An 1 và Thuận An 2 (ii)	2.663.629.246.786	2.393.925.215.962
Dự án Tropicana Bến Thành Long Hải (iii)	1.993.999.668.359	1.993.921.491.887
Dự án Phước Hải (iv)	1.524.638.841.460	1.526.419.925.545
Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (v)	1.017.330.758.436	162.370.978.036
Dự án The EverRich 3 (vi)	877.427.668.950	877.427.668.950
Dự án Trần Phú Đà Nẵng (vii)	639.968.634.720	636.882.472.260
Dự án Khu dân cư làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh (viii)	400.580.908.890	400.429.035.424
Dự án số 1 Ngô Mây (ix)	292.218.492.567	250.792.394.312
Dự án KĐT DL Sinh thái Nhơn Hội (x)	211.827.588.574	186.057.175.196
Dự án Kỳ Đồng (xi)	89.005.839.039	89.005.839.039
Dự án KDL Sinh thái Đoàn Anh Dương (xii)	44.155.699.067	44.155.699.067
Dự án Phát Đạt Bàu Cả (xiii)	7.078.510.572	6.173.691.762
Dự án khác	40.402.827.053	33.776.855.331
TỔNG CỘNG	13.400.102.939.141	12.199.176.697.439

Chi tiết các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

(i) *Dự án The EverRich 2*

Dự án này tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ báo cáo của dự án này chủ yếu là tiền bồi thường đất và chi phí xây dựng.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu tư Big Gain.

(ii) *Dự án Thuận An 1 và Thuận An 2*

Dự án này tọa lạc tại Khu phố Hòa Lâm 1, Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

(iii) *Dự án Khu Du Lịch Bến Thành - Long Hải*

Dự án này tọa lạc tại Tỉnh lộ 44A, Thị trấn Phước Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(iv) Dự án Phước Hải

Dự án này tọa lạc tại Khu phố Hải Tân, Thị trấn Phước Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án và chi phí xây dựng khác.

(v) Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh

Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tọa lạc tại Xã Phước Thuận, Huyện Tuy Phước, Tỉnh Bình Định.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát, xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

(vi) Dự án The EverRich 3

Dự án này tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư cuối kỳ của dự án này chủ yếu bao gồm tiền bồi thường đất, tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các lô đất nền của Khu nhà ở thấp tầng đã được hoàn thành và đã được bán ra thị trường.

Ngày 27 tháng 2 năm 2019, Công ty đã ký kết hợp đồng số E3-B1-B4/HĐCNDA-DIC và phụ lục ngày 19 tháng 3 năm 2019 về việc chuyển nhượng một phần Dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú, Quận 7 bao gồm quyền sử dụng đất của 2 lô đất B1 và B4.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các yêu cầu theo quy định của Nhà nước để đủ điều kiện chuyển nhượng phần còn lại của dự án này theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Dynamic Innovation.

(vii) Dự án Trần Phú Đà Nẵng

Dự án này tọa lạc tại số 223-225 Trần Phú, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí chuyển nhượng dự án, chi phí chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng khác.

(viii) Dự án Khu Dân cư làng nghề và Trung tâm Xã Hàm Ninh

Dự án này tọa lạc tại xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng.

(ix) Dự án Số 1 Ngô Mây

Dự án này tọa lạc tại Số 01 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền đầu giá đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát và chi phí xây dựng.

(x) Dự án Khu Đô Thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội

Dự án này gồm Phân Khu 2, Phân Khu 4, Phân Khu 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội tại Khu kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách nhà nước, chi phí thiết kế, tư vấn, khảo sát, xây dựng cơ sở hạ tầng và chi phí lãi vay vốn hóa tài trợ cho việc đầu tư, phát triển dự án.

(xi) Dự án Kỳ Đồng

Dự án tọa lạc tại 14/2A Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(xii) Dự án Khu du lịch sinh thái Đoàn Ảnh Dương

Dự án Khu du lịch sinh thái Đoàn Ảnh Dương tọa lạc tại xã Cửa Cạn, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, dự án chủ yếu bao gồm chi phí tư vấn, khảo sát, quản lý dự án.

(xiii) Dự án Phát Đạt Bàu Cả

Dự án này là dự án Khu dân cư Phát Đạt Bàu Cả tọa lạc tại Phường Lê Hồng Phong và Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi. Dự án này đang trong giai đoạn bàn giao nền đất và sang tên chủ quyền cho khách hàng.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2 (*)	923.823.243.655	923.823.243.655
Phí quản lý căn hộ	3.383.934.585	3.383.934.585
Khác	56.415.630.126	19.982.521.476
TỔNG CỘNG	983.622.808.366	947.189.699.716

(*) Đây là chi phí bồi thường cho CRE & AGI và Phú Hưng theo Biên bản Thanh lý ngày 8 tháng 2 năm 2018 để hoàn thiện một phần điều kiện pháp lý trước khi chuyển nhượng dự án theo HĐHTĐT đã ký kết với Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	34.325.031.862	6.215.905.364	38.296.717.011	78.837.654.237
Đầu tư XDCB hoàn thành	331.701.543.666	145.000.000	-	331.846.543.666
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	366.026.575.528	6.360.905.364	38.296.717.011	410.684.197.903
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	5.826.480.430	5.204.618.364	14.188.171.194	25.219.269.988
Giá trị khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(22.314.039.224)	(5.813.000.530)	(27.538.876.402)	(55.665.916.156)
Khấu hao trong kỳ	(6.847.004.508)	(271.319.214)	(4.336.503.528)	(11.454.827.250)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(29.161.043.732)	(6.084.319.744)	(31.875.379.930)	(67.120.743.406)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	12.010.992.638	402.904.834	10.757.840.609	23.171.738.081
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	336.865.531.796	276.585.620	6.421.337.081	343.563.454.497

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	15.006.259.881	15.006.259.881
Đầu tư XDCB hoàn thành	400.500.000.000	-	400.500.000.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	400.500.000.000	15.006.259.881	415.506.259.881
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	13.874.938.181	13.874.938.181
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(11.139.689.978)	(11.139.689.978)
Khấu hao trong kỳ	-	(3.706.664.109)	(3.706.664.109)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(14.846.354.087)	(14.846.354.087)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	3.866.569.903	3.866.569.903
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	400.500.000.000	159.905.794	400.659.905.794

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2024	7.306.972.991	68.357.297.281	75.664.270.272
Giá trị khấu hao lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(10.880.843.200)	(10.880.843.200)
Khấu hao trong kỳ	-	(1.536.119.040)	(1.536.119.040)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	(12.416.962.240)	(12.416.962.240)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.306.972.991	57.476.454.081	64.783.427.072
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	7.306.972.991	55.940.335.041	63.247.308.032

Quyền sử dụng đất có giá trị 7.306.972.991 VND tương ứng với quyền sở hữu tầng hầm B1 & B2 tại dự án The EverRich, số 968 Đường 3/2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình khai thác thực tế, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

	VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.207.369.444	2.472.660.833
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	1.298.781.247	1.619.324.019

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ khu Cổ đại tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	426.173.692.570	426.173.692.570
Trung tâm Thể dục Thể thao Phan Đình Phùng	77.105.153.950	77.105.153.950
Dự án Bệnh viện chấn thương chỉnh hình	7.976.940.104	7.976.940.104
Phần mềm quản trị tổng thể nguồn lực doanh nghiệp (ERP-SAP)	21.392.200.583	21.392.200.583
Dự án Tòa nhà văn phòng Công ty 39 Phạm Ngọc Thạch	-	636.052.046.201
Khác	810.465.000	810.465.000
TỔNG CỘNG	<u>533.458.452.207</u>	<u>1.169.510.498.408</u>

15. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	%	Số tiền	%	Số tiền
		VND		VND
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties (ii)	27	15.542.464.003	27	65.298.885.032
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP (iii)	49	19.681.603.562	49	16.509.222.133
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI (i)	-	-	49	1.117.132.567.520
TỔNG CỘNG		<u>35.224.067.565</u>		<u>1.198.940.674.685</u>

(i) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI ("BĐS BIDICI")

BĐS BIDICI được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101576855 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 16 tháng 10 năm 2020 và theo các GCNĐKD điều chỉnh. BĐS BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại số 01 Ngõ Máy, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BĐS BIDICI là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Theo GCNĐKKD số 4101576855 thay đổi lần thứ 03 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp ngày 10 tháng 3 năm 2022, vốn điều lệ của BĐS BIDICI là 2.280.000.000.000 VND.

Vào ngày 24 tháng 06 năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 25% cổ phần trong BĐS BIDICI cho Ông Nguyễn Trà Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 20240624/HĐCNCP/2024/PDR-NTG với giá trị chuyển nhượng là 769.500.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong BĐS BIDICI giảm từ 49% xuống 24%.

Vào ngày 23 tháng 09 năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 24% cổ phần trong BĐS BIDICI cho Ông Phạm Thanh Điền theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 20240923/HĐCNCP/2024/PDR-PTĐ với giá trị chuyển nhượng là 738.720.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong BĐS BIDICI giảm từ 24% xuống 0%.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 49% quyền sở hữu trong BĐS BIDICI cho cổ đông mới và BĐS BIDICI không còn là công ty liên kết của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

15. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)

(ii) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties ("BDS Commonwealth")

BDS Commonwealth được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0316916261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. BDS Commonwealth có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 10 Tháp B, Tòa nhà Viettel, 285 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS Commonwealth là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 27% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty này.

(iii) Công ty TNHH Đầu tư Xây Dựng Công trình PDP ("Công trình PDP")

Công trình PDP là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0315143682 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 7 năm 2018 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh. Công trình PDP có trụ sở chính đăng ký tại 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công trình PDP là kinh doanh bất động sản. Dự án chính hiện tại của Công trình PDP là dự án Xây dựng Công trình Phan Đình Phùng tại số 8 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp 19.963.107.000 VND trên phần vốn điều lệ của Công ty theo GCNĐKKD là 147.000.000.000 VND.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	33.132.513.198	33.132.513.198
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đua Fat	22.512.823.609	40.012.823.609
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	22.988.985.613	51.994.378.231
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Mỹ Hưng	17.626.474.002	19.626.474.002
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây dựng Giao thông T&T	16.472.242.230	19.017.580.594
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	11.353.812.907	13.353.812.907
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Khánh	9.302.067.669	9.302.067.669
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	6.927.687.331	4.053.229.485
Khác	57.569.704.016	52.889.767.091
TỔNG CỘNG	197.886.310.575	243.382.646.786

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Khác	3.590.909.091	3.591.009.091
TỔNG CỘNG	3.590.909.091	3.591.009.091

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải nộp	491.339.505.202	197.887.405.481
Thuế sử dụng đất	224.359.229.684	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	168.156.342.754	192.616.836.307
Thuế giá trị gia tăng	90.447.861.275	-
Thuế thu nhập cá nhân	6.127.450.917	1.074.615.565
Thuế khác	2.248.620.572	4.195.953.609
Phải thu	81.870.680.816	76.441.829.909
Thuế giá trị gia tăng	81.870.680.816	76.441.829.909
GIÁ TRỊ THUẦN	409.468.824.386	121.445.575.572

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí xây dựng	320.032.363.180	24.935.352.773
Chi phí lãi vay	98.018.840.207	78.395.355.265
Hỗ trợ lãi suất từ bán hàng	55.475.448.680	0
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp	17.273.289.600	15.952.428.519
Chi phí khác	13.227.786.132	22.603.966.001
TỔNG CỘNG	504.027.727.799	141.887.102.558

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	5.706.816.714.980	7.739.566.208.040
HĐHTĐT - The EverRich 2 (i)	4.557.365.656.616	4.557.365.656.616
HĐHTĐT - The EverRich 3 (ii)	990.068.000.000	990.068.000.000
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	38.237.745.040	1.041.172.957.295
Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển KCN Phát Đạt	36.294.095.940	36.294.095.940
Ký quỹ nhận được từ khách hàng	14.200.000.000	14.600.000.000
HĐHTĐT - Dự án Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội (iii)	13.518.255.040	13.518.255.040
Công ty CP Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	10.301.642.325	35.713.520.351
Công ty CP Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings	482.919.737	-
Công ty CP Alpha Apus	-	100.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản BIDICI	-	760.830.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Vận Tải Biển Minh Hải	-	160.130.000.000
Khác	46.348.400.282	29.873.722.798
Dài hạn	404.031.164.675	20.955.100.000
Công ty CP Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings	404.026.064.675	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	-	20.950.000.000
Khác	5.100.000	5.100.000
TỔNG CỘNG	6.110.847.879.655	7.760.521.308.040

(i) Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 2 tọa lạc tại số 422 đường Đào Trí, Khu phố 1, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

- (ii) Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ký kết HĐHTĐT với Công ty TNHH Dynamic Innovation liên quan đến việc phát triển Dự án The EverRich 3 tọa lạc tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Công ty đã ký Thỏa thuận góp vốn với các cá nhân về việc góp vốn đầu tư để thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị tại các Phân khu số 2 thuộc Khu đô thị Du lịch Sinh thái Nhơn Hội.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

21. VAY

						VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Đánh giá Chênh lệch tỷ giá	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	814.680.676.017	462.202.021.002	(425.189.311.752)	568.801.910.000	34.230.000.000	1.454.725.295.267
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	125.530.676.017	200.202.021.002	(142.189.311.752)	202.651.910.000	-	386.195.295.267
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.2)	689.150.000.000	262.000.000.000	(283.000.000.000)	366.150.000.000	34.230.000.000	1.068.530.000.000
Dài hạn	2.290.488.404.619	2.236.406.298.625	(69.453.045.906)	(568.801.910.000)	-	3.888.639.747.338
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	1.571.273.304.619	2.162.309.298.625	(2.680.500.000)	(202.651.910.000)	-	3.528.250.193.244
Vay bên khác (Thuyết minh số 21.2)	719.215.100.000	74.097.000.000	(66.772.545.906)	(366.150.000.000)	-	360.389.554.094
TỔNG CỘNG	3.105.169.080.636	2.698.608.319.627	(494.642.357.658)	-	34.230.000.000	5.343.365.042.605

