



**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 riêng 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 riêng

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 riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6- 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 38

# 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 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 của 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 của 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 Thùy	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 như sau:

Ông Nguyễn Văn Đạt	Chủ tịch HĐQT
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc

# 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 riêng của Công ty cho Quý IV - 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng của Công ty cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng Quý IV - 2024; và
- ▶ Lập báo cáo tài chính riêng Quý IV - 2024 trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng của 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 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 riêng Quý IV - 2024 kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng Quý IV - 2024 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý IV - 2024 và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho Quý IV - 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập của Nhóm Công ty để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Bùi Quang Anh Vũ  
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 01 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>12.752.087.714.799</b>	<b>9.538.813.732.205</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>343.468.770.451</b>	<b>504.770.435.103</b>
111	1. Tiền		343.468.770.451	504.770.435.103
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>115.370.299.200</b>	<b>15.370.299.200</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	115.370.299.200	15.370.299.200
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>6.401.071.724.712</b>	<b>3.997.208.581.827</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.870.022.619.344	2.315.605.560.886
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.681.329.453.495	767.035.858.515
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	868.261.196.248	924.608.706.801
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,8	(18.541.544.375)	(10.041.544.375)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>5.885.450.505.335</b>	<b>4.997.189.521.025</b>
141	1. Hàng tồn kho		5.885.450.505.335	4.997.189.521.025
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>6.726.415.101</b>	<b>24.274.895.050</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.720.874.665	5.089.012.941
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	4.005.540.436	19.185.882.109
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>12.805.934.454.922</b>	<b>13.818.623.615.954</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.001.546.360.749</b>	<b>987.879.766.318</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.001.546.360.749	987.879.766.318
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>733.531.013.100</b>	<b>15.027.315.346</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	332.871.107.306	11.160.745.443
222	Nguyên giá		374.106.634.614	42.260.090.948
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(41.235.527.308)	(31.099.345.505)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	400.659.905.794	3.866.569.903
228	Nguyên giá		415.320.270.381	14.820.270.381
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(14.660.364.587)	(10.953.700.478)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>63.247.308.032</b>	<b>64.783.427.072</b>
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)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>107.284.759.637</b>	<b>743.336.805.838</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	107.284.759.637	743.336.805.838
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>9.963.727.097.959</b>	<b>11.071.131.097.959</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	15	9.857.903.990.959	9.851.350.990.959
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16	105.823.107.000	1.219.780.107.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>936.597.915.445</b>	<b>936.465.203.421</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	931.610.844.890	931.478.132.866
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		4.987.070.555	4.987.070.555
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>25.558.022.169.721</b>	<b>23.357.437.348.159</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>14.080.117.526.998</b>	<b>13.716.578.976.182</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>9.544.558.415.829</b>	<b>9.062.742.736.228</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	110.585.635.152	112.378.033.608
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	3.590.909.091	3.591.009.091
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	469.828.632.812	179.575.332.935
314	4. Phải trả người lao động		9.567.666.011	8.904.140.492
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	456.757.535.898	100.382.596.112
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	7.240.681.362.825	7.851.329.821.839
320	7. Vay ngắn hạn	22	1.221.725.295.267	782.680.676.017
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		31.821.378.773	23.901.126.134
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>4.535.559.111.169</b>	<b>4.653.836.239.954</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	2.393.929.926.197	3.692.524.590.304
338	2. Vay dài hạn	22	2.141.629.184.972	961.311.649.650
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>11.477.904.642.723</b>	<b>9.640.858.371.977</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>11.477.904.642.723</b>	<b>9.640.858.371.977</b>
411	1. Vốn cổ phần		8.731.400.830.000	7.388.108.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		70.474.800.000	71.120.900.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		243.810.014.529	230.128.842.335
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.432.218.998.194	1.951.500.229.642
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.920.717.592.205	1.205.467.913.124
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		511.501.405.989	746.032.316.518
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>25.558.022.169.721</b>	<b>23.357.437.348.159</b>

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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	24	1.848.044.320.445	69.466.299.534	2.023.426.299.130	620.336.699.053
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(1.150.885.483.274)	(10.583.611.416)	(1.161.977.793.811)	(76.774.534.977)
20	3. Lợi nhuận gộp		697.158.837.171	58.882.688.118	861.448.505.319	543.562.164.076
21	4. Doanh thu tài chính	26	11.399.993.461	538.842.370.050	412.572.660.339	1.067.579.529.340
22	5. Chi phí tài chính	26	(128.519.389.882)	(112.791.481.535)	(409.915.083.172)	(529.678.482.588)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(93.691.667.232)	(103.900.918.780)	(374.987.360.522)	(474.519.837.753)
25	6. Chi phí bán hàng	27	(59.301.644.219)	(3.754.829.581)	(69.490.317.417)	(14.470.925.025)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(62.723.426.130)	(66.542.884.791)	(190.870.936.143)	(187.260.778.682)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		458.014.370.401	414.635.862.261	603.744.828.926	879.731.507.121
31	9. Thu nhập khác	28	2.000.000	70.179.742.927	81.185.575.916	70.344.496.317
32	10. Chi phí khác	28	(8.353.638.239)	(8.065.310.409)	(20.720.658.924)	(21.104.483.422)
40	11. Lợi nhuận/(Lỗ) khác		(8.351.638.239)	62.114.432.518	60.464.916.992	49.240.012.895
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		449.662.732.162	476.750.294.779	664.209.745.918	928.971.520.016
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	(75.535.511.071)	(63.578.065.060)	(148.808.339.929)	(178.419.203.498)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		374.127.221.091	413.172.229.719	515.401.405.989	750.552.316.518

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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		<b>449.662.732.162</b>	<b>476.750.294.779</b>
	<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	4.037.368.721	2.743.993.278
03	Trích lập dự phòng		8.500.000.000	9.000.000.000
04	Lỗ (Lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	26	34.827.722.650	165.948.341
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(11.399.993.461)	(538.842.370.050)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	26	93.691.667.232	112.625.533.194
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>579.319.497.304</b>	<b>62.443.399.542</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(1.681.829.234.468)	2.056.026.628.908
10	Tăng hàng tồn kho		(405.075.860.066)	(16.261.021.433)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		74.549.697.421	(184.367.430.474)
12	Tăng chi phí trả trước		(127.788.393)	(902.045.496)
14	Tiền lãi vay đã trả		(100.736.551.194)	(188.197.077.090)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(68.853.766.797)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.333.498.054)	(1.911.929.132)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.541.233.737.450)</b>	<b>1.657.976.758.028</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(30.637.600.855)	(68.499.272.215)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(100.000.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(971.000.000)	(1.617.221.000.000)
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		1.415.570.995	1.659.791.746
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>907.876.970.140</b>	<b>(1.134.560.480.469)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	671.086.810.000
33	Tiền thu từ đi vay		980.917.872.639	331.950.006.294
34	Tiền trả nợ gốc vay		(224.551.021.928)	(1.073.986.261.240)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>756.366.850.711</b>	<b>(70.949.444.946)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)

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		123.010.083.401	452.466.832.613
60	Tiền đầu kỳ		220.458.687.050	52.303.602.490
70	Tiền cuối kỳ	4	343.468.770.451	504.770.435.103



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 RIÊNG 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 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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 283 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 254).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng 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, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15 của báo cáo tài chính riêng và Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

**2.3 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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, 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.

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 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 riêng.

##### *Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của 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 riêng 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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 khấu hao lũy kế và giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

**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 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp 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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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
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 khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi 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
------------------------	-------------

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)**

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

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 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 riêng 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 riêng:

- 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 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của công ty con phát sinh sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của các công ty liên kết phát sinh sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.12 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.13 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 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 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 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 Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- 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 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 riêng.

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

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

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 Công ty.

*Quỹ khen thưởng và 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 riêng.

*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 riêng 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 riêng.

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

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi 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 gắn liền với việc sở hữu 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.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

Doanh thu 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.

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc 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 riêng, 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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 trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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.



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

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, 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.

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

**3.17 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	31.414.076	23.449.467
Tiền gửi ngân hàng	343.437.356.375	504.746.985.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>343.468.770.451</b>	<b>504.770.435.103</b>

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO 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.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu từ việc chuyển nhượng bất động sản dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị dự án Bắc Hà Thanh	1.478.206.784.072	-
Ông Nguyễn Trà Giang	222.276.033.204	-
Ông Phạm Thanh Điền	186.440.000.000	-
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
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
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 TNHH Bất động sản Vega	105.720.000.000	120.720.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	111.348.146.750	111.348.146.750
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS 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	41.865.962.116	42.785.383.640
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.870.022.619.344</b>	<b>2.315.605.560.886</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.041.544.375)	(1.041.544.375)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>3.868.981.074.969</b>	<b>2.314.564.016.511</b>

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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
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
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	160.000.000.000	-
Bà Trần Thị Hường	104.500.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa	178.934.648.207	178.934.648.207
Công ty Cổ phần Đức Khải	70.228.366.367	70.228.366.367
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng 620	181.803.775.548	-
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	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng TC Bình Định	82.845.585.294	6.275.784.160
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Hợp Nhứt	69.701.323.129	-
Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Vận Tải Xây Dựng Giao Thông T & T	39.454.661.636	-
Khác	2.599.336.763	10.597.059.781
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.681.329.453.495</u></b>	<b><u>767.035.858.515</u></b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>868.261.196.248</b>	<b>924.608.706.801</b>
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL	772.036.488.818	840.890.923.660
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	46.812.794.959	37.301.573.877
Ông Hoàng Hiệp Dũng	25.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	400.000.000	400.000.000
Ký quỹ, ký cược	2.534.822.900	1.383.011.700
Khác	21.477.089.571	14.633.197.564
<b>Dài hạn</b>	<b>1.001.546.360.749</b>	<b>987.879.766.318</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	144.616.276.326	125.392.276.326
Công ty CP 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
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	132.684.101.412	128.821.101.412
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	42.144.600.000	41.577.600.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản Ngô Mây	388.963.490.356	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	142.961.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	150.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	176.892.655	4.018.788.580
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.869.807.556.997</u></b>	<b><u>1.912.488.473.119</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(17.500.000.000)	(9.000.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>1.852.307.556.997</u></b>	<b><u>1.903.488.473.119</u></b>

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

**8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2017, Công ty ký 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 Hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty đã góp vốn số tiền là 476.000.000.000 VND.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã thu hồi toàn bộ phần vốn góp của HĐHTĐT này.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Bất động sản (*)	5.885.067.146.359	4.996.806.162.049
Hàng hóa	383.358.976	383.358.976
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.885.450.505.335</u></b>	<b><u>4.997.189.521.025</u></b>

- (\*) Bất động sản chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí phát triển khác 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 The EverRich 3 (ii)	877.427.668.950	877.427.668.950
Dự án KhuĐT DL Sinh thái Nhơn Hội (iii)	211.827.588.574	186.057.175.196
Dự án KDC kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh (iv)	1.017.330.758.436	162.370.978.036
Dự án KDL Sinh thái Đoàn Ánh Dương (v)	44.155.699.067	44.155.699.067
Dự án Phát Đạt Bàu Cả (vi)	7.078.510.572	6.173.691.762
Dự án Kỳ Đồng (vii)	89.005.839.039	89.005.839.039
Dự án khác	40.402.827.053	33.776.855.331
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.885.067.146.359</u></b>	<b><u>4.996.806.162.049</u></b>

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.