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	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 11 Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	345.778.814.849	Từ ngày 03 tháng 02 năm 2025 đến ngày 25 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tòa nhà văn phòng tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 39 Phạm Ngọc Thạch, P.Võ Thị Sáu, Q.3, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	88.656.575.267	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2025 đến ngày 18 tháng 11 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + chi phí huy động vốn tăng thêm + 4	Quyền tài sản phát sinh từ dự án bao gồm nhưng không giới hạn từ vận hành, khai thác cho thuê, hợp tác kinh doanh. 5.318.181 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đà Nẵng					
Khoản vay 1	150.000.000.000	Từ ngày 03 tháng 02 năm 2025 đến ngày 17 tháng 4 năm 2030	Tài trợ dự án tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 24 tháng + 3,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng Toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Bắc Cường.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn					
Khoản vay 1	1.499.999.536.029	Từ ngày 16 tháng 6 năm 2026 đến ngày 07 tháng 03 năm 2031	Tài trợ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Bình Định	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn 84 tháng + lãi suất từ 1,7 đến 2,51, không thấp hơn lãi suất tối thiểu là 9,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Bình Định

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VND					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn (tiếp theo)					
Khoản vay 2	1.067.010.562.366	Ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 16 tháng 11 năm 2032	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Bình Dương	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 60 tháng đến 72 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2.51	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu Phố Hòa Lân 1, P.Thuận Giao, TP.Thuận An, Bình Dương Quyền tài sản phát sinh từ Dự án tại Khu Phố Hòa Lân 1, P.Thuận Giao, TP.Thuận An, Bình Dương
Khoản vay 3	663.000.000.000	Ngày 01 tháng 10 năm 2025 đến ngày 16 tháng 11 năm 2032	Tài trợ dự án tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Bình Dương	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 60 tháng đến 108 tháng + lãi suất từ 1,5 đến 2.51	Toàn bộ phần vốn góp tại Cao ốc Thiên Long, Cao ốc Hòa Phú và Cao Ốc Bình Dương thuộc sở hữu của các Cổ đồng Toàn bộ cổ phần của Bến Thành - Long Hải thuộc sở hữu của các Cổ đồng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Dự án KDL Bến Thành - Long Hải, Huyện Long Đất, Tỉnh BR - VT
Khoản vay 4	100.000.000.000	Ngày 28 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất tiết kiệm linh hoạt kỳ hạn từ 12 tháng + 1,01, không thấp hơn lãi suất tối thiểu là 7,51%/năm	Hợp đồng tiền gửi
TỔNG CỘNG	3.914.445.488.511				
<i>Trong đó:</i>					
Ngắn hạn	386.195.295.267				
Dài hạn	3.528.250.193.244				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

21. **VAY** (tiếp theo)

21.2 **Vay bên khác**

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND	USD				
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tài Chính Việt Long						
Khoản vay 1	80.000.000.000		Ngày 03 tháng 6 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	11	8.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Quản Lý Khách Sạn AKYN						
Khoản vay 1	353.065.100.000		Ngày 03 tháng 4 năm 2028	Bổ sung vốn lưu động	8	Quyền sở hữu đối với toàn bộ cổ phần Công ty CP Bất Động Sản Commonwealth Properties
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings						
Khoản vay 1	7.324.454.094		Ngày 26 tháng 04 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	10	Tín chấp
Ông Đoàn Đức Luyện						
Khoản vay 1	40.000.000.000		Ngày 12 tháng 12 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12	4.080.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	72.000.000.000		Ngày 08 tháng 1 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	12	7.526.420 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Ông Vũ Dương Hiền						
Khoản vay 1	50.000.000.000		Ngày 21 tháng 10 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12	5.000.000 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
Khoản vay 2	60.000.000.000		Ngày 08 tháng 1 năm 2025	Bổ sung vốn lưu động	12	6.200.496 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
ACA Vietnam Real Estate III LP						
Khoản vay 1 (*)	766.530.000.000	30.000.000	Ngày 23 tháng 3 năm 2025	Tài trợ các dự án của công ty con	8 - 10	Tín chấp
TỔNG CỘNG	1.428.919.554.094	30.000.000				
<i>Trong đó:</i>						
<i>Ngắn hạn</i>	1.068.530.000.000					
<i>Dài hạn</i>	360.389.554.094					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay bên khác (tiếp theo)

(*) Đây là khoản vay có kèm quyền cho phép ACA chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty vào các ngày sau: (i) 2 năm sau ngày giải ngân hoặc (ii) 20 ngày làm việc trước ngày đến hạn thanh toán; với tỷ giá hối đoái là 22.730 VND/USD và giá chuyển đổi là 119.879 VND/cổ phiếu. Trường hợp cổ phiếu bị pha loãng, tỷ giá hối đoái VND/USD và giá chuyển đổi trên mỗi cổ phiếu sẽ được điều chỉnh tại thời điểm xảy ra sự kiện pha loãng. Vào ngày 26 tháng 4 năm 2024, theo Nghị quyết số 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024, Đại hội đồng cổ đông của Nhóm Công ty phê duyệt phương án phát hành dự kiến 34.095.000 cổ phiếu với giá hoán đổi là 20.000 VND để hoán đổi toàn bộ số dư nợ vay.

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024, theo Quyết định số 23/2024/HĐQT-QĐ của HĐQT phê duyệt thời gian chuyển đổi là ngày 15 tháng 11 năm 2024 với giá hoán đổi là 20.000 VND có thể gia hạn đến ngày 23 tháng 03 năm 2025 hoặc gia hạn chậm nhất đến ngày 23 tháng 04 năm 2025.

Đến ngày kết thúc kỳ kế toán, khoản vay vẫn chưa được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông. Lãi suất áp dụng cho khoản vay là 8% từ ngày giải ngân đến ngày 15 tháng 11 năm 2024. Từ ngày 16 tháng 11 năm 2024, lãi suất tăng lên 10% cho đến khi hoàn tất chuyển đổi khoản vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	VND				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.155.081.291.069	8.150.607.365.145
Phát hành cổ phiếu	671.646.210.000	(559.400.000)	-	-	671.086.810.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	684.058.609.709	684.058.609.709
Tăng do mua thêm vốn sở hữu trong công ty con	-	-	-	19.988.147.621	19.988.147.621
Phân phối lợi nhuận	-	-	22.745.258.259	(22.745.258.259)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(4.520.000.000)	(4.520.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.388.108.400.000	71.120.900.000	230.128.842.335	1.831.862.790.140	9.521.220.932.475
Ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.388.108.400.000	71.120.900.000	230.128.842.335	1.831.862.790.140	9.521.220.932.475
Phát hành cổ phiếu	1.343.292.430.000	(646.100.000)	-	-	1.342.646.330.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	522.685.439.101	522.685.439.101
Phân phối lợi nhuận	-	-	13.681.172.194	(27.362.344.388)	(13.681.172.194)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(7.320.293.049)	(7.320.293.049)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	8.731.400.830.000	70.474.800.000	243.810.014.529	2.319.865.591.804	11.365.551.236.333

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	873.140.083	738.810.840
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	873.140.083	738.810.840
Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.		

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.837.290.303.237	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.508.226.704	65.497.974.360
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.207.369.444	2.472.660.833
TỔNG CỘNG	1.844.005.899.385	67.970.635.193

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.141.230.522.089	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.317.758.878	7.468.623.056
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	1.298.781.247	1.619.324.019
TỔNG CỘNG	1.146.847.062.214	9.087.947.075

25. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Doanh thu tài chính	3.731.510.135	419.326.026.718
Lãi chuyển nhượng cổ phần công ty con	-	415.000.000.000
Lãi tiền gửi	3.731.510.135	4.326.026.718
Chi phí tài chính	106.861.248.412	85.635.981.564
Chi phí lãi vay	71.957.091.362	76.638.658.809
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	34.904.157.050	165.948.341
Chi phí phát hành trái phiếu	-	8.624.614.414
Chi phí tài chính khác	-	206.760.000

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

	VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Chi phí bán hàng	59.301.644.219	3.754.829.581
Hỗ trợ lãi suất	55.475.448.680	-
Chi phí quảng cáo	2.253.647.963	1.650.475.739
Chi phí lương	1.425.315.676	1.957.121.942
Chi phí khác	147.231.900	147.231.900
Chi phí quản lý doanh nghiệp	64.085.940.060	71.129.149.631
Chi phí lương	27.439.955.103	23.905.340.796
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.757.245.152	17.730.014.392
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.638.117.737	2.018.243.681
Chi phí khác	22.250.622.068	27.475.550.762
TỔNG CỘNG	123.387.584.279	74.883.979.212

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Thu nhập khác	2.619.437.928	70.179.774.927
Tiền phạt chậm trả	-	70.179.742.117
Thu nhập khác	2.619.437.928	32.810
Chi phí khác	9.683.073.161	25.548.084.396
Chi phí khác	9.683.073.161	25.548.084.396

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Báo cáo thuế của Công ty và công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 Quý IV - 2024 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ kế toán hiện hành. 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 Quý IV - 2024 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ kế toán khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là bảng đối chiếu giữa thu nhập chịu thuế và lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý IV - 2024:

	VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Lợi nhuận kế toán trước thuế	447.750.166.670	351.770.450.014
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	79.471.716.578	69.208.180.473
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	88.684.626.176	218.485.759.028
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	79.471.716.578	69.096.098.166
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	(94.852.938.580)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	168.156.342.754	192.728.918.614

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Các nghiệp vụ với các công ty và cá nhân có liên quan bao gồm tất cả các nghiệp vụ được thực hiện với các công ty và cá nhân mà Công ty có mối liên kết thông qua quan hệ đầu tư, nhận đầu tư hoặc thông qua một nhà đầu tư chung và do đó sẽ là thành viên của cùng một công ty.

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong kỳ như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý IV năm 2024</i>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng công trình PDP	Công ty liên kết	Góp vốn	754.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Lãi cho vay	589.969.471
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Sử dụng dịch vụ	385.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Lãi vay	7.405.142.473
		Trả lãi vay	26.399.000.000
Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Bên liên quan Phó Chủ tịch HĐQT	Sử dụng dịch vụ	74.727.005
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm TGD	Chuyển nhượng bất động sản	44.514.299.112
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	11.502.320.000
		Vay tiền	500.000.000
		Hoàn trả tiền vay	500.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	39.153.404.761
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	10.172.315.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	23.443.292.892
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000
Ông Nguyễn Đình Trí	Thành viên Ban TGD	Chuyển nhượng bất động sản	21.655.339.274
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong kỳ (tiếp theo):

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i> <i>Quý IV năm 2024</i>
Ông Trương Ngọc Dũng	Thành viên Ban TGD	Chuyển nhượng bất động sản	29.113.212.024
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	16.597.455.763
		Vay tiền	500.000.000
		Hoàn trả tiền vay	500.000.000
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Thành viên Ban TGD	Chuyển nhượng bất động sản	29.161.433.179
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	6.113.948.000
		Vay tiền	500.000.000
		Hoàn trả tiền vay	500.000.000
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán Trưởng	Chuyển nhượng bất động sản	18.996.309.585
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	4.500.000.000
		Vay tiền	500.000.000
		Hoàn trả tiền vay	500.000.000
Ông Nguyễn Văn Dũng	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	34.575.324.890
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	22.292.632.105
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Phát	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	36.592.499.170
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong kỳ (tiếp theo):

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>
			<i>Quý IV năm 2024</i>
Ông Phan Gia Bình	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	35.563.191.315
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	38.400.902.662
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000
Ông Dương Lê Vũ Thành	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	21.107.010.650
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000
		Thu lại tiền tạm ứng mua dự án	3.793.113.181
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	23.650.802.325
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000
		Vay tiền	213.066.120.000
		Hoàn trả tiền vay	1.198.136.709.000
Ông Dương Văn Toàn	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	36.048.971.668
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000
Bà Trần Thị Hương	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	25.784.107.119
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000
		Trả tiền nhận chuyển nhượng bất động sản	104.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan trong kỳ (tiếp theo):

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND
			Quý IV năm 2024
Ông Nguyễn Ngọc Huy	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	14.144.539.149
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	3.000.000.000
Ông Nguyễn Hữu Lễ	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	22.963.390.666
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000
Ông Phạm Công Thành	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	24.144.937.867
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000
Ông Nguyễn Huy Lễ	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	21.107.010.650
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	5.000.000.000
		Vay tiền	500.000.000
		Hoàn trả tiền vay	500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc quý, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan được thể hiện như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
<i>Phải thu khách hàng</i>			
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ	Chuyển nhượng bất động sản	36.565.008.785
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	32.072.177.103
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	20.092.712.109
Ông Nguyễn Đình Trí	Thành viên Ban TGĐ	Chuyển nhượng bất động sản	18.170.189.302
Ông Trương Ngọc Dũng	Thành viên Ban TGĐ	Chuyển nhượng bất động sản	14.736.667.195
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Thành viên Ban TGĐ	Chuyển nhượng bất động sản	25.192.810.758
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán Trưởng	Chuyển nhượng bất động sản	15.832.848.708
Ông Nguyễn Văn Dũng	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	32.047.446.660
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	18.877.389.940
Ông Nguyễn Văn Phát	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	34.230.187.089
Ông Phan Gia Bình	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	33.105.945.135
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	36.171.793.048
Ông Dương Lê Vũ Thành	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	17.592.054.120
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	20.319.996.459
Ông Dương Văn Toàn	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	33.641.462.554
Bà Trần Thị Hường	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	22.599.431.022
Ông Nguyễn Ngọc Huy	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	12.133.452.048
Ông Nguyễn Hữu Lễ	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	19.558.993.224
Ông Phạm Công Thành	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	20.846.221.801
Ông Nguyễn Huy Lễ	Người có liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	17.592.054.120

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư phải thu và phải trả với bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán (tiếp theo):

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Cho vay	46.812.794.959
		Lãi cho vay	1.765.862.003
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững Bà Trần Thị Hương	Bên liên quan của Thành viên HĐQT Người có liên quan	Sử dụng dịch vụ	475.000.000
		Nhận chuyển nhượng bất động sản	104.500.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Bên liên quan của Thành viên HĐQT	Sử dụng dịch vụ	154.440.000
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Lãi đi vay	10.301.642.325
Ông Trương Ngọc Dũng	Thành viên Ban TGD	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Thành viên Ban TGD	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Người có liên quan	Mượn tiền	38.237.745.040
		Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000
		Phí tư vấn mua sản phẩm	1.277.429.400
Ông Dương Văn Toàn	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000
Nguyễn Thị Minh Thư	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm	2.000.000.000
Ngô Thị Minh Hương	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000
		Hợp tác đầu tư	4.441.500.000
Vay và nợ dài hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Bên liên quan của Phó Chủ tịch HĐQT	Vay tiền	353.065.100.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác như sau:

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Quý IV - 2024	Quý IV - 2023
Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch	1.084.943.750	482.988.500
Ông Nguyễn Tấn Danh	Phó Chủ tịch	150.000.000	150.000.000
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	122.000.000	122.000.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Dương Hào Tôn	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	1.995.666.999	1.407.074.999
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	581.150.000	581.150.000
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	581.150.000	581.150.000
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	480.775.001	480.775.001
Ông Phan Lê Hòa	Phó Tổng Giám đốc	581.150.000	826.000.000
Bà Lê Trần Bích Thùy	Phó Tổng Giám đốc	128.500.000	-
Bà Trần Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng	277.483.334	
Bà Ngô Thúy Vân	Kế toán trưởng	-	320.300.000
Bà Nguyễn Tôn Quỳnh Vy	Người phụ trách quản trị	158.144.000	119.783.334
TỔNG CỘNG		6.380.963.084	5.311.221.834


30. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, chi tiết các khoản cam kết đầu tư của Công ty như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cam kết xây dựng các dự án	5.331.751.899.151	2.033.703.716.980
Cam kết góp vốn	127.036.893.000	365.209.893.000
<i>Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc</i>	-	234.930.000.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư XD Công trình PDP</i>	127.036.893.000	130.279.893.000
TỔNG CỘNG	5.458.788.792.151	2.398.913.609.980

31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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


Phạm Thị Đoàn Dung
Người lập


Trần Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng




Bùi Quang Anh Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025



PHATDAT
CORPORATION
Real Estate Development

PHAT DAT REAL ESTATE DEVELOPMENT CORPORATION
Report of the Board of Management
And
Interim Consolidated Financial Statements for Quarter IV.2024
December 31, 2024

Phat Dat Real Estate Development Corporation

Interim Consolidated Financial Statements

December 31, 2024



Phat Dat Real Estate Development Corporation

CONTENTS

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

Phat Dat Real Estate Development Corporation

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

Phat Dat Real Estate Development Corporation ("the Company") is a shareholding company incorporated under the Law on Enterprises of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate ("BRC") No. 4103002655 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on September 13, 2004 with amendments.

The Company's shares were listed on the Ho Chi Minh Stock Exchange in accordance with the License No. 1207/SGDHCM-NY issued by the HOSE on July 9, 2010.

The current principal business activities of the Company and its subsidiaries are to construct and trade residential properties, to undertake the civil, industrial, and infrastructure construction projects, to provide real estate brokerage and valuation services, real estate trading center and management,

The Company's registered head office is located at No. 39, Pham Ngoc Thach Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, 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:

Mr. Nguyen Van Dat	Chairman
Mr. Nguyen Tan Danh	Vice Chairman
Mr. Bui Quang Anh Vu	Member
Mr. Le Quang Phuc	Member
Mr. Tran Trong Gia Vinh	Independent member
Mr. Duong Hao Ton	Independent member

AUDIT COMMITTEE

Members of the Audit Committee during the period and at the date of this report are:

Mr. Duong Hao Ton	Chairman of the Audit Committee
Mr. Tran Trong Gia Vinh	Member
Mr. Le Quang Phuc	Member

THE BOARD OF MANAGEMENT

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

Mr. Bui Quang Anh Vu	Chief Executive Officer	
Mr. Nguyen Dinh Tri	Vice President	
Mr. Truong Ngoc Dung	Vice President	
Mr. Nguyen Khac Sinh	Vice President	
Mr. Phan Le Hoa	Vice President	
Ms. Le Tran Bich Thuy	Vice President	Appointed on March 1, 2024 Dismissed on October 15, 2024

LEGAL REPRESENTATIVES

The legal representatives of the Company during the period and at the date of this report are Mr. Nguyen Van Dat and Mr. Bui Quang Anh Vu.

Phat Dat Real Estate Development Corporation

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management ("BOM") of Phat Dat Real Estate Development Corporation ("the Company") is pleased to present the interim consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for for Quarter IV-2024 ended on December 31, 2024.

THE BOM'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The BOM is responsible for the interim consolidated financial statements of the Group of each accounting period which give a true and fair view of the interim consolidated financial position of the Group, and of the interim consolidated results of its operation and the interim consolidated cash flows for Quarter IV-2024, In preparing these interim consolidated financial statements, the BOM is required to:

- ▶ Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- ▶ Make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- ▶ State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the interim consolidated financial statements for Quarter IV-2024 ended December 31, 2024; and
- ▶ Prepare the interim consolidated financial statements for Quarter IV-2024 on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Group will continue its business.

The BOM is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the interim consolidated financial position of the Group and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. The BOM 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.

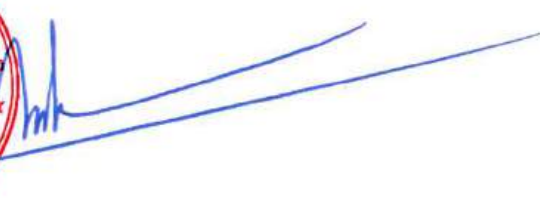
The BOM confirmed that it has complied with the above requirements in preparing the accompanying interim consolidated financial statements.

STATEMENT BY THE BOARD OF MANAGEMENT

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

For and on behalf of the Board of Management




Bui Quang Anh Vu
Chief Executive Officer

January 23 , 2025

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET FOR QUARTER IV-2024
As at December 31, 2024


VND


Code	ASSETS	Notes	As at December 31, 2024	As at December 31, 2023
100	A. CURRENT ASSETS		21,706,107,274,318	16,916,369,227,862
110	<i>I. Cash and cash equivalents</i>	4	<i>343,676,133,736</i>	<i>505,106,794,464</i>
111	1. Cash		343,676,133,736	505,106,594,464
112	2. Cash equivalents		-	200,000
120	<i>II. Short-term investment</i>		<i>115,370,299,200</i>	<i>15,370,299,200</i>
123	1. Held-to-maturity investments	5	115,370,299,200	15,370,299,200
130	<i>III. Current accounts receivable</i>		<i>7,761,982,987,784</i>	<i>4,114,801,234,933</i>
131	1. Short-term trade receivables	6	3,860,347,301,821	2,311,498,091,152
132	2. Short-term advances to suppliers	7	3,060,448,061,894	884,525,552,477
136	3. Other short-term receivables	8	859,729,168,444	928,819,135,679
137	4. Provision for doubtful short-term receivables	6,8	(18,541,544,375)	(10,041,544,375)
140	<i>IV. Inventory</i>	9	<i>13,400,486,298,117</i>	<i>12,199,560,056,415</i>
141	1. Inventories		13,400,486,298,117	12,199,560,056,415
150	<i>V. Other current assets</i>		<i>84,591,555,481</i>	<i>81,530,842,850</i>
151	1. Short-term prepaid expenses		2,720,874,665	5,089,012,941
152	2. Value-added tax deductible	18	81,870,680,816	76,441,829,909
200	B. NON-CURRENT ASSETS		2,410,241,014,380	4,151,453,437,647
210	<i>I. Long-term receivables</i>		<i>38,724,892,655</i>	<i>733,226,788,580</i>
216	1. Other long-term receivables	8	38,724,892,655	733,226,788,580
220	<i>II. Fixed assets</i>		<i>744,223,360,291</i>	<i>27,038,307,984</i>
221	1. Tangible fixed assets	11	343,563,454,497	23,171,738,081
222	Cost		410,684,197,903	78,837,654,237
223	Accumulated depreciation		(67,120,743,406)	(55,665,916,156)
227	2. Intangible fixed assets	12	400,659,905,794	3,866,569,903
228	Cost		415,506,259,881	15,006,259,881
229	Accumulated amortisation		(14,846,354,087)	(11,139,689,978)
230	<i>III. Investment properties</i>	13	<i>63,247,308,032</i>	<i>64,783,427,072</i>
231	1. Cost		75,664,270,272	75,664,270,272
232	2. Accumulated depreciation		(12,416,962,240)	(10,880,843,200)
240	<i>IV. Long-term asset in progress</i>		<i>533,458,452,207</i>	<i>1,169,510,498,408</i>
242	1. Construction in progress	14	533,458,452,207	1,169,510,498,408
250	<i>V. Long-term investments</i>		<i>38,034,067,565</i>	<i>1,201,750,674,685</i>
252	1. Investments in associates	15	35,224,067,565	1,198,940,674,685
255	2. Held-to-maturity investments	5	2,810,000,000	2,810,000,000
260	<i>VI. Other long-term assets</i>		<i>992,552,933,630</i>	<i>955,143,740,918</i>
261	1. Long-term prepaid expenses	10	983,622,808,366	947,189,699,716
262	2. Deferred tax assets		8,930,125,264	7,954,041,202
270	TOTAL ASSETS		24,116,348,288,698	21,067,822,665,509

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET FOR QUARTER IV-2024 (continued)
As at December 31, 2024

VND

Code	RESOURCES	Notes	As at December 31, 2024	As at December 31, 2023
300	A. LIABILITIES		12,692,530,039,211	11,488,430,754,796
310	I. Current liabilities		8,399,859,127,198	9,176,987,250,177
311	1. Short-term trade payables	16	197,886,310,575	243,382,646,786
312	2. Short-term advances from customers	17	3,590,909,091	3,591,009,091
313	3. Statutory obligations	18	491,339,505,202	197,887,405,481
314	4. Payables to employees		9,651,285,511	9,026,702,743
315	5. Short-term accrued expenses	19	504,027,727,799	141,887,102,558
318	6. Short-term unearned revenue		-	3,064,373,327
319	7. Other short-term payables	20	5,706,816,714,980	7,739,566,208,040
320	8. Short-term loans	21	1,454,725,295,267	814,680,676,017
322	9. Bonus and welfare fund		31,821,378,773	23,901,126,134
330	II. Non-current liabilities		4,292,670,912,013	2,311,443,504,619
337	1. Other long-term liabilities	20	404,031,164,675	20,955,100,000
338	2. Long-term loans	21	3,888,639,747,338	2,290,488,404,619
400	B. OWNERS' EQUITY		11,423,818,249,487	9,579,391,910,713
410	I. Capital		11,423,818,249,487	9,579,391,910,713
411	1. Share capital	22	8,731,400,830,000	7,388,108,400,000
412	2. Share premium	22	70,474,800,000	71,120,900,000
418	3. Investment and development fund	22	243,810,014,529	230,128,842,335
421	4. Undistributed earnings	22	2,319,865,591,804	1,831,862,790,140
421a	- Undistributed earnings by the end of prior period		1,801,080,152,703	1,068,198,148,476
421b	- Undistributed earnings of current period		518,785,439,101	763,664,641,664
429	5. Non-controlling interests		58,267,013,154	58,170,978,238
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		24,116,348,288,698	21,067,822,665,509