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

**9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

(ii) *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.

(iii) *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.

(iv) *Dự án KDC kết hợp chính trang đô thị Bắc Hà Thanh*

Dự án Khu dân cư kết hợp chính 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.

(v) *Dự án Khu du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương*

Dự án Khu du lịch sinh thái Đoàn Ánh 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.

(vi) *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.

(vii) *Dự án Kỳ Đồng*

Dự án này 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.

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí bồi thường DA 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	4.403.666.650	4.270.954.626
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>931.610.844.890</b>	<b>931.478.132.866</b>

(\*) 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.

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

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND			
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	5.383.225.593	36.876.865.355	42.260.090.948
Đầu tư XDCB hoàn thành	331.701.543.666	-	-	331.701.543.666
Mua mới	-	145.000.000	-	145.000.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>331.701.543.666</u>	<u>5.528.225.593</u>	<u>36.876.865.355</u>	<u>374.106.634.614</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	4.371.938.593	12.768.319.538	17.140.258.131
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(4.980.320.759)	(26.119.024.746)	(31.099.345.505)
Khấu hao trong kỳ	(5.528.359.061)	(271.319.214)	(4.336.503.528)	(10.136.181.803)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>(5.528.359.061)</u>	<u>(5.251.639.973)</u>	<u>(30.455.528.274)</u>	<u>(41.235.527.308)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	402.904.834	10.757.840.609	11.160.745.443
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>326.173.184.605</u>	<u>276.585.620</u>	<u>6.421.337.081</u>	<u>332.871.107.306</u>

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	14.820.270.381	14.820.270.381
Đầu tư XDCB hoàn thành	400.500.000.000	-	400.500.000.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>400.500.000.000</u>	<u>14.820.270.381</u>	<u>415.320.270.381</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	13.668.948.681	13.668.948.681
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(10.953.700.478)	(10.953.700.478)
Hao mòn trong kỳ	-	(3.706.664.109)	(3.706.664.109)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>-</u>	<u>(14.660.364.587)</u>	<u>(14.660.364.587)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	3.866.569.903	3.866.569.903
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>400.500.000.000</u>	<u>159.905.794</u>	<u>400.659.905.794</u>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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

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

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

Quyền sử dụng đất với 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:

	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 Tòa nhà văn phòng Công ty 39 Phạm Ngọc Thạch	-	636.052.046.201
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
Khác	810.465.000	810.465.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>107.284.759.637</b>	<b>743.336.805.838</b>

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	%	Số tiền (VND)	%	Số tiền (VND)
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải (i)	99,9	3.350.000.000.000	99,9	3.350.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao Ốc Bình Dương (ii)	99,5	3.473.659.990.959	99,5	3.473.659.990.959
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity (iii)	99,34	1.360.000.000.000	99,34	1.360.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường (iv)	99	758.835.000.000	99	758.835.000.000
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc (v)	99	393.624.000.000	99	393.624.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin (vi)	99,9	300.000.000.000	99,9	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây (vii)	94	221.785.000.000	94	215.232.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>9.857.903.990.959</b>		<b>9.851.350.990.959</b>

(i) 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 RIÊNG QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (tiếp theo)**

*(ii) 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 GCNĐKKD 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.

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

Đầu tư Serenity được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD 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.

*(iv) 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.

*(v) 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, KP1, 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. Dự án chính hiện tại của ĐK Phú Quốc là dự án Cụm công nghiệp Hàm Ninh và dự án Khu làng nghề - Trung tâm xã Hàm Ninh tại xã Hàm Ninh, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 99% vốn sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này.

*(vi) 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 GCNĐKKD 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, TP Hồ Chí Minh. Hoạt động chính của Coinin là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình. Dự án chính hiện tại của Coinin là dự án Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Nội bộ Khu I - trong khu công viên lịch sử văn hóa dân tộc tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - chuyển giao.

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 RIÊNG QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (tiếp theo)**

*(vii) 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 GCNĐKKD 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 01 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.

**16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	%	Số tiền (VND)	%	Số tiền (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI (i)	-	-	49,00	1.117.200.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties (ii)	27,00	85.860.000.000	27,00	85.860.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP (iii)	49,00	19.963.107.000	49,00	16.720.107.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>105.823.107.000</b>		<b>1.219.780.107.000</b>

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

BDS BIDICI được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4101576855 do Sở KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 16 tháng 10 năm 2020. BDS BIDICI có trụ sở chính đăng ký tại Số 01 Ngô Mây, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS 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 KH&ĐT Tỉnh Bình Định cấp ngày 10 tháng 3 năm 2022, vốn điều lệ của BDS BIDICI là 2.280.000.000.000 VND.

Vào ngày 24 tháng 06 năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 25% cổ phần trong BDS 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 BDS BIDICI giảm từ 49% xuống 24%.

Vào ngày 23 tháng 09 năm 2024, Công ty đã chuyển nhượng 24% cổ phần trong BDS 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 BDS 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 BDS BIDICI cho cổ đông mới và BDS BIDICI không còn là công ty liên kết của Công ty.

*(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 GCNĐKKD số 0316916261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 6 năm 2021 và các GCNĐKKD sửa đổi sau đó. 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.



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

**16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT (tiếp theo)**

*(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. Công trình PDP có trụ sở chính đăng ký tại Số 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP Hồ Chí Minh. 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.

**17. 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 Đầu tư Phú Mỹ Hưng	17.626.474.002	19.626.474.002
Công ty TNHH MTV Cơ khí và Xây dựng Thiên An	1.164.830.282	1.164.830.282
Công ty Cổ phần Xây Dựng Central	6.927.687.331	4.053.229.485
Công ty Cổ phần DVTM 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
Khác	31.078.249.763	31.745.106.065
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>110.585.635.152</b>	<b>112.378.033.608</b>

**18. 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.590.909.091</b>	<b>3.591.009.091</b>

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Phải nộp</b>	<b>469.828.632.812</b>	<b>179.575.332.935</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	148.807.707.529	178.419.203.499
Tiền sử dụng đất	224.359.229.684	-
Thuế giá trị gia tăng	90.447.861.275	-
Thuế thu nhập cá nhân	6.105.628.230	1.057.258.764
Thuế khác	108.206.094	98.870.672
<b>Phải thu</b>	<b>4.005.540.436</b>	<b>19.185.882.109</b>
Thuế giá trị gia tăng	4.005.540.436	19.185.882.109
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>465.823.092.376</b>	<b>160.389.450.826</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí lãi vay	68.742.074.892	52.843.277.338
Chi phí xây dựng	320.032.363.180	24.935.352.773
Hỗ trợ lãi suất từ bán hàng	55.475.448.680	-
Khác	12.507.649.146	22.603.966.001
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>456.757.535.898</b>	<b>100.382.596.112</b>

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

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>7.240.681.362.825</b>	<b>7.851.329.821.839</b>
HĐHTĐT - Dự án The EverRich 2 (i)	4.557.365.656.616	4.557.365.656.616
HĐHTĐT - Dự án The EverRich 3 (i)	990.068.000.000	990.068.000.000
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	1.495.481.411.369	90.278.665.713
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	38.237.745.040	1.041.172.957.295
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Phát Đạt	36.294.095.940	36.294.095.940
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	10.301.642.325	35.713.520.351
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	23.032.357.155	9.180.683.457
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	10.900.843.828	7.595.410.123
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 (ii)	13.518.255.040	13.518.255.040
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	3.676.208.750	3.192.475.478
Công ty Cổ phần Alpha Apus	-	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	1.058.038.743	1.810.287.028
Công ty Cổ phần 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	46.547.108.019	29.579.814.798
<b>Dài hạn</b>	<b>2.393.929.926.197</b>	<b>3.692.524.590.304</b>
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	-	1.362.616.204.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	1.131.553.054.699	1.155.125.371.242
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	765.666.688.140	1.012.234.984.326
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sản Realty Holdings	404.026.064.675	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	88.824.825.913	137.738.737.966
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản BIDICI	-	20.950.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	3.859.292.770	3.859.292.770
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.634.611.289.022</u></b>	<b><u>11.543.854.412.143</u></b>

- (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.  
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.
- (ii) 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 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 RIÊNG QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

22. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023				VND	
		Tăng	Giảm	Phân loại lại	Đánh giá chênh lệch tỷ giá	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Ngắn hạn</b>	<b>782.680.676.017</b>	<b>362.202.021.002</b>	<b>(393.189.311.752)</b>	<b>435.801.910.000</b>	<b>34.230.000.000</b>	<b>1.221.725.295.267</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	93.530.676.017	100.202.021.002	(110.189.311.752)	69.651.910.000	-	153.195.295.267
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.2)	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
<b>Dài hạn</b>	<b>961.311.649.650</b>	<b>1.685.572.491.228</b>	<b>(69.453.045.906)</b>	<b>(435.801.910.000)</b>	<b>-</b>	<b>2.141.629.184.972</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	242.096.549.650	1.611.475.491.228	(2.680.500.000)	(69.651.910.000)	-	1.781.239.630.878
Vay bên khác (Thuyết minh số 22.2)	719.215.100.000	74.097.000.000	(66.772.545.906)	(366.150.000.000)	-	360.389.554.094
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.743.992.325.667</b>	<b>2.047.774.512.230</b>	<b>(462.642.357.658)</b>	<b>-</b>	<b>34.230.000.000</b>	<b>3.363.354.480.239</b>

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

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.1 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
<b>VND</b>					
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
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
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn</b>					
Khoản vay 1	1.499.999.536.029	Từ ngày 16 tháng 6 năm 2026 đến ngày 07 tháng 3 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 1,9 đến 2,51	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, Bình Định
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.934.434.926.145</u></b>				
<i>Trong đó:</i>					
Ngắn hạn	153.195.295.267				
Dài hạn	1.781.239.630.878				

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 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				
<b>Công ty Cổ phần Đầu Tư Tài Chính Việt Long</b> 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
<b>Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Quản Lý Khách Sạn AKYN</b> 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 Sân Commonwealth Properties
<b>Công ty Cổ phần Kinh Doanh Và Dịch Vụ Bất Động Sân Realty Holdings</b> Khoản vay 1	7.324.454.094		Ngày 26 tháng 04 năm 2027	Bổ sung vốn lưu động	10	Tin chấp
<b>Ông Đoàn Đức Luyện</b> 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 2025	Bổ sung vốn lưu động	12	7.526.420 cổ phiếu PDR sở hữu bởi cổ đông
<b>Ông Vũ Dương Hiền</b> Khoản vay 1	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
Khoản vay 2	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
<b>ACA Vietnam Real Estate III LP</b> 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	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.428.919.554.094</b>	<b>30.000.000</b>				
Trong đó:						
Ngắn hạn	1.068.530.000.000					
Dài hạn	360.389.554.094					

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

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.2 Vay bên khác (tiếp theo)**

(\*) Đây là khoản vay có kèm quyền cho phép ACA chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của 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 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 dự kiến 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 RIÊNG QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**23.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<i>VND</i>					
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	6.716.462.190.000	71.680.300.000	207.383.584.076	1.228.213.171.383	8.223.739.245.459
Phát hành cổ phiếu	671.646.210.000	(559.400.000)	-	-	671.086.810.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	750.552.316.518	750.552.316.518
Phân phối lợi nhuận	-	-	22.745.258.259	(22.745.258.259)	-
Thù lao HĐQT	-	-	-	(4.520.000.000)	(4.520.000.000)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b><u>7.388.108.400.000</u></b>	<b><u>71.120.900.000</u></b>	<b><u>230.128.842.335</u></b>	<b><u>1.951.500.229.642</u></b>	<b><u>9.640.858.371.977</u></b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.388.108.400.000	71.120.900.000	230.128.842.335	1.951.500.229.642	9.640.858.371.977
Phát hành cổ phiếu	1.343.292.430.000	(646.100.000)	-	-	1.342.646.330.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	515.401.405.989	515.401.405.989
Phân phối lợi nhuận	-	-	13.681.172.194	(27.362.344.388)	(13.681.172.194)
Thù lao HĐQT	-	-	-	(7.320.293.049)	(7.320.293.049)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>	<b><u>8.731.400.830.000</u></b>	<b><u>70.474.800.000</u></b>	<b><u>243.810.014.529</u></b>	<b><u>2.432.218.998.194</u></b>	<b><u>11.477.904.642.723</u></b>

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.2 Cổ phiếu phổ thông**

	VND	
	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		

**24. 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	8.546.647.764	66.993.638.701
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.207.369.444	2.472.660.833
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.848.044.320.445</u></b>	<b><u>69.466.299.534</u></b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	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	8.356.179.938	8.964.287.397
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	1.298.781.247	1.619.324.019
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.150.885.483.274</u></b>	<b><u>10.583.611.416</u></b>

**26. DOANH THU VÀ CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>11.399.993.461</b>	<b>538.842.370.050</b>
Lãi chuyển nhượng cổ phần công ty liên kết	-	415.000.000.000
Cổ tức từ công ty con	-	119.542.910.359
Lãi tiền gửi	11.399.993.461	4.299.459.691
<b>Chi phí tài chính</b>	<b>128.519.389.882</b>	<b>112.791.481.535</b>
Chi phí lãi vay	93.691.667.232	103.900.918.780
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	34.827.722.650	165.948.341
Chi phí phát hành trái phiếu	-	8.624.614.414
Chi phí tài chính khác	-	100.000.000

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>59.301.644.219</b>	<b>3.754.829.581</b>
Chi phí hỗ trợ lãi suất	55.475.448.680	-
Chi phí lương	1.425.315.676	1.957.121.942
Chi phí Marketing, Quảng bá thương hiệu	2.253.647.963	1.650.475.739
Chi phí khác	147.231.900	147.231.900
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>62.723.426.130</b>	<b>66.542.884.791</b>
Chi phí lương	27.439.955.103	23.301.105.923
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.308.456.382	2.015.080.953
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.526.588.793	17.560.248.001
Chi phí khác	21.448.425.852	23.666.449.914
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>122.025.070.349</u></b>	<b><u>70.297.714.372</u></b>



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

**28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Thu nhập khác	<b>2.000.000</b>	<b>70.179.742.927</b>
Tiền phạt chậm trả	-	70.179.742.117
Thu nhập khác	2.000.000	810
Chi phí khác	<b>8.353.638.239</b>	<b>8.065.310.409</b>
Chi phí khác	8.353.638.239	8.065.310.409

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế. Báo cáo thuế của Công ty 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 riêng 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 Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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 riêng:

	VND	
	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023
Lợi nhuận kế toán trước thuế	<b>449.662.732.162</b>	<b>476.750.294.779</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	<b>75.535.511.071</b>	<b>63.578.065.060</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	73.272.196.458	183.694.905.236
Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	75.535.511.071	63.578.065.060
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	(68.853.766.797)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b><u>148.807.707.529</u></b>	<b><u>178.419.203.499</u></b>

**30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và doanh thu chủ yếu của Công ty là từ hoạt động này. Đồng thời, các dự án tạo ra doanh thu của Công ty tọa lạc trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám Đốc Công ty tin tưởng rằng việc trình bày thông tin theo bộ phận là không được yêu cầu.

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

**31. 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 Cổ phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án Tiền lãi đầu tư	10.000.000 1.206.227.003
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	457.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	Công ty con	Cho mượn Lãi cho vay Cung cấp dịch vụ Góp vốn	3.745.271.375 4.394.108.774 1.558.145.798 217.000.000
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Lãi tiền vay Trả lãi vay	15.309.620.232 1.332.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án Cung cấp dịch vụ	3.071.000.000 58.615.194
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Lãi tiền vay	121.594.156
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	Công ty con	Hoàn tiền mượn Lãi tiền vay Trả lãi vay	11.484.797.386 1.058.038.743 904.032.614
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 Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Hoàn tiền mượn Lãi tiền vay Trả lãi vay Cung cấp dịch vụ Lãi cho vay	15.279.888.668 10.900.843.828 9.341.108.587 2.421.660.068 1.621.530.247

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

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

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

			VND
<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 Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Lãi tiền vay	16.126.152.565
		Trả lãi vay	16.298.394.704
		Lãi cho vay	1.701.369.863
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	385.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Lãi tiền vay	7.405.142.473
		Trả lãi vay	26.399.000.000
Công ty Cổ phần Khu Du Lịch Nghỉ Dưỡng A	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	74.727.005
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	39.153.404.761 10.172.315.000
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	23.443.292.892 5.000.000.000
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	44.514.299.112 11.502.320.000
		Vay tiền	500.000.000
		Trả tiền vay	500.000.000
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	21.655.339.274 5.000.000.000
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	29.113.212.024 16.597.455.763
		Vay tiền	500.000.000
		Trả tiền vay	500.000.000

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

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

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

			VND
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý IV năm 2024</i>
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	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
		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
		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
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 tiền tạm ứng mua dự án	3.793.113.181

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

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

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

			VND
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý IV năm 2024</i>
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
		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
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
		Trả tiền vay	500.000.000

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

**31. 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:

VND			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>			
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	276.947.316
Công ty Cổ Phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	1.206.227.003
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	2.584.502.969
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	427.765.900
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bắc Cường	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	113.644.032
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Cung cấp dịch vụ	5.413.727.452
Ông Lê Quang Phúc	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	32.072.177.103
Ông Trần Trọng Gia Vinh	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	20.092.712.109
Ông Bùi Quang Anh Vũ	Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	36.565.008.785
Ông Nguyễn Đình Trí	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	18.170.189.302
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	14.736.667.195
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	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 RIÊNG QUÝ IV - 2024 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

**31. 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 (tiếp theo)

			VND
			Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH Tư vấn Giải pháp Bền Vững	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	475.000.000
Bà Trần Thị Hường	Người có liên quan	Nhận chuyển nhượng bất động sản	104.500.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Commonwealth Properties	Công ty liên kết	Cho vay	46.812.794.959
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	Công ty con	Lãi cho vay	1.765.862.003
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	7.944.793.633
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	3.154.498.274
		Lãi cho vay	3.312.401.302
<b>Phải thu dài hạn khác</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	144.616.276.326
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Coinin	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	132.684.101.412
Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc	Công ty con	Tạm ứng phát triển dự án	42.144.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Ngô Mây	Công ty con	Cho mượn	388.963.490.356
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Cho mượn	142.961.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư Và Phát triển Cao ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Cho mượn	150.000.000.000
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Tư vấn Quản lý BDSC	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Sử dụng dịch vụ	154.440.000
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			
Công ty Cổ phần Bến Thành - Long Hải	Công ty con	Mượn tiền	1.349.761.204.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Lãi đi vay	145.720.207.369
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	Công ty con	Lãi đi vay	3.676.208.750
Công ty CP Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Lãi đi vay	1.058.038.743
		Lãi đi vay	10.900.843.828