Pham Thi Doan Dung
Preparer


Tran Thi Thuy Trang
Chief Accountant


Bui Quang Anh Vu
Chief Executive Officer



January 23, 2025

INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT FOR QUARTER IV-2024

VND

Code	Items	Notes	Quarter IV – Current year	Quarter IV – Previous year	Accumulated from the beginning of the year to the end of Quarter IV – Current year	Accumulated from the beginning of the year to the end of Quarter IV - Previous year
10	1. Net revenue from sale of goods and rendering of services	23	1,844,005,899,385	67,970,635,193	2,017,086,004,127	617,515,216,109
11	2. Cost of goods sold and services rendered	24	(1,146,847,062,214)	(9,087,947,075)	(1,155,637,498,808)	(73,816,280,440)
20	3. Gross profit		697,158,837,171	58,882,688,118	861,448,505,319	543,698,935,669
21	4. Finance income	25	3,731,510,135	419,326,026,718	401,457,567,727	952,218,319,140
22	5. Finance expenses	25	(106,861,248,412)	(85,635,981,564)	(319,865,157,455)	(399,487,766,179)
23	<i>In which: Interest expenses</i>		(71,957,091,362)	(76,638,658,809)	(284,861,000,405)	(344,195,510,199)
24	6. Loss in associates and joint ventures		(15,827,712,712)	(10,549,994,577)	(49,830,148,633)	(23,206,073,397)
25	7. Selling expenses	26	(59,301,644,219)	(3,754,829,581)	(69,490,317,417)	(14,473,776,877)
26	8. General and administrative expenses	26	(64,085,940,060)	(71,129,149,631)	(195,218,025,487)	(199,438,960,009)
30	9. Operating profit		454,813,801,903	307,138,759,483	628,502,424,054	859,310,678,347
31	10. Other income	27	2,619,437,928	70,179,774,927	84,533,522,571	70,345,130,592
32	11. Other expenses	27	(9,683,073,161)	(25,548,084,396)	(23,074,492,316)	(40,295,629,377)
40	12. Other profit		(7,063,635,233)	44,631,690,531	61,459,030,255	30,049,501,215
50	13. Accounting profit before tax		447,750,166,670	351,770,450,014	689,961,454,309	889,360,179,562
51	14. Current corporate income tax expense	28	(79,471,716,578)	(69,096,098,166)	(168,156,064,354)	(206,830,818,233)
52	15. Deferred tax		878,821,755	-	976,084,062	(27,370,508)
60	16. Net profit after tax		369,157,271,847	282,674,351,848	522,781,474,017	682,501,990,821
	<i>In which:</i>					
61	16.1. Profit after tax attributable to shareholders of the parent		369,151,082,766	282,669,261,934	522,685,439,101	684,058,609,709
62	16.2. Profit after tax attributable to non-controlling interests		6,189,081	5,089,914	96,034,916	(1,556,618,888)
70	17. Earnings per share		426	392	620	1,003

Pham Thi Doan Dung
Preparer

Tran Thi Thuy Trang
Chief Accountant

Bui Quang Anh Vu
Chief Executive Officer

January 23, 2025

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT FOR QUARTER IV-2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Quarter IV-2024	Quarter IV- 2023
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Accounting profit before tax		447,750,166,670	351,770,450,014
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties	11, 12,13	4,367,030,076	3,079,279,862
03	Provisions		8,500,000,000	9,000,000,000
04	Foreign exchange loss arising from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currency	25	34,904,157,050	165,948,341
05	Lost (profit) from investing activities		12,096,202,577	(408,776,032,141)
06	Interest expenses and bond issuance costs	25	71,957,091,362	85,263,273,223
08	Operating profit before changes in working capital		579,574,647,735	40,502,919,299
09	Increase in receivables		(1,734,381,827,742)	(34,576,118,461)
10	Increase in inventories		(507,888,104,790)	(30,223,305,637)
11	Increase (decrease) in payables		99,623,176,806	(260,385,722,972)
12	Increase in prepaid expenses		(12,315,693,283)	(1,346,226,990)
14	Interest paid		(97,288,691,207)	(105,934,438,114)
15	Corporate income tax paid		-	(80,751,038,960)
17	Other cash outflows for operating activities		(7,333,498,054)	(1,911,929,132)
20	Net cash flows (used in) from operating activities		(1,680,009,990,535)	(474,625,860,967)
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchase and construction of fixed assets		(30,637,600,855)	(68,499,272,215)
23	Payments for term deposits at banks		(100,000,000,000)	-
25	Payments for investments in other entities		(754,000,000)	(1,253,000,000)
26	Collections of investments in other entities		1,038,070,000,000	549,500,000,000
27	Interest received		2,333,685,594	2,148,322,320
30	Net cash flows used in Investing activities		909,012,084,739	481,896,050,105
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Capital contribution and issuance of shares		-	679,136,810,000
33	Drawdown of borrowings		1,126,526,577,186	844,649,992,788
34	Repayment of borrowings		(232,551,021,928)	(1,078,538,561,240)
40	Net cash flows from (used in) financing activities		893,975,555,258	445,248,241,548

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT FOR QUARTER IV-2024 (continued)

VND

Code	ITEMS	Notes	Quarter IV-2024	Quarter IV- 2023
50	Net (decrease) increase in cash and cash equivalents for the period		122,977,649,462	452,518,430,686
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the period		220,698,484,274	52,588,363,778
70	Cash at the end of the period	4	343,676,133,736	505,106,794,464



Pham Thi Doan Dung
Preparer

January 23 , 2025



Tran Thi Thuy Trang
Chief Accountant



Bui Quang Anh Vu
Chief Executive Officer

Phat Dat Real Estate Development Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at December 31, 2024

1. CORPORATE INFORMATION

Phat Dat Real Estate Development Corporation ("the Company") is a shareholding company incorporated under the Law on Enterprises of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate ("BRC") No. 4103002655 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on September 13, 2004, with amendments.

The Company's shares were listed on the Ho Chi Minh Stock Exchange ("HOSE") in accordance with the License No. 1207/SGDHCM-NY issued by the HOSE on July 9, 2010.

The current principal business activities of the Company are to construct and trade residential properties, to undertake the civil, industrial, and infrastructure construction projects, to provide real estate brokerage and valuation services, real estate trading center and management, to undertake the mining of stone, sand, gravel and clay.

The Company's registered head office is located at No. 39, Pham Ngoc Thach Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City, Vietnam.

The number of employees of the Company as at December 31, 2024, is 286 (as at December 31, 2023: 257).

Corporate structure

The Company has 7 direct subsidiaries and 2 indirect subsidiaries which were consolidated into the interim consolidated financial statements of the Group. Details of the subsidiaries are as follows:

- *DK Phu Quoc Corporation ("DK Phu Quoc")*
DK Phu Quoc is a shareholding company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the BRC No. 1701522101 issued by the DPI of Kien Giang Province on April 22, 2011, as amended. DK Phu Quoc's registered head office is located at No. 229, 30/4 Street, Quarter 1, Duong Dong Ward, Phu Quoc City, Kien Giang Province, Vietnam. The principal business activities of DK Phu Quoc are to trade real estate properties and provide construction services. By the end of the accounting period, the Company holds a 99% equity share and voting rights in this subsidiary.
- *Coinin Construction Investment Infrastructure Company Limited ("Coinin")*
Coinin is incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the BRC No. 0313662185 issued by the DPI of Ho Chi Minh City on February 25, 2016, as amended. Coinin's registered head office is located at No. 39, Pham Ngoc Thach Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City, Vietnam. The principal business activities of Coinin are to trade real estate properties and provide construction services. By the end of the accounting period, the Company holds a 99.9% equity share and voting rights in this subsidiary.
- *Ngo May Real Estate Investment Joint Stock Company ("Ngo May")*
Ngo May is incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the BRC No. 4101553978 issued by the DPI of Binh Dinh Province on November 19, 2019, as amended. Ngo May's registered head office is located at No. 1, Ngo May Street, Nguyen Van Cu Ward, Quy Nhon City, Binh Dinh Province, Vietnam. The principal business activity of Ngo May is to trade real estate properties, land use rights belonging to the owner, user or lease. By the end of the accounting period, the Company holds a 94% equity share and voting rights in this subsidiary.
- *Ben Thanh - Long Hai Corporation ("Ben Thanh Long Hai")*
Ben Thanh Long Hai is incorporated under the Law on Enterprises of Vietnam pursuant to the BRC No. 3500783805 issued by the DPI of Ba Ria Vung Tau Province on March 1, 2007, as amended. Ben Thanh - Long Hai's registered head office is located at Road 44A, Phuoc Hai Town, Dat Do District, Ba Ria Vung Tau Province, Vietnam. The principal business activity of Ben Thanh Long Hai is to trade real estate properties, land use rights belonging to the owner, user or lease. By the end of the accounting period, the Company holds a 99.9% equity share and voting rights in this subsidiary.

Phat Dat Real Estate Development Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at December 31, 2024

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure (continued)

- *Bac Cuong Investment Joint Stock Company ("Bac Cuong Investment")*

Bac Cuong Investment is incorporated under the Law on Enterprises of Vietnam pursuant to the BRC No. 0401370311 issued the first time by the DPI of Da Nang City on 16th July 2010, as amended. Bac Cuong Investment's registered head office is located at No. 223-225, Tran Phu Street, Phuoc Ninh Ward, Hai Chau District, Da Nang City, Vietnam. The principal business activity of Bac Cuong Investment is to wholesale construction materials and other installation equipment and to trade real estate properties, land use rights belonging to the owner, user or lease. By the end of the accounting period, the Company holds a 99% equity share and voting rights in this subsidiary.

- *Serenity Investment Corporation ("Serenity Investment")*

Serenity Investment is incorporated under the Law on Enterprises of Vietnam pursuant to the BRC No. 3502421310 issued by the DPI of Ba Ria – Vung Tau Province on March 27, 2020, as amended. Serenity Investment's registered head office is located in Hai Tan Quarter, Phuoc Hai Town, Dat Do Commune, Ba Ria – Vung tau Province, Vietnam. The principal business activity of Serenity Investment is to trade real estate properties, land use rights belonging to the owner, user or lease. By the end of the accounting period, the Company holds a 99.34% equity share and voting rights in this subsidiary.

- *Binh Duong Building Real Estate Investment and Development Corporation ("Binh Duong Building")*

Binh Duong Building is incorporated under the Law on Enterprises of Vietnam pursuant to the BRC No. 3702710768 issued by The DPI of Binh Duong Province on 12th October 2018, as amended. Binh Duong Building's registered head office is located at No. 352, XM2 Street, Quarter 3, Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province. Binh Duong Building's principal business activity is to trade real estate properties, land use rights belonging to the owner, user or lease. By the end of the accounting period, the Company holds a 99.5% equity share and voting rights in this subsidiary.

- *Hoa Phu Building Real Estate Investment and Development Joint Stock Company ("Hoa Phu Building")*

Hoa Phu Building is incorporated under the Law on Enterprises of Vietnam pursuant to the BRC No. 3703021577 issued the first time by the DPI of Binh Duong Province on 9th December 2021, as amended. Hoa Phu Building's registered head office is located at Land lot No. 835, Map sheet No. 122, Hoa Lan 1 Quarter, Thuan Giao Ward, Thuan An City, Binh Duong Province, Vietnam. The principal business activity of Hoa Phu Building is to trade real estate properties, land use rights belonging to the owner, user or lease. By the end of the accounting period, the Company holds a 99.4% equity share and 99.9% voting rights in this subsidiary.

- *Thien Long Building Real Estate Investment and Development Joint Stock Company ("Thien Long Building")*

Thien Long Building is incorporated under the Law on Enterprises of Vietnam pursuant to the BRC No. 3703021584 issued the first time by the DPI of Binh Duong Province on 9th December 2021, as amended. Thien Long Building's registered head office is located at Land lot No. 101, Map sheet No. 123, Hoa Lan 1 Quarter, Thuan Giao Ward, Thuan An City, Binh Duong Province, Vietnam. The principal business activity of Thien Long Building is to trade real estate properties, land use rights belonging to the owner, user or lease. By the end of the accounting period, the Company holds a 99.4% equity share and 99.9% voting rights in this subsidiary.

Besides, the Group has 3 associate companies as presented in Note 15.

Phat Dat Real Estate Development Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at December 31, 2024

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 *Accounting standards and system*

The interim consolidated financial statements of the Group, expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with the Vietnamese Enterprise Accounting System, Vietnamese Accounting Standards No. 27, and other Vietnam's Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

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

Accordingly, the accompanying interim consolidated financial statements, including their utilization 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 interim consolidated financial position, the interim consolidated results of operations, and the interim 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 General Journal system.

2.3 *Fiscal year*

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

2.4 *Accounting currency*

The interim consolidated financial statements are prepared in VND which is also the Group's accounting currency.

2.5 *Basis of consolidation*

The interim consolidated financial statements of the Group comprise the interim financial statements of the Company and its subsidiaries for Quarter IV-2024 ended December 31, 2024.

A subsidiary is fully consolidated from the date of acquisition on which the Company obtains control and continues to be consolidated until the date that such control ceases. The interim financial statements of the Company and its subsidiaries used for consolidation are prepared for the same accounting period, using consistent accounting policies.

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

Interests of non-controlling shareholders are those interests in profits, losses, and net assets of subsidiaries that are not held by the Group and are presented separately in the interim consolidated income statement and presented separately from the equity portion of the parent company's shareholders.

The effect of changes in the ownership interest of the subsidiary, without a loss of control, is recorded to the account of undistributed after-tax earnings.

Phat Dat Real Estate Development Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at December 31, 2024

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*

Inventories are stated at the lower of cost incurred in bringing each product to its present location and condition, and net realizable value.

Net realizable value represents the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated cost to complete and the estimated costs necessary to make the sale.

The perpetual method is used to record inventories, which are valued as follows:

Merchandise - cost of purchase on a weighted average basis.

Provision for obsolete 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 appropriate evidence of impairment available at the balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the interim consolidated income statement.

Inventory property

Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business of the Group, rather than to be held for rental or capital appreciation, is held as inventory property and is measured at the lower cost incurred in bringing each product to its present location and condition, and net realizable value.

Cost includes:

- Freehold and leasehold rights for land;
- Amounts paid to contractors for construction; and
- Borrowing costs, planning and design costs, costs of site preparation, professional fees for legal services, property transfer taxes, construction overheads and other related costs.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market prices at the ending date of the accounting period and discounted for the time value of money (if material), less costs to completion and the estimated costs of sale.

The cost of inventory property recognized in the interim consolidated income statement 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.

3.3 *Receivables*

Receivables are presented in the interim 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 end of the accounting period which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administration expense in the interim consolidated income statement for Quarter IV-2024 ended December 31, 2024.

Phat Dat Real Estate Development Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at December 31, 2024

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.4 *Fixed assets*

Tangible fixed assets and intangible fixed assets are stated at historical cost less accumulated depreciation and amortization.

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 while expenditures for maintenance and repairs are charged to the interim 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 interim 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 interim 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 interim consolidated balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the interim consolidated income statement as incurred

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

3.6 *Depreciation and amortization*

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

Buildings and structures	25 - 50 years
Machinery and equipment	6 - 7 years
Means of transportation	3 - 6 years
Office equipment	6 - 8 years
Computer software	3 years

3.7 *Investment properties*

Investment properties comprise land use rights, buildings or part of a building or both and infrastructure held to earn rentals or for capital appreciation, or both, rather than for use in the production or supply of goods or services; administration purposes or sale in the ordinary course of business.

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

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognized 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 is calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	25 - 48 years
--------------------------	---------------

Phat Dat Real Estate Development Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at December 31, 2024

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

3.7 *Investment properties* (continued)

Land use rights with indefinite useful life are not amortised.

Investment properties are derecognized 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 interim consolidated income statement for Quarter IV-2024.

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 a 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 *Construction in progress*

Construction in progress represents fixed assets under construction and is stated at historical cost. This includes costs of construction, installation of equipment and other direct costs. Construction in progress is not depreciated until such time as the relevant assets are completed and put into operation.

3.9 *Borrowing costs*

Borrowing costs consist of interest and other costs that the Group incurs in connection with the borrowing of 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 part of the cost of the respective asset.

3.10 *Prepaid expenses*

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the interim consolidated balance sheet and amortised over the period for which the mounts 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 interim consolidated income statement:

- The EverRich 2 project compensation expenses and management fees;
- Commission fees;
- Advertising expenses;
- Office renovation costs; and
- Tools and supplies.

3.11 *Assets acquisitions and business combinations*

The Group acquires subsidiaries that own assets and production activities. At the date of the acquisition, the Group considers whether the acquisition represents the acquisition of a business. The Group accounts for an acquisition as a business combination where an integrated set of activities is acquired in addition to the assets.

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.

Phat Dat Real Estate Development Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at December 31, 2024

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.12 Investments

Investments in associates

The Group's investments in its associates are accounted for using the equity method of accounting. An associate is an entity in which the Group has significant influence that is neither subsidiaries nor joint ventures. The Group generally deems they have significant influence if they have over 20% of the voting rights.

Under the equity method, the investment is carried in the interim consolidated balance sheet at cost, then plus post-acquisition changes in the Group's share of net assets of the associate. Goodwill arising on acquisition of the associate is included in the carrying amount of the investment. Goodwill is not amortised. The interim consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the associate.

The share of post-acquisition profit (loss) of the associate is presented on face of the interim consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividend receivable from associate reduces the carrying amount of the investment.

The financial statements of the associates are prepared for the same reporting period and use the same accounting policies as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

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 expense in the interim consolidated income statement 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 end of the accounting period. Increases or decreases to the provision balance are recorded as finance expenses in the interim consolidated income statement.

3.13 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.

3.14 Foreign currency transactions

Transactions in currencies other than the Group's reporting currency of VND are recorded at the actual transaction exchange rates at transaction dates which are determined as follows:

- Transactions resulting in receivables are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for collection; and
- Transactions resulting in liabilities are recorded at the selling exchange rates of the commercial banks designated for payment;

At the end of the accounting period, monetary balances denominated in foreign currencies are translated at the actual exchange rates at the balance sheet dates which are determined as follows:

- Monetary assets are translated at buying exchange rate of the commercial bank where the Group conducts transactions regularly; and
- Monetary liabilities are translated at selling exchange rate of the commercial bank where the Group conducts transactions regularly.

All foreign exchange differences incurred are taken to the interim consolidated income statement.

Phat Dat Real Estate Development Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at December 31, 2024

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.15 *Appropriation of net profits*

Net profit after tax (excluding negative goodwill arising from a bargain purchase) is available for appropriation to shareholders after approval by shareholders at the annual general meeting, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

The Group maintains the following reserve funds which are appropriated from the Group's net profit as proposed by the Board of Directors ("BOD") and subject to approval by shareholders at the annual general meeting.

Investment and development fund

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

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 interim consolidated balance sheet.

Dividends

Final dividends proposed by the Company's BOD are classified as an allocation of undistributed earnings within the equity section on the interim consolidated balance sheet, until they have been approved by shareholders at the annual general meeting. At that time, they are recognised as a liability in the interim consolidated balance sheet.

3.16 *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 recognised:

Sale of apartments

For apartments sold after completion of construction, the revenue is recognised when the significant risks and rewards of ownership of apartments have been transferred to the buyers, usually upon the handing over of apartments.

Sale of residential plots and related infrastructure

Revenue is recognised when the significant risks and rewards of ownership of residential plots and related infrastructures have been transferred to the buyers, usually upon the handing over of residential plots and related infrastructures.

Rental income

Rental income receivable under operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the lease, except for extraordinary rental income recognized when incurred.

Rendering of services

Revenue is recognised upon the services had been provided and completed.

Interest income

Interest income is recognised as the interest accrues (taking into account the effective yield on the asset) unless collectability is in doubt.

Phat Dat Real Estate Development Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at December 31, 2024

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.17 *Taxation*

Current income tax

Current income tax assets and liabilities for the current and previous years are measured at 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 end of the accounting period.

Current income tax is charged or credited to the interim 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 end of the accounting period between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for 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 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 income tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred tax assets are re-assessed at each 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 year when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the interim 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 on the same taxable entity by the same taxation authority.

3.18 *Earnings per share*

Basic earnings per share amount is computed by dividing net profit after tax for the period attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund and BOD'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 BOD's remuneration) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

Phat Dat Real Estate Development Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at December 31, 2024

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.19 Segment information

A segment is considered as an independent department of the Group which involve in the process of providing products or rendering services (business segment), or providing products or rendering services in a specific economic environment (geographical segment). These departments are responsible for risk and gain benefit separately from other departments.

The Group's principal business activities are to construct and trade real estate properties; to undertake the civil and industrial projects, bridges and roads; and to provide real estate brokerage and valuation services, and real estate trading centre and management. In addition, these activities are mainly taking place within Vietnam. Therefore, the Group's risks and returns are not impacted by the Group's products that the Group is constructing or the locations where the Group is operating. As a result, the Group's management is of the view that there is only one segment for business and geography and therefore presentation segmental information is not required.

3.20 Related parties

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

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	As at December 31, 2024	As at December 31, 2023
Cash on hand	31,414,076	40,281,924
Cash in banks	343,644,719,660	505,066,312,540
Cash equivalents	-	200,000
TOTAL	<u>343,676,133,736</u>	<u>505,106,794,464</u>

5. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

Short-term

Held-to-maturity investments represent deposits at banks with original maturities of six months or twelve months and earning interest at the rates of 5.1%-5.5% per annum.

Long-term

Held-to-maturity investments represent deposits at banks with original maturities of twenty-four months and earning interest at the rates of 5.2% per annum.

Phat Dat Real Estate Development Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at December 31, 2024

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	As at December 31, 2024	VND As at December 31, 2023
Customers buying products in Bac Ha Thanh Project	1,478,206,784,072	-
IDK Real Estate Limited Company	272,300,000,000	308,000,000,000
NTR Real Estate Joint Stock Company	271,400,000,000	306,000,000,000
Nguyen Tra Giang	222,276,033,204	-
CDK Real Estate Joint Stock Company	216,200,000,000	251,000,000,000
ADK Real Estate Joint Stock Company	201,000,000,000	237,000,000,000
Pham Thanh Dien	186,440,000,000	-
BDK Real Estate Joint Stock Company	176,800,000,000	230,000,000,000
EDK Real Estate Limited Company	165,000,000,000	200,000,000,000
HDK Real Estate Limited Company	154,400,000,000	154,400,000,000
GDK Real Estate Joint Stock Company	128,000,000,000	128,000,000,000
Danh Khoi Holdings Investment JSC	111,348,146,750	111,348,146,750
Vega Real Estate Limited Company	105,720,000,000	120,720,000,000
Thien Minh Real Estate Investment Corp,	70,615,693,202	70,615,693,202
Lyra Real Estate Limited Company	42,500,000,000	57,500,000,000
Gemini Real Estate Limited Company	25,950,000,000	25,950,000,000
Saigon-KL Real Estate Corporation	-	72,286,337,294
Others	32,190,644,593	38,677,913,906
TOTAL	3,860,347,301,821	2,311,498,091,152
Provision for doubtful short-term receivables	(1,041,544,375)	(1,041,544,375)
NET	<u>3,859,305,757,446</u>	<u>2,310,456,546,777</u>

7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	As at December 31, 2024	VND As at December 31, 2023
620 Infrastructure Development and Investment Corporation	1,450,055,500,031	106,112,782,000
Ms. Nguyen Thi Xuan Diem	300,000,000,000	300,000,000,000
Mr. Vo Ngoc Chau	159,729,830,000	150,000,000,000
Mr. Nguyen Cao Tien	51,000,000,000	51,000,000,000
Land Clearance and Compensation Corporation	178,934,648,207	178,934,648,207
Loc Phat Construction and Investment JSC	155,760,070,062	-
Joint Venture of 620 Infrastructure Development and Investment Corporation & Loc Phat Construction and Investment JSC	124,771,856,489	-
Nguyen Thi Phuong Thao	160,000,000,000	-
Tran Thi Huong	104,500,000,000	-
Greencity Real Estate Development Co.,Ltd	100,000,000,000	-
Binh Dinh TC Construction JSC	82,845,585,294	6,275,784,160
Duc Khai Corporation	70,228,366,367	70,228,366,367
Hop Nhut Construction Trading Service Ltd,	69,701,323,129	-
T&T Transport Construction Trading Services Company Limited	39,454,661,636	-
Central Construction Corporation	4,000,000,000	4,000,000,000
Others	9,466,220,679	17,973,971,743
TOTAL	<u>3,060,448,061,894</u>	<u>884,525,552,477</u>

Phat Dat Real Estate Development Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at December 31, 2024

8. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	As at December 31, 2024	As at December 31, 2023
Short-term	859,729,168,444	928,819,135,679
Saigon-KL Real Estate Corporation	772,036,488,818	840,890,923,660
Commonwealth Properties Real Estate Corporation	46,812,794,959	37,301,573,877
Mr. Hoang Hiep Dung	25,000,000,000	30,000,000,000
Deposits	2,534,822,900	1,383,011,700
Danh Khoi Holdings Investment JSC	400,000,000	400,000,000
Others	12,945,061,767	18,843,626,442
Long-term	38,724,892,655	733,226,788,580
Phu Quoc Economic Zone Management Board	38,548,000,000	38,548,000,000
Deposits	176,892,655	4,018,788,580
Phu Quoc Doan Anh Duong Corporation (i)	-	265,070,000,000
Tan Hoang Real Estate Corporation (ii)	-	223,000,000,000
Tam Binh Real Estate Corporation (ii)	-	200,000,000,000
Others	-	2,590,000,000
	898,454,061,099	1,662,045,924,259
TOTAL	(17,500,000,000)	(9,000,000,000)
	<u>880,954,061,099</u>	<u>1,653,045,924,259</u>

- (i) On December 18, 2017, the Company signed an Investment Cooperation Contract ("ICC") with Phu Quoc Doan Anh Duong Corporation regarding the construction and business of the Vung Bau Ecotourism project located in Cua Can Commune, Phu Quoc City, Kien Giang Province with a total value of 1,727,000,000,000 and shall receive profits from business results in proportion of capital contribution. According to the ICC, the Company made a capital contribution of 476,000,000,000 VND.

By the end of the accounting period, the Company has recovered all contributed capital in the ICC.

- (ii) On July 12, 2017, the Company signed the ICC No. 01/2017/HĐHTĐT/PĐ-TB-TH with Tam Binh Real Estate Corporation ("Tam Binh") and Tan Hoang Real Estate Corporation ("Tan Hoang") regarding the construction and development of the ICD located in Long Binh Ward, District 9, HCMC. The Company made capital contributions to Tam Binh an amount of 200,000,000,000 VND and to Tan Hoang an amount of 223,000,000,000 VND and shall receive landholdings upon project completion in proportion of capital contribution.

By the end of the accounting period, the Company has recovered all contributed capital in the ICC.

Phat Dat Real Estate Development Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at December 31, 2024

9. INVENTORIES

	VND	
	As at December 31,, 2024	As at December 31, 2023
Real estate properties (*)	13,400,102,939,141	12,199,176,697,439
Merchandise	<u>383,358,976</u>	<u>383,358,976</u>
TOTAL	<u>13,400,486,298,117</u>	<u>12,199,560,056,415</u>

(*) Real estate properties mainly include compensation costs, land use levy paid to the state, land clearance costs, construction costs, capitalised interest and other development costs incurred for the following on-going real estate projects:

	VND	
	As at December 31, 2024	As at December 31, 2023
The EverRich 2 project (River City) (i)	3,597,838,254,668	3,597,838,254,668
Thuan An 1 and Thuan An 2 project (ii)	2,663,629,246,786	2,393,925,215,962
Tropicana Ben Thanh Long Hai project (iii)	1,993,999,668,359	1,993,921,491,887
Phuoc Hai project (iv)	1,524,638,841,460	1,526,419,925,545
Bac Ha Thanh Residential Area in combination with urban gentrification (vii)	1,017,330,758,436	162,370,978,036
The EverRich 3 (v)	877,427,668,950	877,427,668,950
Tran Phu Da Nang Project (vi)	639,968,634,720	636,882,472,260
Residential handicraft village and commune center of Ham Ninh (viii)	400,580,908,890	400,429,035,424
No. 1 Ngo May (ix)	292,218,492,567	250,792,394,312
Nhon Hoi Ecotourism City (x)	211,827,588,574	186,057,175,196
Ky Dong project (xi)	89,005,839,039	89,005,839,039
Doan Anh Duong Eco-tourism area (xii)	44,155,699,067	44,155,699,067
Phat Dat Bau Ca (xiii)	7,078,510,572	6,173,691,762
Other projects	<u>40,402,827,053</u>	<u>33,776,855,331</u>
TOTAL	<u>13,400,102,939,141</u>	<u>12,199,176,697,439</u>

Details of on-going real estate projects are as follows:

(i) *The EverRich 2*

This project is located at No. 422 Dao Tri Street, Quarter 1, Phu Thuan Ward, District 7, Ho Chi Minh City. The ending balance of this project is mainly for land compensation and construction costs.