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

**31. 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 (tiếp theo)

			VND
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>			
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Lãi đi vay	23.032.357.155
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Lãi đi vay	10.301.642.325
Ông Trương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000
Ông Nguyễn Khắc Sinh	Phó Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000
Ông Dương Văn Toàn	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000
Bà Nguyễn Thị Minh Thư	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm	2.000.000.000
Bà Ngô Thị Minh Hương	Người có liên quan	Đặt cọc mua sản phẩm	800.000.000
Bà Ngô Thị Minh Hương	Người có liên quan	Hợp tác đầu tư	4.441.500.000
Ông Hoàng Võ Anh Khoa	Người có liên quan	Vay tiền	38.237.745.040
		Đặt cọc mua sản phẩm	400.000.000
		Phí tư vấn mua sản phẩm	1.277.429.400
<b><i>Phải trả dài hạn khác</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bắc Cường	Công ty con	Mượn tiền	88.824.825.913
Công ty Cổ phần Bất động sản Đầu tư và Phát triển Cao ốc Bình Dương	Công ty con	Mượn tiền	3.859.292.770
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Thiên Long	Công ty con gián tiếp	Mượn tiền	765.666.688.140
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đầu Tư Và Phát Triển Cao Ốc Hòa Phú	Công ty con gián tiếp	Mượn tiền	1.131.553.054.699
<b><i>Vay và nợ dài hạn</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn AKYN	Công ty có liên quan của Người nội bộ	Vay tiền	353.065.100.000



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

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

Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ 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 Hảo 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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>6.380.963.084</b>	<b>5.311.221.834</b>

**32. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ**

Các khoản cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn của Công ty được thể hiện như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cam kết xây dựng các dự án	1.002.765.529.331	736.560.805.643
Cam kết góp vốn	958.521.893.000	1.203.247.893.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Ngô Mây	831.485.000.000	838.038.000.000
Công ty Cổ phần Đoàn Ánh Dương Phú Quốc	-	234.930.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Công trình PDP	127.036.893.000	130.279.893.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.961.287.422.331</b>	<b>1.939.808.698.643</b>

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

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của 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 Separate Financial Statements for Quarter IV.2024**  
December 31, 2024

# Phat Dat Real Estate Development Corporation

Interim Separate Financial Statements

December 31, 2024



# Phat Dat Real Estate Development Corporation

## CONTENTS

	Pages
General information	1
Report of the Board of Management	2
Interim separate balance sheet	3 - 4
Interim separate income statement	5
Interim separate cash flow statement	6 - 7
Notes to the interim separate financial statements	8 - 38

# Phat Dat Real Estate Development Corporation

## REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

### 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 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	Chairman of the BOD
Mr. Bui Quang Anh Vu	Chief Executive Officer

# 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 separate financial statements of the Company for Quarter IV-2024 ended December 31, 2024.

### BOM'S RESPONSIBILITIES IN RESPECT OF THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

The BOM is responsible for the interim separate financial statements of the Company of each accounting period which give a true and fair view of the interim separate financial position during the period, and of the interim separate results of its operation and the interim separate cash flows of the Company for the period. In preparing these interim separate financial statements for the period, 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 separate financial statements; and
- ▶ Prepare the interim separate financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company 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 separate financial position of the Company and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. The BOM is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The BOM confirmed that it has complied with the above requirements in preparing the accompanying interim separate financial statements for Quarter IV-2024.

### STATEMENT BY THE BOARD OF MANAGEMENT

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

The Company has subsidiaries as disclosed in Note No. 15 of the interim separate financial statements. The Company also prepared consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for Quarter IV-2024 ended December 31, 2024, to meet the prevailing requirements in relation to the disclosure of information.

Users of the interim separate financial statements should read them together with the said consolidated financial statements in order to obtain full information of the consolidated financial position, consolidated results of operations and consolidated cash flows of the Group.

For and on behalf of the Board of Management



Bui Quang Anh Vu  
Chief Executive Officer

January 23, 2025

INTERIM SEPARATE 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
<b>100</b>	<b>A. CURRENT ASSETS</b>		<b>12,752,087,714,799</b>	<b>9,538,813,732,205</b>
<b>110</b>	<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>4</b>	<b>343,468,770,451</b>	<b>504,770,435,103</b>
111	1. Cash		343,468,770,451	504,770,435,103
<b>120</b>	<b>II. Short-term investment</b>		<b>115,370,299,200</b>	<b>15,370,299,200</b>
123	1. Held-to-maturity investments	5	115,370,299,200	15,370,299,200
<b>130</b>	<b>III. Current accounts receivable</b>		<b>6,401,071,724,712</b>	<b>3,997,208,581,827</b>
131	1. Short-term trade receivables	6	3,870,022,619,344	2,315,605,560,886
132	2. Short-term advances to suppliers	7	1,681,329,453,495	767,035,858,515
136	3. Other short-term receivables	8	868,261,196,248	924,608,706,801
137	4. Provision for doubtful short-term receivables	6,8	(18,541,544,375)	(10,041,544,375)
<b>140</b>	<b>IV. Inventory</b>	<b>9</b>	<b>5,885,450,505,335</b>	<b>4,997,189,521,025</b>
141	1. Inventories		5,885,450,505,335	4,997,189,521,025
<b>150</b>	<b>V. Other current assets</b>		<b>6,726,415,101</b>	<b>24,274,895,050</b>
151	1. Short-term prepaid expenses		2,720,874,665	5,089,012,941
152	2. Value-added tax deductible	19	4,005,540,436	19,185,882,109
<b>200</b>	<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>12,805,934,454,922</b>	<b>13,818,623,615,954</b>
<b>210</b>	<b>I. Long-term receivables</b>		<b>1,001,546,360,749</b>	<b>987,879,766,318</b>
216	2. Other long-term receivables	8	1,001,546,360,749	987,879,766,318
<b>220</b>	<b>II. Fixed assets</b>		<b>733,531,013,100</b>	<b>15,027,315,346</b>
221	1. Tangible fixed assets	11	332,871,107,306	11,160,745,443
222	Cost		374,106,634,614	42,260,090,948
223	Accumulated depreciation		(41,235,527,308)	(31,099,345,505)
227	2. Intangible fixed assets	12	400,659,905,794	3,866,569,903
228	Cost		415,320,270,381	14,820,270,381
229	Accumulated amortisation		(14,660,364,587)	(10,953,700,478)
<b>230</b>	<b>III. Investment properties</b>	<b>13</b>	<b>63,247,308,032</b>	<b>64,783,427,072</b>
231	1. Cost		75,664,270,272	75,664,270,272
232	2. Accumulated depreciation		(12,416,962,240)	(10,880,843,200)
<b>240</b>	<b>IV. Long-term asset in progress</b>		<b>107,284,759,637</b>	<b>743,336,805,838</b>
242	1. Construction in progress	14	107,284,759,637	743,336,805,838
<b>250</b>	<b>V. Long-term investments</b>		<b>9,963,727,097,959</b>	<b>11,071,131,097,959</b>
251	1. Investments in subsidiaries	15	9,857,903,990,959	9,851,350,990,959
252	2. Investments in associates	16	105,823,107,000	1,219,780,107,000
<b>260</b>	<b>VI. Other long-term assets</b>		<b>936,597,915,445</b>	<b>936,465,203,421</b>
261	1. Long-term prepaid expenses	10	931,610,844,890	931,478,132,866
262	2. Deferred tax assets		4,987,070,555	4,987,070,555
<b>270</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>25,558,022,169,721</b>	<b>23,357,437,348,159</b>

INTERIM SEPARATE 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
<b>300</b>	<b>C. LIABILITIES</b>		<b>14,080,117,526,998</b>	<b>13,716,578,976,182</b>
<b>310</b>	<b>I. Current liabilities</b>		<b>9,544,558,415,829</b>	<b>9,062,742,736,228</b>
311	1. Short-term trade payables	17	110,585,635,152	112,378,033,608
312	2. Short-term advances from customers	18	3,590,909,091	3,591,009,091
313	3. Statutory obligations	19	469,828,632,812	179,575,332,935
314	4. Payables to employees		9,567,666,011	8,904,140,492
315	5. Short-term accrued expenses	20	456,757,535,898	100,382,596,112
319	6. Other short-term payables	21	7,240,681,362,825	7,851,329,821,839
320	7. Short-term loans	22	1,221,725,295,267	782,680,676,017
322	8. Bonus and welfare fund		31,821,378,773	23,901,126,134
<b>330</b>	<b>II. Non-current liabilities</b>		<b>4,535,559,111,169</b>	<b>4,653,836,239,954</b>
337	3. Other long-term liabilities	21	2,393,929,926,197	3,692,524,590,304
338	4. Long-term loans	22	2,141,629,184,972	961,311,649,650
<b>400</b>	<b>D. OWNERS' EQUITY</b>		<b>11,477,904,642,723</b>	<b>9,640,858,371,977</b>
<b>410</b>	<b>I. Capital</b>	<b>23</b>	<b>11,477,904,642,723</b>	<b>9,640,858,371,977</b>
411	1. Share capital		8,731,400,830,000	7,388,108,400,000
412	2. Share premium		70,474,800,000	71,120,900,000
418	3. Investment and development fund		243,810,014,529	230,128,842,335
421	4. Undistributed earnings		2,432,218,998,194	1,951,500,229,642
421a	- Undistributed earnings by the end of prior period		1,920,717,592,205	1,205,467,913,124
421b	- Undistributed earnings of current period		511,501,405,989	746,032,316,518
<b>440</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>		<b>25,558,022,169,721</b>	<b>23,357,437,348,159</b>

Pham Thi Doan Dung  
Preparer

Tran Thi Thuy Trang  
Chief Accountant



Bui Quang Anh Vu  
Chief Executive Officer

January 23, 2025



## INTERIM SEPARATE 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	24	1,848,044,320,445	69,466,299,534	2,023,426,299,130	620,336,699,053
11	2. Cost of goods sold and services rendered	25	(1,150,885,483,274)	(10,583,611,416)	(1,161,977,793,811)	(76,774,534,977)
20	3. Gross profit		697,158,837,171	58,882,688,118	861,448,505,319	543,562,164,076
21	4. Finance income	26	11,399,993,461	538,842,370,050	412,572,660,339	1,067,579,529,340
22	5. Finance expenses	26	(128,519,389,882)	(112,791,481,535)	(409,915,083,172)	(529,678,482,588)
23	<i>In which: Interest expenses</i>		(93,691,667,232)	(103,900,918,780)	(374,987,360,522)	(474,519,837,753)
25	6. Selling expenses	27	(59,301,644,219)	(3,754,829,581)	(69,490,317,417)	(14,470,925,025)
26	7. General and administrative expenses	27	(62,723,426,130)	(66,542,884,791)	(190,870,936,143)	(187,260,778,682)
30	8. Operating profit		458,014,370,401	414,635,862,261	603,744,828,926	879,731,507,121
31	9. Other income	28	2,000,000	70,179,742,927	81,185,575,916	70,344,496,317
32	10. Other expenses	28	(8,353,638,239)	(8,065,310,409)	(20,720,658,924)	(21,104,483,422)
40	11. Other profit (loss)		(8,351,638,239)	62,114,432,518	60,464,916,992	49,240,012,895
50	12. Accounting profit before tax		449,662,732,162	476,750,294,779	664,209,745,918	928,971,520,016
51	13. Current corporate income tax expense	29	(75,535,511,071)	(63,578,065,060)	(148,808,339,929)	(178,419,203,498)
52	14. Deferred Corporate Income Tax		-	-	-	-
60	15. Net profit after tax		374,127,221,091	413,172,229,719	515,401,405,989	750,552,316,518

Pham Thi Doan Dung  
Preparer

January 23, 2025

Tran Thi Thuy Trang  
Chief Accountant



Bui Quang Anh Vu  
Chief Executive Officer

## INTERIM SEPARATE INCOME STATEMENT FOR QUARTER IV-2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Quarter IV - Current year	Quarter IV - Previous year
	<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
01	Accounting profit before tax		449,662,732,162	476,750,294,779
	Adjustments for:			
02	Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties	11, 12,13	4,037,368,721	2,743,993,278
03	Provsions		8,500,000,000	9,000,000,000
04	Foreign exchange gain arising from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currency			165,948,341
05	Profit from investment activities		(11,399,993,461)	(538,842,370,050)
06	Interest expenses	26	93,691,667,232	112,625,533,194
08	Operating profit before changes in working capital		579,319,497,304	62,443,399,542
09	(Increase) decrease in receivables		(1,681,829,234,468)	2,056,026,628,908
10	Increase in inventories		(405,075,860,066)	(16,261,021,433)
11	Increase (decrease) in payables		74,549,697,421	(184,367,430,474)
12	Increase in prepaid expenses		(127,788,393)	(902,045,496)
14	Interest paid		(100,736,551,194)	(188,197,077,090)
15	Corporate income tax paid		-	(68,853,766,797)
17	Other cash outflows for operating activities		(7,333,498,054)	(1,911,929,132)
20	Net cash flows (used in) from operating activities		(1,541,233,737,450)	1,657,976,758,028
	<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
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		(971,000,000)	(1,617,221,000,000)
26	Collection of investments in other entities		1,038,070,000,000	549,500,000,000
27	Interest received		1,415,570,995	1,659,791,746
30	Net cash flows from (used in) investing activities		907,876,970,140	(1,134,560,480,469)
	<b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>			
31	Share issuance		-	671,086,810,000
33	Drawdown from borrowings		980,917,872,639	331,950,006,294
34	Repayment of borrowings		(224,551,021,928)	(1,073,986,261,240)
40	Net cash flows from (used in) financing activities		756,366,850,711	(70,949,444,946)

## INTERIM SEPARATE INCOME STATEMENT FOR QUARTER IV-2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Quarter IV-2024	Quarter IV-2023
50	Net (decrease) increase in cash for the period		123,010,083,401	452,466,832,613
60	Cash at the beginning of the period		220,458,687,050	52,303,602,490
70	Cash at the end of the period	4	343,468,770,451	504,770,435,103



Pham Thi Doan Dung  
Preparer



Tran Thi Thuy Trang  
Chief Accountant



Bui Quang Anh Vu  
Chief Executive Officer

January 23, 2025

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

**1. COPROPRATE 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 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.

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 283 (as at December 31, 2023: 254).

**2. BASIS OF PREPARATION****2.1 Accounting standards and system**

The interim separate financial statements of the Company, 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, 2003 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 separate 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 separate financial position, the separate results of operations, and the interim separate cash flows for the period in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

The Company is parent Company with subsidiaries as disclosed in Note No. 15 of the interim separate financial statements. The Company prepared interim consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for Quarter IV-2024 ended December 31, 2024, to meet the prevailing requirements in relation to the disclosure of information.

Users of the interim separate financial statements should read them together with the said interim consolidated financial statements in order to obtain full information of the interim consolidated financial position, interim consolidated results of operations and interim consolidated cash flows of the Group.

**2.2 Applied accounting documentation system**

The Company's applied accounting documentation system is the General Journal system.

**2.3 Fiscal year**

The Company's fiscal year applicable for the preparation of its interim separate financial statements starts on January 1<sup>st</sup> and ends on December 31<sup>st</sup>.

**2.4 Accounting currency**

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

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE 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 Company, 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 separate income statement.

*Inventory property*

Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, 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 separate 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 separate 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 separate income statement.

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE 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 separate 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 separate 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 Company is the lessee*

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

*Where the Company is the lessor*

Assets subject to operating leases are included as the Company's investment properties in the interim separate balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the interim separate income statement as incurred

Lease income is recognized in the interim separate 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
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 Company.

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
--------------------------	---------------

Land use rights with indefinite useful life are not amortised.

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** (continued)**3.7 Investment properties** (continued)

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 separate income statement.

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 Company 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 separate 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 separate income statement:

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

**3.11 Investments***Investments in subsidiaries*

Investments in subsidiaries over which the Company has control are carried at cost.

Distributions from undistributed earnings of the subsidiaries arising subsequent to the date of acquisition are recognized in the interim separate income statement. Distributions from sources other than from such profits are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

*Investments in associates*

Investments in associates over which the Company has significant influence are carried at cost.

Distributions from the undistributed earnings of the associates arising subsequent to the date of acquisition by the Company are recognized in the interim separate income statement. Distributions from sources other than from such profits are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** (continued)**3.11 Investments** (continued)*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 separate 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 separate income statement.

**3.12 Payables and accruals**

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

**3.13 Foreign currency transactions**

Transactions in currencies other than the Company'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 Company conducts transactions regularly; and
- Monetary liabilities are translated at selling exchange rate of the commercial bank where the Company conducts transactions regularly.

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

**3.14 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 Company maintains the following reserve funds which are appropriated from the Company'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 Company'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 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 separate 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 separate balance sheet.



## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****3.15 Revenue recognition**

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company 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.

**3.16 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 separate 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 Company to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Company 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.

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

## 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

## 3.16 Taxation (continued)

## Deferred tax (continued)

Deferred tax is charged or credited to the separate 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 Company 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.

## 3.17 Related parties

Parties are considered to be related parties of the Company 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 Company 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	23,449,467
Cash in banks	343,437,356,375	504,746,985,636
<b>TOTAL</b>	<b><u>343,468,770,451</u></b>	<b><u>504,770,435,103</u></b>

## 5. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

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

## 6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	As at December 31, 2024	As at December 31, 2023
Receivables from the transfer of products in Bac Ha Thanh Residential Area in combination with urban gentrification	1,478,206,784,072	-
Mr. Nguyen Tra Giang	222,276,033,204	-
Mr. Pham Thanh Dien	186,440,000,000	-
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
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
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
Vega Real Estate Limited Company	105,720,000,000	120,720,000,000
Danh Khoi Holdings Investment JSC	111,348,146,750	111,348,146,750
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	41,865,962,116	42,785,383,640
<b>TOTAL</b>	<b><u>3,870,022,619,344</u></b>	<b><u>2,315,605,560,886</u></b>
Provision for doubtful short-term receivables	(1,041,544,375)	(1,041,544,375)
<b>NET</b>	<b><u>3,868,981,074,969</u></b>	<b><u>2,314,564,016,511</u></b>

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

## 7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	As at December 31, 2024	VND As at December 31, 2023
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
Ms. Nguyen Thi Phuong Thao	160,000,000,000	-
Ms. Tran Thi Huong	104,500,000,000	-
Land Clearance and Compensation Corporation	178,934,648,207	178,934,648,207
Duc Khai Corporation	70,228,366,367	70,228,366,367
620 Infrastructure Development and Investment Corporation	181,803,775,548	-
Loc Phat Construction and Investment JSC	155,760,070,062	-
Joint venture of 620 Infrastructure Development and Investment Corporation and Loc Phat Construction and Investment JSC	124,771,856,489	-
Binh Dinh TC Construction JSC	82,845,585,294	6,275,784,160
Hop Nhut Construction Trading Service Ltd.	69,701,323,129	-
T&T Transport Construction Trading Services Company Limited	39,454,661,636	-
Others	2,599,336,763	10,597,059,781
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,681,329,453,495</u></b>	<b><u>767,035,858,515</u></b>

## 8. OTHER RECEIVABLES

	As at December 31, 2024	VND As at December 31, 2023
<b>Short-term</b>	<b>868,261,196,248</b>	<b>924,608,706,801</b>
Sai Gon - 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
Danh Khoi Holdings Investment JSC	400,000,000	400,000,000
Deposits	2,534,822,900	1,383,011,700
Others	21,477,089,571	14,633,197,564
<b>Long-term</b>	<b>1,001,546,360,749</b>	<b>987,879,766,318</b>
Serenity Investment Joint Stock Company	144,616,276,326	125,392,276,326
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
Coinin Construction Investment Infrastructure Company Limited	132,684,101,412	128,821,101,412
DK Phu Quoc Corporation	42,144,600,000	41,577,600,000
Ngo May Real Estate Investment JSC	388,963,490,356	-
Thien Long Building Real Estate Investment and Development JSC	142,961,000,000	-
Hoa Phu Building Real Estate Investment and Development JSC	150,000,000,000	-
Deposits	176,892,655	4,018,788,580
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,869,807,556,997</u></b>	<b><u>1,912,488,473,119</u></b>
Provision for doubtful short-term receivables	(17,500,000,000)	(9,000,000,000)
<b>NET</b>	<b><u>1,852,307,556,997</u></b>	<b><u>1,903,488,473,119</u></b>

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

## 8. OTHER RECEIVABLES (continued)

- (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 12th July 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.