As at the end of the accounting period, the Company is in progress to fulfil the Government's requirements for transferring the remaining parts in accordance with the ICC entered with Big Gain Investment Limited Company.

(ii) *Thuan An 1 and Thuan An 2*

This project is located in Hoa Lan 1 Ward, Thuan Giao Ward, Thuan An City, Binh Duong Province.

As at the end of the accounting period, the project mainly includes expenses for land compensation, land use levy paid to the state budget, design costs, consultancy, survey, infrastructure construction costs, and interest expenses on capital funding for investment and project development.

(iii) *Ben Thanh - Long Hai*

This project is located at 44A Provincial Road, Phuoc Hai Town, Dat Do District, Ba Ria - Vung Tau Province, Vietnam.

At the end of the accounting period, the project mainly consisted of land compensation, land use levy paid to the state budget, design, site leveling and construction costs.

Phat Dat Real Estate Development Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at December 31, 2024

9. INVENTORIES (continued)

(iv) Phuoc Hai

This project is located in Hai Tan Quarter, Phuoc Hai Town, Dat Do District, Ba Ria - Vung Tau Province, Vietnam.

As at the end of the accounting period, the project mainly consisted of project transfer costs and other construction costs.

(v) The EverRich 3

This project is located in Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City. The ending balance of this project mainly includes land compensation, land use levy paid to the state budget, design costs, site leveling and infrastructure construction costs. At the end of the accounting period, the low-rise residential plots were completed and put on the market.

On February 27, 2019, the Company signed contract No. E3-B1-B4/HDCNDA-DIC and the annex dated 19th March 2019 on the transfer of a part of the Residential Project in Tan Phu Ward, District 7 including land use rights of 2 residential plots B1 and B4.

As at the end of the accounting period, the Company is in progress to fulfil the Government's requirements for transferring the remaining parts of this project in accordance with the ICC entered with Dynamic Innovation Investment Limited Company.

(vi) Tran Phu Da Nang

This project is located at No. 223-225 Tran Phu Street, Phuoc Ninh Ward, Hai Chau District, Da Nang City.

As at the end of the accounting period, the project mainly consisted of project transfer cost, land use right transfer cost and other construction costs.

(vii) Bac Ha Thanh Residences in combination with urban gentrification

Bac Ha Thanh Residences in combination with urban gentrification project is located in Phuoc Thuan Commune, Tuy Phuoc District, Binh Dinh Province.

At the end of the accounting period, the project mainly consisted of compensation, land clearance, design, consulting, investment survey costs, infrastructure construction and interest expenses on capital funding for project development.

(viii) Residential handicraft village and commune center of Ham Ninh

This project is located in Ham Ninh Commune, Phu Quoc City, Kien Giang Province, Vietnam. As at the end of the accounting period, the project mainly consisted of design, consulting, surveying and infrastructure construction costs.

(ix) No. 1 Ngo May

This project is located at No. 01 Ngo May Street, Nguyen Van Cu Ward, Quy Nhon City, Binh Dinh Province, Vietnam.

At the end of the accounting period, the project mainly consisted of land auction paid to the state budget, design, consulting, survey and infrastructure construction costs.

(x) Nhon Hoi Ecotourism City

This project includes Zone 2, Zone 4, and Zone 9 of Nhon Hoi Ecotourism City in Nhon Hoi Economic Zone, Binh Dinh Province.

At the end of the accounting period, the project mainly consisted of land use levy paid into the state budget, design, consulting, survey costs, infrastructure construction and capitalized interest expense funding for project development.

(xi) Ky Dong project

This project is located at 14/2A Ky Dong, Ward 9, District 3, Ho Chi Minh City. As at the last day of the accounting period, the project mainly consists of compensation expenses for land clearance.

Phat Dat Real Estate Development Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at December 31, 2024

9. INVENTORIES (continued)

(xii) Doan Anh Duong Eco-tourism Area

This project is located in Cua Can commune, Phu Quoc City, Kien Giang Province.

As at the last day of the accounting period, the project mainly includes consulting, surveying, and project management expenses.

(xiii) Phat Dat Bau Ca

This project is Phat Dat Bau Ca residential project located in Le Hong Phong and Tran Hung Dao Wards, Quang Ngai City. This project is in the progress of handing over the land and transferring ownership to customers.

10. LONG-TERM PREPAID EXPENSES

	VND	
	As at December 31, 2024	As at December 31, 2023
The EverRich 2 compensation expenses (*)	923,823,243,655	923,823,243,655
Apartment management fees	3,383,934,585	3,383,934,585
Others	56,415,630,126	19,982,521,476
TOTAL	983,622,808,366	947,189,699,716

(*) This is the compensation expenses paid to CRE & AGI consulting Joint Stock Company and Phu Hung Company according to the Liquidation Minute dated 8th February 2018 to partially complete the legal conditions before transferring the project under the ICC entered with Big Gain Investment Limited Company.

11. TANGIBLE FIXED ASSETS

	VND			
	<i>Buildings and structures</i>	<i>Machinery and equipment</i>	<i>Means of transportation</i>	<i>Total</i>
Cost				
As at December 31, 2023	34,325,031,862	6,215,905,364	38,296,717,011	78,837,654,237
Basic construction completed	331,701,543,666	145,000,000	-	331,846,543,666
As at December 31, 2024	366,026,575,528	6,360,905,364	38,296,717,011	410,684,197,903
<i>In which:</i>				
<i>Fully depreciated</i>	5,826,480,430	5,204,618,364	14,188,171,194	25,219,269,988
Accumulated depreciation				
As at December 31, 2023	(22,314,039,224)	(5,813,000,530)	(27,538,876,402)	(55,665,916,156)
Depreciation for the period	(6,847,004,508)	(271,319,214)	(4,336,503,528)	(11,454,827,250)
As at December 31, 2024	(29,161,043,732)	(6,084,319,744)	(31,875,379,930)	(67,120,743,406)
Net carrying amount				
As at December 31, 2023	12,010,992,638	402,904,834	10,757,840,609	23,171,738,081
As at December 31, 2024	336,865,531,796	276,585,620	6,421,337,081	343,563,454,497

Phat Dat Real Estate Development Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at December 31, 2024

12. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	VND		
	<i>Buildings and structures</i>	<i>Machinery and equipment</i>	<i>Total</i>
Cost			
As at December 31, 2023	-	15,006,259,881	15,006,259,881
Basic construction completed	<u>400,500,000,000</u>	-	<u>400,500,000,000</u>
As at December 31, 2024	<u>400,500,000,000</u>	<u>15,006,259,881</u>	<u>415,506,259,881</u>
<i>In which:</i>			
Fully depreciated	-	13,874,938,181	13,874,938,181
Accumulated depreciation			
As at December 31, 2023	-	(11,139,689,978)	(11,139,689,978)
Depreciation for the period	-	<u>(3,706,664,109)</u>	<u>(3,706,664,109)</u>
As at December 31, 2024	-	<u>(14,846,354,087)</u>	<u>(14,846,354,087)</u>
Net carrying amount			
As at December 31, 2023	-	<u>3,866,569,903</u>	<u>3,866,569,903</u>
As at December 31, 2024	<u>400,500,000,000</u>	<u>159,905,794</u>	<u>400,659,905,794</u>

13. INVESTMENT PROPERTIES

	VND		
	<i>Land use rights</i>	<i>Buildings and structures</i>	<i>Total</i>
Cost			
As at December 31, 2023			
As at December 31, 2024	<u>7,306,972,991</u>	<u>68,357,297,281</u>	<u>75,664,270,272</u>
Accumulated depreciation			
As at December 31, 2023	-	(10,880,843,200)	(10,880,843,200)
Depreciation for the period	-	<u>(1,536,119,040)</u>	<u>(1,536,119,040)</u>
As at December 31, 2024	-	<u>(12,416,962,240)</u>	<u>(12,416,962,240)</u>
Net carrying amount			
As at December 31, 2023	<u>7,306,972,991</u>	<u>57,476,454,081</u>	<u>64,783,427,072</u>
As at December 31, 2024	<u>7,306,972,991</u>	<u>55,940,335,041</u>	<u>63,247,308,032</u>

The land use right is valued at 7,306,972,991 VND corresponding to the ownership of basement B1 & B2 at The EverRich project, No. 968, 3/2 Street, District 11, Ho Chi Minh City.

The fair values of the investment properties were not formally assessed and determined as at December 31, 2024. However, given the current exploitation situation, it is the BOM's assessment that these properties' market values are higher than their carrying value as at this date.

The rental income and operating expenses information relating to investment property is presented as below:

	VND	
	<i>Quarter IV - Current year</i>	<i>Quarter IV - Previous year</i>
Revenue from investment properties	2,207,369,444	2,472,660,833
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the period	1,298,781,247	1,619,324,019

Phat Dat Real Estate Development Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at December 31, 2024

14. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	VND	
	As at December 31, 2024	As at December 31, 2023
The Internal Technical Infrastructure Construction Ancient project in District 9, Ho Chi Minh City	426,173,692,570	426,173,692,570
Phan Dinh Phung Sports Center project	77,105,153,950	77,105,153,950
Hospital for Traumatology & Orthopaedics project	7,976,940,104	7,976,940,104
Enterprise Resource Planning Software (ERP-SAP) Office building project at No. 39 Pham Ngoc Thach Street	21,392,200,583	21,392,200,583
Others	-	636,052,046,201
	810,465,000	810,465,000
TOTAL	533,458,452,207	1,169,510,498,408

15. INVESTMENT IN ASSOCIATES

	As at December 31, 2024		As at December 31, 2023	
	%	Amount VND	%	Amount VND
Commonwealth Properties Real Estate Corporation (ii)	27	15,542,464,003	27	65,298,885,032
PDP Project Construction Investment Limited Company (iii)	49	19,681,603,562	49	16,509,222,133
BIDICI Real Estate Joint Stock Company (i)	-	-	49	1,117,132,567,520
TOTAL		35,224,067,565		1,198,940,674,685

(i) BIDICI Real Estate Joint Stock Company ("BIDICI Real Estate")

BIDICI Real Estate is a shareholding company incorporated under the Law on Enterprises of Vietnam pursuant to the BRC No. 4101576855 issued by the DPI of Binh Dinh Province on October 16, 2020. BIDICI's registered head office is located at No. 1 Ngo May Street, Nguyen Van Cu Ward, Quy Nhon City, Binh Dinh Province, Vietnam. The principal business activity of BIDICI is to trade real estate properties. According to the 3rd amended BRC No. 4101576855 issued by the DPI of Binh Dinh Province on 10th March 2022, BIDICI Real Estate's charter capital is VND 2,280,000,000,000.

On June 24, 2024, the Company transferred 25% of its shares in BIDICI Real Estate to Mr. Nguyen Tra Giang under Share Transfer Contract No. 20240624/HĐCNCP/2024/PDR-NTG with a transfer value of 769,500,000,000 VND. As a result, the Company's ownership in BIDICI Real Estate decreased from 49% to 24%.

On September 23, 2024, the Company transferred 24% of its shares in BIDICI Real Estate to Mr. Pham Thanh Dien under Share Transfer Contract No. 20240923/HĐCNCP/2024/PDR-PTD with a transfer value of VND 738,720,000,000. Accordingly, the Company's ownership in BIDICI Real Estate decreased from 24% to 0%.

As at the end of the accounting period, the Company completed the transfer of 49% of its ownership in BIDICI Real Estate to new shareholders and BIDICI Real Estate is no longer an associate of the Company.

Phat Dat Real Estate Development Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at December 31, 2024

15. INVESTMENT IN ASSOCIATES (continued)

(ii) Commonwealth Properties Real Estate Corporation ("Commonwealth Properties")

Commonwealth Properties is incorporated under the Law on Enterprises of Vietnam pursuant to the BRC No. 0316916261 issued by the DPI of Ho Chi Minh City on June 23, 2021, as amended. *Commonwealth Properties'* registered head office is located at 10th Floor, Tower B, Viettel Building, 285 Cach Mang Thang Tam Street, Ward 12, District 10, Ho Chi Minh City, Vietnam. The principal business activity of Commonwealth Properties is to trade real estate properties.

As at the end of the accounting period, the Company holds a 27% equity share and voting rights in this subsidiary.

(i) PDP Project Construction Investment Limited Company ("PDP")

PDP is a limited liability company with two or more members incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the BRC No. 0315143682 issued by the DPI of Ho Chi Minh City on 3rd July 2018. PDP's registered head office is located at No. 39, Pham Ngoc Thach Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City, Vietnam. The principal business activity of PDP is to trade real estate properties. PDP's current main project is Phan Dinh Phung construction project at No. 8, Vo Van Tan Street, Ward 6, District 3, HCMC.

By the end of the accounting period, the Company has contributed VND 19,963,107,000 of PDP's charter capital, out of VND 147,000,000,000 as in the BRC.

16. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	VND	
	As at December 31, 2024	As at December 31, 2023
Sai Gon Transport Construction JSC	33,132,513,198	33,132,513,198
Dua Fat Group Joint Stock Company	22,512,823,609	40,012,823,609
Thien An Mechanical Limited Company	22,988,985,613	51,994,378,231
Phu My Hung Investment Corporation	17,626,474,002	19,626,474,002
T&T Transport Construction Trading Services Company Limited	16,472,242,230	19,017,580,594
IDV Investment & Trading Joint Stock Company	11,353,812,907	13,353,812,907
Dong Khanh Construction Limited Company	9,302,067,669	9,302,067,669
Central Construction Corporation	6,927,687,331	4,053,229,485
Others	57,569,704,016	52,889,767,091
TOTAL	197,886,310,575	243,382,646,786

17. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	VND	
	As at December 31, 2024	As at December 31, 2023
Others	3,590,909,091	3,591,009,091
TOTAL	3,590,909,091	3,591,009,091

Phat Dat Real Estate Development Corporation

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at December 31, 2024

18. STATUTORY OBLIGATIONS

	VND	
	As at	As at
	December 31, 2024	December 31, 2023
Payables	491,339,505,202	197,887,405,481
Land use tax	224,359,229,684	-
Corporate income tax	168,156,342,754	192,616,836,307
Value-added tax	90,447,861,275	-
Personal income tax	6,127,450,917	1,074,615,565
Others	2,248,620,572	4,195,953,609
Receivables	81,870,680,816	76,441,829,909
Value-added tax	81,870,680,816	76,441,829,909
NET VALUE	409,468,824,386	121,445,575,572

19. SHORT-TERM LIABILITIS

	VND	
	As at	As at
	December 31, 2024	December 31, 2023
Construction costs	320,032,363,180	24,935,352,773
Interest expenses	98,018,840,207	78,395,355,265
Interest support sales policy	55,475,448,680	0
Corporate income tax provision	17,273,289,600	15,952,428,519
Others	13,227,786,132	22,603,966,001
TOTAL	504,027,727,799	141,887,102,558

20. OTHER PAYABLES

	VND	
	As at	As at
	December 31, 2024	December 31, 2023
Short-term	5,706,816,714,980	7,739,566,208,040
ICC – The EverRich 2 (i)	4,557,365,656,616	4,557,365,656,616
ICC – The EverRich 3 (ii)	990,068,000,000	990,068,000,000
Mr. Hoang Vo Anh Khoa	38,237,745,040	1,041,172,957,295
Phat Dat Industrial Real Estate Investment and Development JSC	36,294,095,940	36,294,095,940
Deposits received	14,200,000,000	14,600,000,000
ICC – Nhon Hoi Ecotourism City project (iii)	13,518,255,040	13,518,255,040
AKYN Hotel Management & Investment JSC	10,301,642,325	35,713,520,351
Realty Holdings Real Estate Business and Services Corporation	482,919,737	-
Alpha Apus Joint Stock Company	-	100,000,000,000
BIDICI Real Estate Investment JSC	-	760,830,000,000
Minh Hai Sea Transport Trading Investment Ltd,	-	160,130,000,000
Others	46,348,400,282	29,873,722,798
Long-term	404,031,164,675	20,955,100,000
Realty Holdings Real Estate Business and Services Corporation	404,026,064,675	-
BIDICI Real Estate Investment JSC	-	20,950,000,000
Others	5,100,000	5,100,000
TOTAL	6,110,847,879,655	7,760,521,308,040

- (i) On December 10, 2018, the Company signed an ICC with Big Gain Investment Limited Company regarding the development of The EverRich 2 Project located at No. 422 Dao Tri Street, Quarter 1, Phu Thuan Ward, District 7, Ho Chi Minh City.
- (ii) On December 10, 2018, the Company signed an ICC with Dynamic Innovation Limited Company regarding the development of The EverRich 3 Project located in Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City.
- (iii) The Company signed a Capital Contribution Agreement with individuals on the investment capital contribution to implement urban development projects in Zone 2 of Nhon Hoi Ecotourism City.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV-2024 (continued)
as at December 31, 2024

21. LOANS

	<i>As at December 31, 2023</i>	<i>Increase</i>	<i>Decrease</i>	<i>Reclassify</i>	<i>Foreign exchange difference</i>	<i>As at December 31, 2024</i>
Short-term	814,680,676,017	462,202,021,002	(425,189,311,752)	568,801,910,000	34,230,000,000	1,454,725,295,267
Loans from banks (Note 21.1)	125,530,676,017	200,202,021,002	(142,189,311,752)	202,651,910,000	-	386,195,295,267
Loans from other parties (Note 21.2)	689,150,000,000	262,000,000,000	(283,000,000,000)	366,150,000,000	34,230,000,000	1,068,530,000,000
Long-term	2,290,488,404,619	2,236,406,298,625	(69,453,045,906)	(568,801,910,000)	-	3,888,639,747,338
Loans from banks (Note 21.1)	1,571,273,304,619	2,162,309,298,625	(2,680,500,000)	(202,651,910,000)	-	3,528,250,193,244
Loans from other parties (Note 21.2)	719,215,100,000	74,097,000,000	(66,772,545,906)	(366,150,000,000)	-	360,389,554,094
TOTAL	<u>3,105,169,080,636</u>	<u>2,698,608,319,627</u>	<u>(494,642,357,658)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,343,365,042,605</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV-2024 (continued)
as at December 31, 2024

21. **LOANS** (continued)

21.1 **Loans from banks**

Details of the loans from banks are as follows:

Bank	As at December 31, 2024 VND	Principal repayment term	Purpose	Interest rate % p.a.	Description of collateral
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Branch 11 Ho Chi Minh City					
Loan 1	345,778,814,849	From February 3, 2025 to April 25, 2030	To finance the office building project at District 3, HCM City	Interest rate of 12-month deposits + additional capital mobilization cost + 4	Land use rights and associated asset at No. 39, Pham Ngoc Thach Street, District 3, Ho Chi Minh City; Property rights arising from the project include but are not limited to operations, leasing, and business cooperation;
Loan 2	88,656,575,267	From January 24, 2025 November 18, 2025	To supplement working capital	Interest rate of 12-month deposits + additional capital mobilization cost + 4	5,318,181 PDR shares owned by shareholders Land use rights and associated asset at District 3, Ho Chi Minh City
Military Commercial Joint Stock Bank - Da Nang Branch					
Loan 1	150,000,000,000	From February 3, 2025 to April 17, 2030	To finance the project in Hai Chau District, Da Nang City	Interest rate of 24-month deposits + 3.5	Land use rights and associated asset at Hai Chau District, Da Nang City; All shares in Bac Cuong Invstment JSC.
Military Commercial Joint Stock Bank – Sai Gon Branch					
Loan 1	1,499,999,536,029	From June 16, 2026 to March 7, 2031	To finance Bac Ha Thanh Residential Area and urban gentrification	Interest rate of 84-month deposits + 1.7 to 2.51, no lower than 9.5% p.a.	Property rights arising from Bac Ha Thanh Residential Area and urban gentrification in Binh Dinh,

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV-2024 (continued)
as at December 31, 2024

21. **LOANS** (continued)

21.1 **Loans from banks** (continued)

Details of the loans from banks are as follows:

<i>Bank</i>	<i>As at December 31, 2024</i>	<i>Principal repayment term</i>	<i>Purpose</i>	<i>Interest rate % p,a,</i>	<i>Description of collateral</i>
	<i>VND</i>				
Military Commercial Joint Stock Bank – Sai Gon Branch (continued)					
Loan 2	1,067,010,562,366	From October 1, 2025 to November 16, 2032	To finance the project at Thuan Giao Ward, Thuan An City, Binh Duong Province	Interest rate of 60 to 72- month deposits + 1.5 to 2.51	Land use rights and associated asset at Hoa Lan 1 Quarter, Thuan Giao Ward, Thuan An City, Binh Duong Province
Loan 3	663,000,000,000	From October 1, 2025 to November 16, 2032	To finance the project at Thuan Giao Ward, Thuan An City, Binh Duong Province	Interest rate of 60 to 108-month deposits + 1.5 to 2.51	Property rights arising from project at Hoa Lan 1 Quarter, Thuan Giao Ward, Thuan An City, Binh Duong Province All capital contributions in Thien Long Building, Hoa Phu Building, and Binh Duong Building owned by shareholders. All shares in Ben Thanh - Long Hai owned by shareholders. Land use rights and associated assets at Ben Thành - Long Hai Resort Project, Dat Do District, Ba Ria-Vung Tau Province.
Loan 4	100,000,000,000	October 28, 2025	To supplement working capital	Interest rate of 12-month deposits + 1.01, no lower than 7.51% p.a.	Deposit contract
TOTAL	<u>3,914,445,488,511</u>				
<i>In which:</i>					
Short-term	386,195,295,267				
Long-term	3,528,250,193,244				

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV-2024 (continued)
as at December 31, 2024

21. LOANS (continued)

21.2 Loans from other parties

Lender	As at December 31, 2024		Principal repayment term	Purpose	Interest rate % p.a.	Description of collateral
	VND	USD				
Viet Long Financial Investment Company						
Loan 1	80,000,000,000		June 3, 2025	To supplement working capital	11	8,000,000 PDR shares owned by shareholders
AKYN Hotel Management and Investment JSC						
Loan 1	353,065,100,000		April 3, 2028	To supplement working capital	8	Ownership of all shares in Commonwealth Properties Real Estate Corporation
Realty Holdings Real Estate Business & Services Corporation						
Loan 1	7,324,454,094		April 26, 2027	To supplement working capital	10	unsecured loan
Mr. Doan Duc Luyen						
Loan 1	40,000,000,000		December 12, 2025	To supplement working capital	12	4,080,000 PDR shares owned by shareholders;
Loan 2	72,000,000,000		January 8, 2026	To supplement working capital	12	7,526,420 PDR shares owned by shareholders;
Mr. Vu Duong Hien						
Loan 1	50,000,000,000		October 21, 2025	To supplement working capital	12	5,000,000 PDR shares owned by shareholders;
Loan 2	60,000,000,000		January 8, 2025	To supplement working capital	12	6,200,496 PDR shares owned by shareholders;
ACA Vietnam Real Estate III LP						
Loan 1 (*)	766,530,000,000	30,000,000	March 23, 2025	To finance subsidiaries' projects	8-10	unsecured loan
TOTAL	1,428,919,554,094	30,000,000				
<i>In which:</i>						
Short-term	1,068,530,000,000					
Long-term	360,389,554,094					

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV-2024 (continued)
as at December 31, 2024**21. LOANS** (continued)**21.2 Loans from other parties** (continued)

^(*) This is a foreign loan under a convertible loan contract that allows ACA to convert it into the Group's common shares on the following dates: (i) two years after the disbursement date or (ii) 20 working days prior to the maturity date. The exchange rate is 22,730 VND/USD, and the conversion price is 119,879 VND/share. In the event of share dilution, the VND/USD exchange rate and the conversion price per share will be adjusted at the time of the dilution event. On April 26, 2024, pursuant to Resolution No. 07/ĐHĐCĐ-NQ.2024, the General Meeting of Shareholders of the Group approved a plan to issue an estimated 34,095,000 shares at a swap price of 20,000 VND to convert the entire outstanding loan balance. On September 30, 2024, pursuant to Decision No. 23/2024/HĐQT-QĐ of the Board of Directors, the conversion date was approved as November 15, 2024, with a swap price of 20,000 VND, extendable to March 23, 2025, or at the latest to April 23, 2025.

As of the end of the accounting period, the loan had not yet been converted into common shares. The interest rate on the loan is 8% from the disbursement date to November 15, 2024. From November 16, 2024, the interest rate increases to 10% until the loan conversion is completed.

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV-2024 (continued)
as at December 31, 2024

22. OWNERS' EQUITY

22.1 Movements in owners' equity

	VND				
	<i>Share capital</i>	<i>Share premium</i>	<i>Investment and development fund</i>	<i>Undistributed earnings</i>	<i>Total</i>
As at December 31, 2023					
As at December 31, 2022	6,716,462,190,000	71,680,300,000	207,383,584,076	1,155,081,291,069	8,150,607,365,145
Share issuance	671,646,210,000	(559,400,000)	-	-	671,086,810,000
Net profit for the period	-	-	-	684,058,609,709	684,058,609,709
Increase due to acquisition of additional equity in subsidiary	-	-	-	19,988,147,621	19,988,147,621
Profit distribution	-	-	22,745,258,259	(22,745,258,259)	-
BOD's allowance	-	-	-	(4,520,000,000)	(4,520,000,000)
As at December 31, 2023	<u>7,388,108,400,000</u>	<u>71,120,900,000</u>	<u>230,128,842,335</u>	<u>1,831,862,790,140</u>	<u>9,521,220,932,475</u>
As at December 31, 2024					
As at December 31, 2023	7,388,108,400,000	71,120,900,000	230,128,842,335	1,831,862,790,140	9,521,220,932,475
Share issuance	1,343,292,430,000	(646,100,000)	-	-	1,342,646,330,000
Net profit for the period	-	-	-	522,685,439,101	522,685,439,101
Profit distribution	-	-	13,681,172,194	(27,362,344,388)	(13,681,172,194)
Funds distribution	-	-	-	-	-
BOD's allowance	-	-	-	(7,320,293,049)	(7,320,293,049)
As at December 31, 2024	<u>8,731,400,830,000</u>	<u>70,474,800,000</u>	<u>243,810,014,529</u>	<u>2,319,865,591,804</u>	<u>11,365,551,236,333</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at December 31, 2024

22. OWNERS' EQUITY (continued)

22.2 Ordinary shares

	As at December 31, 2024	As at December 31, 2023
	Shares	Shares
Authorised shares	873,140,083	738,810,840
Issued and paid-up shares	873,140,083	738,810,840
Par value of outstanding share: VND 10,000/share,		