## 9. INVENTORIES

	VND	
	As at	As at
	December 31, 2024	December 31, 2023
Real estate properties (*)	5,885,067,146,359	4,996,806,162,049
Merchandise	383,358,976	383,358,976
<b>TOTAL</b>	<b><u>5,885,450,505,335</u></b>	<b><u>4,997,189,521,025</u></b>

- (\*) 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	As at
	December 31, 2024	December 31, 2023
The EverRich 2 (River City) (i)	3,597,838,254,668	3,597,838,254,668
The EverRich 3 (ii)	877,427,668,950	877,427,668,950
Nhon Hoi Ecotourism City (iii)	211,827,588,574	186,057,175,196
Bac Ha Thanh residences in combination with urban gentrification (iv)	1,017,330,758,436	162,370,978,036
Doan Anh Duong Ecotourism Area (v)	44,155,699,067	44,155,699,067
Phat Dat Bau Ca (vi)	7,078,510,572	6,173,691,762
Ky Dong project (vii)	89,005,839,039	89,005,839,039
Other project	40,402,827,053	33,776,855,331
<b>TOTAL</b>	<b><u>5,885,067,146,359</u></b>	<b><u>4,996,806,162,049</u></b>

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.

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

## 9. INVENTORIES (Continued)

(ii) *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 27th February 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.

(iii) *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.

As at the last day of the accounting period, the project mainly consisted of land use levy paid into the state budget, design, consulting and survey costs, infrastructure construction and interest expenses on capital funding for investment and project development.

(iv) *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.

As at the last day of the accounting period, the project mainly consisted of compensation, land clearance, design, consulting, investment survey costs and interest expenses on capital funding for investment and project development.

(v) *Doan Anh Duong Ecotourism Area*

Doan Anh Duong Ecotourism project is located in Cua Can Commune, Phu Quoc City, Kien Giang province.

As at the end of the accounting period, the project is mainly consist of the costs of consulting, survey, and project management.

(vi) *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.

(vii) *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.

## 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	4,403,666,650	4,270,954,626
<b>TOTAL</b>	<b>931,610,844,890</b>	<b>931,478,132,866</b>

(\*) 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.

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

## 11. TANGIBLE FIXED ASSETS

				VND
	<i>Buildings and structures</i>	<i>Machinery and equipment</i>	<i>Means of transportation</i>	<i>Total</i>
<b>Cost</b>				
As at December 31, 2023	-	5,383,225,593	36,876,865,355	42,260,090,948
Basic construction completed	331,701,543,666	-	-	331,701,543,666
New purchase	-	145,000,000	-	145,000,000
As at December 31, 2024	<u>331,701,543,666</u>	<u>5,528,225,593</u>	<u>36,876,865,355</u>	<u>374,106,634,614</u>
<i>In which:</i>				
<i>Fully depreciated</i>	-	4,371,938,593	12,768,319,538	17,140,258,131
<b>Accumulated depreciation</b>				
As at December 31, 2023	-	(4,980,320,759)	(26,119,024,746)	(31,099,345,505)
Depreciation for the period	<u>(5,528,359,061)</u>	<u>(271,319,214)</u>	<u>(4,336,503,528)</u>	<u>(10,136,181,803)</u>
As at December 31, 2024	<u>(5,528,359,061)</u>	<u>(5,251,639,973)</u>	<u>(30,455,528,274)</u>	<u>(41,235,527,308)</u>
<b>Net carrying amount</b>				
As at December 31, 2023	-	402,904,834	10,757,840,609	11,160,745,443
As at December 31, 2024	<u>326,173,184,605</u>	<u>276,585,620</u>	<u>6,421,337,081</u>	<u>332,871,107,306</u>

## 12. INTANGIBLE FIXED ASSETS

			VND
	<i>Buildings and structures</i>	<i>Machinery and equipment</i>	<i>Total</i>
<b>Cost</b>			
As at December 31, 2023	-	14,820,270,381	14,820,270,381
Basic construction completed	400,500,000,000	-	400,500,000,000
As at December 31, 2024	<u>400,500,000,000</u>	<u>14,820,270,381</u>	<u>415,320,270,381</u>
<i>In which:</i>			
<i>Fully depreciated</i>	-	13,668,948,681	13,668,948,681
<b>Accumulated depreciation</b>			
As at December 31, 2023	-	(10,953,700,478)	(10,953,700,478)
Depreciation for the period	-	(3,706,664,109)	(3,706,664,109)
As at December 31, 2024	-	<u>(14,660,364,587)</u>	<u>(14,660,364,587)</u>
<b>Net carrying amount</b>			
As at December 31, 2023	-	3,866,569,903	3,866,569,903
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>
<b>Cost</b>			
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>
<b>Accumulated depreciation</b>			
As at December 31, 2023	-	(10,880,843,200)	(10,880,843,200)
Depreciation for the period	-	(1,536,119,040)	(1,536,119,040)
As at December 31, 2024	-	<u>(12,416,962,240)</u>	<u>(12,416,962,240)</u>
<b>Net carrying amount</b>			
As at December 31, 2023	-	-	-
As at December 31, 2024	<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>

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

**13. INVESTMENT PROPERTIES (continued)**

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	
	Quarter IV - 2024	Quarter IV - 2023
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

**14. CONSTRUCTION IN PROGRESS**

	VND	
	As at December 31, 2024	As at December 31, 2023
Office building project at No. 39 Pham Ngoc Thach Street	-	636,052,046,201
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)	21,392,200,583	21,392,200,583
Others	810,465,000	810,465,000
<b>TOTAL</b>	<b>107,284,759,637</b>	<b>743,336,805,838</b>

**15. INVESTMENT IN ASSOCIATES**

	VND			
	As at December 31, 2024		As at December 31, 2023	
	%	Amount (VND)	%	Amount (VND)
Ben Thanh - Long Hai Corporation (i)	99.9	3,350,000,000,000	99.9	3,350,000,000,000
Binh Duong Building Real Estate Investment & Development Corporation (iii)	99.5	3,473,659,990,959	99.5	3,473,659,990,959
Serenity Investment Corporation (iv)	99.34	1,360,000,000,000	99.34	1,360,000,000,000
Bac Cuong Investment JSC (v)	99	758,835,000,000	99	758,835,000,000
DK Phu Quoc Corporation (vi)	99	393,624,000,000	99	393,624,000,000
Coinin Construction Investment Infrastructure Company Limited (vii)	99.9	300,000,000,000	99.9	300,000,000,000
Ngo May Real Estate Investment Joint Stock Company (viii)	94	221,785,000,000	94	215,232,000,000
<b>TOTAL</b>		<b>9,857,903,990,959</b>		<b>9,851,350,990,959</b>

**(i) 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 1<sup>st</sup> March 2007, as amended. Ben Thanh - Long Hai's registered head office is located at Road 44A, Phuoc Hai Town, Long Dat 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 99.9% equity share and voting rights in this subsidiary.

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

**15. INVESTMENTS IN SUBSIDIARIES (Continued)****(ii) 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 99.5% equity share and voting rights in this subsidiary.

**(iii) Serenity Investment Corporation ("Serenity Investment")**

Serenity Investment is incorporated under the Law on Enterprises of Vietnam pursuant to the BRC No. 3502421310 issued the first time by the DPI of Ba Ria – Vung Tau Province on 27th March 2020, as amended. Serenity Investment's registered head office is located in Hai Tan Quarter, Phuoc Hai Town, Dat Do Commune, Long Dat District, 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 99.34% equity share and voting rights in this subsidiary.

**(iv) 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.

**(v) 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 22<sup>nd</sup> April 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. The current main project of Phu Quoc DK is the projects of Ham Ninh Industrial Cluster and Residential Handicraft Village and Commune Center of Ham Ninh in Ham Ninh Commune, Phu Quoc City, Kien Giang Province.

By the end of the accounting period, the Company holds 99% equity share and voting rights in this subsidiary.

**(vi) 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 25 February 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. The current main project of Coinin is the Internal Technical Infrastructure Construction in Zone I - the National Cultural and Historical Park in Long Binh Ward, District 9 under a Build-Transfer contract.

By the end of the accounting period, the Company holds 99.9% equity share and voting rights in this subsidiary.



## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

## 15. INVESTMENTS IN SUBSIDIARIES (Continued)

## (vii) 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 the first time by the DPI of Binh Dinh Province on 19<sup>th</sup> November 2019. 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 94% equity share and voting rights in this subsidiary.

## 16. INVESTMENT IN ASSOCIATES

	As at		As at	
	December 31, 2024		December 31, 2023	
	%	Amount (VND)	%	Amount (VND)
BIDICI Real Estate Joint Stock Company (i)	-	-	49.00	1,117,200,000,000
Commonwealth Properties Real Estate Corporation (ii)	27.00	85,860,000,000	27.00	85,860,000,000
PDP Project Construction Investment Ltd. (iii)	49.00	19,963,107,000	49.00	16,720,107,000
<b>TOTAL</b>		<b>105,823,107,000</b>		<b>1,219,780,107,000</b>

## (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 the first time by the DPI of Binh Dinh Province on 16<sup>th</sup> October 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, land use rights belonging to the owner, user or lease. According to the 3<sup>rd</sup> amended BRC No. 4101576855 issued by the DPI of Binh Dinh Province on 10<sup>th</sup> 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.

## (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 the first time by the DPI of Ho Chi Minh City on 23<sup>rd</sup> June 2021. Commonwealth Properties' registered head office is located at 10<sup>th</sup> 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, land use rights belonging to the owner, user or lease.

At the end of the accounting period, the Company holds 27% equity share and voting rights in this company.

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

**16. INVESTMENT IN ASSOCIATES (Continued)***(iii) 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, Ho Chi Minh City. By the end of the accounting period, the Company has contributed VND góp 19,963,107,000 of PDP's charter capital, out of VND 147,000,000,000 as in the BRC.

**17. 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
Phu My Hung Investment Corporation	17,626,474,002	19,626,474,002
Thien An Mechanical Limited Company	1,164,830,282	1,164,830,282
Central Construction Joint Stock Company	6,927,687,331	4,053,229,485
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
Others	31,078,249,763	31,745,106,065
<b>TOTAL</b>	<b><u>110,585,635,152</u></b>	<b><u>112,378,033,608</u></b>

**18. 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
<b>TOTAL</b>	<b><u>3,590,909,091</u></b>	<b><u>3,591,009,091</u></b>

**19. STATUTORY OBLIGATIONS**

	VND	
	As at December 31, 2024	As at December 31, 2023
<b>Payables</b>	<b>469,828,632,812</b>	<b>179,575,332,935</b>
Corporate income tax	148,807,707,529	178,419,203,499
Land use tax	224,359,229,684	-
Value-added tax	90,447,861,275	-
Personal income tax	6,105,628,230	1,057,258,764
Others	108,206,094	98,870,672
<b>Receivables</b>	<b>4,005,540,436</b>	<b>19,185,882,109</b>
Value-added tax	4,005,540,436	19,185,882,109
<b>NET</b>	<b><u>465,823,092,376</u></b>	<b><u>160,389,450,826</u></b>

**20. SHORT-TERM LIABILITIES**

	VND	
	As at December 31, 2024	As at December 31, 2023
Interest expenses	68,742,074,892	52,843,277,338
Construction costs	320,032,363,180	24,935,352,773
Interest support sales policy	55,475,448,680	-
Others	12,507,649,146	22,603,966,001
<b>TOTAL</b>	<b><u>456,757,535,898</u></b>	<b><u>100,382,596,112</u></b>

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

## 21. OTHER PAYABLES

	As at December 31, 2024	VND As at December 31, 2023
<b>Short-term</b>	<b>7,240,681,362,825</b>	<b>7,851,329,821,839</b>
ICC – The EverRich 2 (i)	4,557,365,656,616	4,557,365,656,616
ICC – The EverRich 3 (i)	990,068,000,000	990,068,000,000
Ben Thanh – Long Hai Corporation	1,495,481,411,369	90,278,665,713
Mr. Hoang Vo Anh Khoa	38,237,745,040	1,041,172,957,295
Phat Dat Industrial Park Investment and Development Joint Stock Company	36,294,095,940	36,294,095,940
AKYN Service Trading Investment JSC	10,301,642,325	35,713,520,351
Hoa Phu Building Real Estate Investment and Development JSC	23,032,357,155	9,180,683,457
Thien Long Building Real Estate Investment and Development JSC	10,900,843,828	7,595,410,123
Deposits received	14,200,000,000	14,600,000,000
ICC – Nhon Hoi Ecotourism City project (ii)	13,518,255,040	13,518,255,040
Binh Duong Building Real Estate Investment and Development Corporation	3,676,208,750	3,192,475,478
Alpha Apus Joint Stock Company	-	100,000,000,000
Bac Cuong Investment JSC	1,058,038,743	1,810,287,028
BIDICI Real Estate Investment JSC	-	760,830,000,000
Minh Hai Sea Transport Trading Investment LLC	-	160,130,000,000
Others	46,547,108,019	29,579,814,798
<b>Long-term</b>	<b>2,393,929,926,197</b>	<b>3,692,524,590,304</b>
Ben Thanh – Long Hai Corporation	-	1,362,616,204,000
Hoa Phu Building Real Estate Investment and Development JSC	1,131,553,054,699	1,155,125,371,242
Thien Long Building Real Estate Investment and Development JSC	765,666,688,140	1,012,234,984,326
Realty Holdings Real Estate Business & Services Corporation	404,026,064,675	-
Bac Cuong Investment JSC	88,824,825,913	137,738,737,966
BIDICI Real Estate Investment JSC	-	20,950,000,000
Binh Duong Building Real Estate Investment and Development Corporation	3,859,292,770	3,859,292,770
<b>TOTAL</b>	<b>9,634,611,289,022</b>	<b>11,543,854,412,143</b>

(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.

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.

(ii) 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 SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at December 31, 2024

## 22. 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>
<b>Short-term</b>	<b>782,680,676,017</b>	<b>362,202,021,002</b>	<b>(393,189,311,752)</b>	<b>435,801,910,000</b>	<b>34,230,000,000</b>	<b>1,221,725,295,267</b>
Loans from banks (Note 22.1)	93,530,676,017	100,202,021,002	(110,189,311,752)	69,651,910,000	-	153,195,295,267
Loans from other parties (Note 22.2)	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
<b>Long-term</b>	<b>961,311,649,650</b>	<b>1,685,572,491,228</b>	<b>(69,453,045,906)</b>	<b>(435,801,910,000)</b>	-	<b>2,141,629,184,972</b>
Loans from banks (Note 22.1)	242,096,549,650	1,611,475,491,228	(2,680,500,000)	(69,651,910,000)	-	1,781,239,630,878
Loans from other parties (Note 22.2)	719,215,100,000	74,097,000,000	(66,772,545,906)	(366,150,000,000)	-	360,389,554,094
<b>TOTAL</b>	<b>1,743,992,325,667</b>	<b>2,047,774,512,230</b>	<b>(462,642,357,658)</b>	<b>-</b>	<b>34,230,000,000</b>	<b>3,363,354,480,239</b>

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

## 22. LOANS (continued)

## 22.1 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
<b>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Branch 11 Ho Chi Minh City</b>					
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 to 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
<b>Military Commercial Joint Stock Bank - Sai Gon Branch</b>					
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 + 1.9 to 2.51	Property rights arising from Bac Ha Thanh Residential Area and urban gentrification in Binh Dinh,
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,934,434,926,145</u></b>				
<i>In which:</i>					
Short-term	153,195,295,267				
Long-term	1,781,239,630,878				

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

## 22. LOANS (continued)

## 22.2 Loans from other parties

Lender	As at December 31, 2024		Principal repayment term	Purpose	Interest rate % p.a.	Description of collateral
	VND	USD				
<b>Viet Long Financial Investment Company</b>						
Loan 1	80,000,000,000		June 03, 2025	To supplement working capital	11	8,000,000 PDR shares owned by shareholders
<b>AKYN Hotel Management and Investment JSC</b>						
Loan 1	353,065,100,000		April 3, 2028	To supplement working capital	8	Ownership of all shares in Commonwealth Properties Real Estate Corporation
<b>Realty Holdings Real Estate Business &amp; Services Corporation</b>						
Loan 1	7,324,454,094		April 26, 2027	To supplement working capital	10	unsecured loan
<b>Mr. Doan Duc Luyen</b>						
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, 2025	To supplement working capital	12	7,526,420 PDR shares owned by shareholders;
<b>Mr. Vu Duong Hien</b>						
Loan 1	60,000,000,000		January 8, 2025	To supplement working capital	12	6,200,496 PDR shares owned by shareholders;
Loan 2	50,000,000,000		October 21, 2025	To supplement working capital	12	5,000,000 PDR shares owned by shareholders;
<b>ACA Vietnam Real Estate III LP</b>						
Loan 1 (*)	766,530,000,000	30,000,000	March 23, 2025	To finance subsidiaries' projects	8-10	unsecured loan
<b>TOTAL</b>	<b>1,428,919,554,094</b>	<b>30,000,000</b>				
<i>In which:</i>						
Short-term	1,068,530,000,000					
Long-term	360,389,554,094					

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

**22. LOANS** (continued)**22.2 Loans from other parties** (continued)

<sup>(1)</sup> 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/DHĐCĐ-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 SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at December 31, 2024

## 23. OWNERS' EQUITY

## 23.1 Movements in owners' equity

	<i>Share capital</i>	<i>Share premium</i>	<i>Investment and development fund</i>	<i>Undistributed earnings</i>	<i>Total</i>
					VND
<b>As at December 31, 2023</b>					
As at December 31, 2022	6,716,462,190,000	71,680,300,000	207,383,584,076	1,228,213,171,383	8,223,739,245,459
Share issuance	671,646,210,000	(559,400,000)	-	-	671,086,810,000
Net profit in the period	-	-	-	750,552,316,518	750,552,316,518
Profit distribution	-	-	22,745,258,259	(22,745,258,259)	-
BOD's allowance	-	-	-	(4,520,000,000)	(4,520,000,000)
<b>As at December 31, 2023</b>	<b><u>7,388,108,400,000</u></b>	<b><u>71,120,900,000</u></b>	<b><u>230,128,842,335</u></b>	<b><u>1,951,500,229,642</u></b>	<b><u>9,640,858,371,977</u></b>
<b>As at December 31, 2024</b>					
As at December 31, 2023	7,388,108,400,000	71,120,900,000	230,128,842,335	1,951,500,229,642	9,640,858,371,977
Share issuance	1,343,292,430,000	(646,100,000)	-	-	1,342,646,330,000
Net profit for the period	-	-	-	515,401,405,989	515,401,405,989
Profit distribution	-	-	13,681,172,194	(27,362,344,388)	(13,681,172,194)
BOD's allowance	-	-	-	(7,320,293,049)	(7,320,293,049)
<b>As at December 31, 2024</b>	<b><u>8,731,400,830,000</u></b>	<b><u>70,474,800,000</u></b>	<b><u>243,810,014,529</u></b>	<b><u>2,432,218,998,194</u></b>	<b><u>11,477,904,642,723</u></b>



## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

**23. OWNERS' EQUITY (continued)****23.2 Ordinary shares**

	VND	
	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.		