23. REVENUE FROM SALE OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	VND	
	Quarter IV-2024	Quarter IV-2023
Revenue from property transfer	1,837,290,303,237	-
Revenue from rendering of services	4,508,226,704	65,497,974,360
Revenue from investment properties	2,207,369,444	2,472,660,833
TOTAL	1,844,005,899,385	67,970,635,193

24. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	Quarter IV-2024	Quarter IV-2023
Cost of property transfer	1,141,230,522,089	-
Cost of services rendered	4,317,758,878	7,468,623,056
Cost of investment properties	1,298,781,247	1,619,324,019
TOTAL	1,146,847,062,214	9,087,947,075

25. FINANCE INCOME AND EXPENSES

	VND	
	Quarter IV-2024	Quarter IV-2023
Finance income	3,731,510,135	419,326,026,718
Gain from transfer of shares in subsidiary	-	415,000,000,000
Interest income	3,731,510,135	4,326,026,718
Finance Expenses	106,861,248,412	85,635,981,564
Interest expenses	71,957,091,362	76,638,658,809
Foreign exchange revaluations	34,904,157,050	165,948,341
Bond issuance costs	-	8,624,614,414
Other finance expenses	-	206,760,000

26. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	Quarter IV-2024	Quarter IV-2023
Selling expenses	59,301,644,219	3,754,829,581
Interest support	55,475,448,680	-
Advertising expenses	2,253,647,963	1,650,475,739
Salaries	1,425,315,676	1,957,121,942
Others	147,231,900	147,231,900
General and administrative expenses	64,085,940,060	71,129,149,631
Salaries	27,439,955,103	23,905,340,796
External services expenses	10,757,245,152	17,730,014,392
Depreciation and amortisation	3,638,117,737	2,018,243,681
Others	22,250,622,068	27,475,550,762
TOTAL	123,387,584,279	74,883,979,212

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
As at December 31, 2024

27. OTHER INCOME AND EXPENSES

	VND	
	<i>Quarter IV-2024</i>	<i>Quarter IV-2023</i>
Other income	2,619,437,928	70,179,774,927
Income from late payment penalties	-	70,179,742,117
Other income	2,619,437,928	32,810
Other expenses	9,683,073,161	25,548,084,396
Other expenses	9,683,073,161	25,548,084,396

28. 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 is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the interim consolidated financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

Current corporate income tax

The current CIT payable is based on the taxable profit for the current accounting period. Taxable profit of the Group differs from the profits as reported in the interim consolidated income statement because it excludes items of income or expenses that are taxable or deductible in other accounting periods 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 at the balance sheet date.

Reconciliation between taxable income and accounting profit before tax as reported in the Interim Consolidated Income Statement is presented below:

	VND	
	<i>Quarter IV-2024</i>	<i>Quarter IV-2023</i>
Accounting profit before tax	447,750,166,670	351,770,450,014
Estimated current CIT cost	79,471,716,578	69,208,180,473
CIT payable at the beginning of the period	88,684,626,176	218,485,759,028
CIT payable in the period	79,471,716,578	69,096,098,166
CIT paid in the period	-	(94,852,938,580)
CIT payables at the end of the period	<u>168,156,342,754</u>	<u>192,728,918,614</u>

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV-2024 (continued)

As at December 31, 2024

29. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

Transactions with related companies and individuals include all transactions performed with companies and individuals with which the Company has a relationship through investor-investee relationships or through a common investor and will therefore be a member of the same company.

Significant transactions with related parties during the period were as follows:

<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transaction</i>	<i>VND</i> <i>Quarter IV-2024</i>
PDP Project Construction Investment Joint Stock Company	Associate	Capital contribution	754,000,000
Commonwealth Properties Real Estate Corporation	Associate	Lending interest	589,969,471
BDSC Management Consulting Corporation	Related entity of a Board member	Service received	385,000,000
AKYN Hotel Management and Investment JSC	Related entity of Board Vice Chairman	Loan interest	7,405,142,473
		Interest payment	26,399,000,000
Resort A Joint Stock Company	Related entity of Board Vice Chairman	Service received	74,727,005
Mr. Bui Quang Anh Vu	Board member cum CEO	Property transfer	44,514,299,112
		Collect money from property transfer	11,502,320,000
		Borrowing	500,000,000
		Repayment	500,000,000
Mr. Le Quang Phuc	Board member	Property transfer	39,153,404,761
		Collect money from property transfer	10,172,315,000
Mr. Tran Trong Gia Vinh	Independent Board member	Property transfer	23,443,292,892
		Collect money from property transfer	5,000,000,000
Mr. Nguyen Dinh Tri	Member of the BOM	Property transfer	21,655,339,274
		Collect money from property transfer	5,000,000,000

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV-2024 (continued)

As at December 31, 2024

29. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (Continued)

Significant transactions with related parties during the period were as follows: (Continued)

			VND
<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transaction</i>	<i>Quarter IV-2024</i>
Mr. Truong Ngoc Dung	Member of the BOM	Property transfer	29,113,212,024
		Collect money from property transfer	16,597,455,763
		Borrowing	500,000,000
		Repayment	500,000,000
Mr. Nguyen Khac Sinh	Member of the BOM	Property transfer	29,161,433,179
		Collect money from property transfer	6,113,948,000
		Borrowing	500,000,000
		Repayment	500,000,000
Ms. Tran Thi Thuy Trang	Chief Accountant	Property transfer	18,996,309,585
		Collect money from property transfer	4,500,000,000
		Borrowing	500,000,000
		Repayment	500,000,000
Mr. Nguyen Van Dung	Related person	Property transfer	34,575,324,890
		Collect money from property transfer	5,000,000,000
Mr. Nguyen Van Tuan	Related person	Property transfer	22,292,632,105
		Collect money from property transfer	5,000,000,000

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV-2024 (continued)

As at December 31, 2024

29. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (Continued)

Significant transactions with related parties during the period were as follows: (Continued)

<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transaction</i>	<i>VND</i>
			<i>Quarter IV-2024</i>
Mr. Nguyen Van Phat	Related person	Property transfer	36,592,499,170
		Collect money from property transfer	5,000,000,000
Mr. Phan Gia Binh	Related person	Property transfer	35,563,191,315
		Collect money from property transfer	5,000,000,000
Mr. Nguyen Van Hoang	Related person	Property transfer	38,400,902,662
		Collect money from property transfer	5,000,000,000
Mr. Duong Le Vu Thanh	Related person	Property transfer	21,107,010,650
		Collect money from property transfer	5,000,000,000
Mr. Hoang Vo Anh Khoa	Related person	Property transfer	23,650,802,325
		Collect money from property transfer	5,000,000,000
		Borrowing	213,066,120,000
		Repayment	1,198,136,709,000
Mr. Duong Van Toan	Related person	Property transfer	36,048,971,668
		Collect money from property transfer	5,000,000,000

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV-2024 (continued)

As at December 31, 2024

29. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (Continued)

Significant transactions with related parties during the period were as follows: (Continued)

<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transaction</i>	<i>VND</i>
			<i>Quarter IV-2024</i>
Ms. Tran Thi Huong	Related person	Property transfer	25,784,107,119
		Collect money from property transfer	5,000,000,000
		Repayment of money received from property transfer	104,500,000,000
Mr. Nguyen Ngoc Huy	Related person	Property transfer	14,144,539,149
		Collect money from property transfer	3,000,000,000
Mr. Nguyen Huu Le	Related person	Property transfer	22,963,390,666
		Collect money from property transfer	5,000,000,000
Mr. Pham Cong Thanh	Related person	Property transfer	24,144,937,867
		Collect money from property transfer	5,000,000,000
Mr. Nguyen Huy Le	Related person	Property transfer	21,107,010,650
		Collect money from property transfer	5,000,000,000
		Borrowing	500,000,000
		Repayment	500,000,000

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV-2024 (continued)

As at December 31, 2024

29. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (Continued)

Significant transactions with related parties during the period were as follows: (Continued)

			VND
<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transaction</i>	<i>As at December 31, 2024</i>
<i>Trade receivables</i>			
Mr. Bui Quang Anh Vu	Board member cum CEO	Property transfer	36,565,008,785
Mr. Le Quang Phuc	Board member	Property transfer	32,072,177,103
Mr. Tran Trong Gia Vinh	Independent Board member	Property transfer	20,092,712,109
Mr. Nguyen Dinh Tri	Member of the BOM	Property transfer	18,170,189,302
Mr. Truong Ngoc Dung	Member of the BOM	Property transfer	14,736,667,195
Mr. Nguyen Khac Sinh	Member of the BOM	Property transfer	25,192,810,758
Ms. Tran Thi Thuy Trang	Chief Accountant	Property transfer	15,832,848,708
Mr. Nguyen Van Dung	Related person	Property transfer	32,047,446,660
Mr. Nguyen Van Tuan	Related person	Property transfer	18,877,389,940
Mr. Nguyen Van Phat	Related person	Property transfer	34,230,187,089
Mr. Phan Gia Binh	Related person	Property transfer	33,105,945,135
Mr. Nguyen Van Hoang	Related person	Property transfer	36,171,793,048
Mr. Duong Le Vu Thanh	Related person	Property transfer	17,592,054,120
Mr. Hoang Vo Anh Khoa	Related person	Property transfer	20,319,996,459
Mr. Duong Van Toan	Related person	Property transfer	33,641,462,554
Ms. Tran Thi Huong	Related person	Property transfer	22,599,431,022
Mr. Nguyen Ngoc Huy	Related person	Property transfer	12,133,452,048
Mr. Nguyen Huu Le	Related person	Property transfer	19,558,993,224
Mr. Pham Cong Thanh	Related person	Property transfer	20,846,221,801
Mr. Nguyen Huy Le	Related person	Property transfer	17,592,054,120

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER IV-2024 (continued)
As at December 31, 2024

29. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (Continued)

As at the balance sheet date, receivables and payables with related parties are as follows:

<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transaction</i>	<i>VND</i> <i>As at December 31, 2024</i>
Other short-term receivables			
Commonwealth Properties Real Estate Corporation	Associate	Lending	46,812,794,959
		Lending interest	1,765,862,003
Short-term advances to suppliers			
Sustainable Solutions Consulting Co., Ltd.	Related party of Board member	Service received	475,000,000
Ms. Tran thi Huong	Related person	Property acquisition	104,500,000,000
Short-term trade payables			
BDSC Management Consulting Corporation	Related party of Board member	Service received	154,440,000
Other short-term payables			
AKYN Hotel Management and Investment JSC	Related party of Board Vice Chairman	Loan interest	10,301,642,325
Mr. Truong Ngoc Dung	Member of the BOM	Deposit	400,000,000
Mr. Nguyen Khac Sinh	Member of the BOM	Deposit	400,000,000
Mr. Hoang Vo Anh Khoa	Related person	Borrowing	38,237,745,040
		Deposit	400,000,000
		Consulting fee	1,277,429,400
Mr. Duong Van Toan	Related person	Deposit	400,000,000
Ms. Nguyen Thi Minh Thu	Related person	Deposit	2,000,000,000
Ms. Ngo Thi Minh Huong	Related person	Deposit	800,000,000
		Investment cooperation	4,441,500,000
Long-term borrowings			
AKYN Hotel Management and Investment JSC	Related party of Board Vice Chairman	Borrowing	353,065,100,000

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

29. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (continued)

Remuneration to members of the BOD, the BOM, Chief Accountant and Persons in charge of Corporate Governance was as follows:

Name	Title	Remuneration	
		Quarter IV - 2024	Quarter IV - 2023
Mr. Nguyen Van Dat	Chairman	1,084,943,750	482,988,500
Mr. Nguyen Tan Danh	Vice Chairman	150,000,000	150,000,000
Mr. Le Quang Phuc	BOD Member	122,000,000	122,000,000
Mr. Tran Trong Gia Vinh	Independent BOD Member	120,000,000	120,000,000
Mr. Duong Hao Ton	Independent BOD Member	120,000,000	120,000,000
Mr. Bui Quang Anh Vu	CEO	1,995,666,999	1,407,074,999
Mr. Nguyen Dinh Tri	Vice President	581,150,000	581,150,000
Mr. Truong Ngoc Dung	Vice President	581,150,000	581,150,000
Mr. Nguyen Khac Sinh	Vice President	480,775,001	480,775,001
Mr. Phan Le Hoa	Vice President	581,150,000	826,000,000
Ms. Le Tran Bich Thuy	Vice President	128,500,000	-
Ms. Tran Thi Thuy Trang	Chief accountant	277,483,334	-
Ms. Ngo Thuy Van	Chief accountant	-	320,300,000
Ms. Nguyen Ton Quynh Vy	Person in charge of CG	158,144,000	119,783,334
TOTAL		6,380,963,084	5,311,221,834

30. INVESTMENT COMMITMENTS

As at December 31, 2024, detailed investment commitments of the Company were as follows:

	VND	
	As at December 31, 2024	As at December 31, 2023
Project construction commitments	5,331,751,899,151	2,033,703,716,980
Capital contribution commitments	127,036,893,000	365,209,893,000
<i>Phu Quoc Doan Anh Duong Corporation</i>	-	234,930,000,000
<i>PDP Project Construction Investment JSC</i>	127,036,893,000	130,279,893,000
TOTAL	5,458,788,792,151	2,398,913,609,980

31. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE

There has been no matter or circumstance that has arisen since the balance date that requires adjustment or disclosure in the interim consolidated financial statements of the Group.



Pham Thi Doan Dung
Preparer



Tran Thi Thuy Trang
Chief Accountant



Bui Quang Anh Vu
Chief Executive Officer

January 23, 2025