**24. 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 services	8,546,647,764	66,993,638,701
Revenue from investment properties	2,207,369,444	2,472,660,833
<b>TOTAL</b>	<b>1,848,044,320,445</b>	<b>69,466,299,534</b>

**25. 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	8,356,179,938	8,964,287,397
Cost of investment properties	1,298,781,247	1,619,324,019
<b>TOTAL</b>	<b>1,150,885,483,274</b>	<b>10,583,611,416</b>

**26. FINANCE INCOME AND EXPENSES**

	VND	
	Quarter IV-2024	Quarter IV-2023
<b>Finance income</b>	<b>11,399,993,461</b>	<b>538,842,370,050</b>
Gain from transfer of shares in associate	-	415,000,000,000
Dividend from subsidiaries	-	119,542,910,359
Interest income	11,399,993,461	4,299,459,691
<b>Finance expenses</b>	<b>128,519,389,882</b>	<b>112,791,481,535</b>
Interest expenses	93,691,667,232	103,900,918,780
Foreign exchange revaluations	34,827,722,650	165,948,341
Bond issuance costs	-	8,624,614,414
Other finance expenses	-	100,000,000

**27. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	VND	
	Quarter IV-2024	Quarter IV-2023
<b>Selling expenses</b>	<b>59,301,644,219</b>	<b>3,754,829,581</b>
Interest support expense	55,475,448,680	-
Salaries	1,425,315,676	1,957,121,942
Advertising expenses	2,253,647,963	1,650,475,739
Others	147,231,900	147,231,900
<b>General and administrative expenses</b>	<b>62,723,426,130</b>	<b>66,542,884,791</b>
Salaries	27,439,955,103	23,301,105,923
Depreciation and amortisation	3,308,456,382	2,015,080,953
External services expenses	10,526,588,793	17,560,248,001
Others	21,448,425,852	23,666,449,914
<b>TOTAL</b>	<b>122,025,070,349</b>	<b>70,297,714,372</b>

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

**28. OTHER INCOME AND EXPENSES**

	Quarter IV-2024	VND Quarter IV-2023
<b>Other income</b>	<b>2,000,000</b>	<b>70,179,742,927</b>
Income from late payment penalties	-	70,179,742,117
Other income	2,000,000	810
<b>Other expenses</b>	<b>8,353,638,239</b>	<b>8,065,310,409</b>
Other expenses	8,353,638,239	8,065,310,409

**29. 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 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 separate 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 Company differs from the profits as reported in the interim separate 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's 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 Separate Income Statement is presented below:

	Quarter IV-2024	VND Quarter IV-2023
<b>Accounting profit before tax</b>	<b>449,662,732,162</b>	<b>476,750,294,779</b>
<b>Estimated current CIT cost</b>	<b>75,535,511,071</b>	<b>63,578,065,060</b>
CIT payable at the beginning of the period	73,272,196,458	183,694,905,236
CIT payable in the period	75,535,511,071	63,578,065,060
CIT paid in the period	-	(68,853,766,797)
<b>CIT payables at the end of the period</b>	<b><u>148,807,707,529</u></b>	<b><u>178,419,203,499</u></b>

**30. SEGMENT INFORMATION**

The Company's main business is to trade real estate and the Company's main revenue is recorded from this activity. At the same time, the Company's revenue-generating projects are located in the territory of Vietnam. Therefore, the Board of Management believes that it is not required to present the information by segment.

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

**31. 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 Quarter IV-2024</i>
DK Phu Quoc Corporation	Subsidiary	Advances for project development	10,000,000
		Interest from investment	1,206,227,003
Coinin Construction Investment Infrastructure Company Limited	Subsidiary	Advances for project development	457,000,000
Ngo May Real Estate Investment JSC	Subsidiary	Lending	3,745,271,375
		Lending interest	4,394,108,774
		Rendering services	1,558,145,798
		Capital contribution	217,000,000
Ben Thanh - Long Hai Corporation	Subsidiary	Loan interest	15,309,620,232
		Interest payment	1,332,000,000
Serenity Investment Corporation	Subsidiary	Advances for project development	3,071,000,000
		Rendering services	58,615,194
Binh Duong Building Real Estate Investment & Development JSC	Subsidiary	Loan interest	121,594,156
Bac Cuong Investment JSC	Subsidiary	Repayment of borrowings	11,484,797,386
		Loan interest	1,058,038,743
		Interest payment	904,032,614
PDP Project Construction Investment Joint Stock Company	Associate	Capital contribution	754,000,000
Commonwealth Properties Real Estate Corporation	Associate	Lending interest	589,969,471
Thien Long Building Real Estate Investment and Development JSC	Indirect subsidiary	Repayment of borrowings	15,279,888,668
		Loan interest	10,900,843,828
		Interest payment	9,341,108,587
		Rendering services	2,421,660,068
		Lending interest	1,621,530,247

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

## 31. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Related party	Relationship	Transaction	VND Quarter IV-2024
Hoa Phu Building Real Estate Investment & Development	Indirect subsidiary	Loan interest	16,126,152,565
		Interest payment	16,298,394,704
		Lending interest	1,701,369,863
BDSC Management Consulting Corporation	Related party of an Internal person	Service received	385,000,000
AKYN Service Trading Investment JSC	Related party of an Internal person	Loan interest	7,405,142,473
		Interest payment	26,399,000,000
Resort A Joint Stock Company	Related party of an Internal person	Service received	74,727,005
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	Board member	Property transfer	23,443,292,892
		Collect money from property transfer	5,000,000,000
Mr. Bui Quang Anh Vu	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. Nguyen Dinh Tri	Vice President	Property transfer	21,655,339,274
		Collect money from property transfer	5,000,000,000
Mr. Truong Ngoc Dung	Vice President	Property transfer	29,113,212,024
		Collect money from property transfer	16,597,455,763
			500,000,000
			500,000,000

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

## 31. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Related party	Relationship	Transaction	VND Quarter IV-2024
Mr. Nguyen Khac Sinh	Vice President	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
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
		Deposits	3,793,113,181

## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

## 31. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Related party	Relationship	Transaction	VND Quarter IV-2024
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
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 SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
As at December 31, 2024

31. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (continued)

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

Related party	Relationship	Transaction	As at December 31, 2024
<b>Short-term trade receivables</b>			
Coinin Construction Investment Infrastructure Company Limited	Subsidiary	Service provided	276,947,316
DK Phu Quoc Corporation	Subsidiary	Service provided	1,206,227,003
Ngo May Real Estate Investment JSC	Subsidiary	Service provided	2,584,502,969
Serenity Investment Corporation	Subsidiary	Service provided	427,765,900
Bac Cuong Investment JSC	Subsidiary	Service provided	113,644,032
Thien Long Building Real Estate Investment and Development JSC	Indirect subsidiary	Service provided	5,413,727,452
Mr. Le Quang Phuc	Board member	Property transfer	32,072,177,103
Mr. Tran Trong Gia Vinh	Board member	Property transfer	20,092,712,109
Mr. Bui Quang Anh Vu	CEO	Property transfer	36,565,008,785
Mr. Nguyen Dinh Tri	Vice President	Property transfer	18,170,189,302
Mr. Truong Ngoc Dung	Vice President	Property transfer	14,736,667,195
Mr. Nguyen Khac Sinh	Vice President	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 SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

## 32. 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>As at December 31, 2024</i>
<b>Short-term advances to suppliers</b>			
Sustainable Solutions Consulting Co., Ltd.	Related party of Internal person	Service received	475,000,000
Ms. Tran Thi Huong	Related person	Property acquisition	104,500,000,000
<b>Other short-term receivables</b>			
Commonwealth Properties Real Estate Corporation	Affiliate	Lending	46,812,794,959
		Interest income	1,765,862,003
Ngo May Real Estate Investment JSC	Subsidiary	Interest income	7,944,793,633
Thien Long Building Real Estate Investment and Development JSC	Indirect subsidiary	Interest income	3,154,498,274
Hoa Phu Building Real Estate Investment and Development	Indirect subsidiary	Interest income	3,312,401,302
<b>Other long-term receivables</b>			
Serenity Investment Corporation	Subsidiary	Advances for project development	144,616,276,326
Coinin Construction Investment Infrastructure Company Limited	Subsidiary	Advances for project development	132,684,101,412
DK Phu Quoc Corporation	Subsidiary	Advances for project development	42,144,600,000
Ngo May Real Estate Investment JSC	Subsidiary	Lending	388,963,490,356
Thien Long Building Real Estate Investment and Development JSC	Indirect subsidiary	Lending	142,961,000,000
Hoa Phu Building Real Estate Investment and Development JSC	Indirect subsidiary	Lending	150,000,000,000
<b>Short-term payables</b>			
BDSC Management Consulting Corporation	Related party of an Internal person	Service received	154,440,000
<b>Other short-term payables</b>			
Ben Thanh - Long Hai Corporation	Subsidiary	Borrowings	1,349,761,204,000
		Loan interest	145,720,207,369
Binh Duong Building Real Estate Investment and Development JSC	Subsidiary	Loan interest	3,676,208,750
Bac Cuong Investment Joint Stock Company	Subsidiary	Loan interest	1,058,038,743
Thien Long Building Real Estate Investment & Development JSC	Indirect subsidiary	Loan interest	10,900,843,828



## NOTES TO THE INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31, 2024

## 31. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (continued)

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

<i>Related party</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transaction</i>	<i>As at December 31, 2024</i>
<b>Other short-term payables</b>			
Hoa Phu Building Real Estate Investment and Development	Indirect subsidiary	Loan interest	23,032,357,155
AKYN Service Trading Investment JSC	Related entity of the Vice Chairman	Loan interest	10,301,642,325
Mr. Truong Ngoc Dung	Vice President	Deposit	400,000,000
Mr. Nguyen Khac Sinh	Vice President	Deposit	400,000,000
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
Ms. Ngo Thi Minh Huong	Related person	Deposit	4,441,500,000
Mr. Hoang Vo Anh Khoa	Related person	Borrowing	38,237,745,040
		Deposit	400,000,000
		Consulting fee	1,277,429,400
<b>Other long-term payables</b>			
Bac Cuong Investment Joint Stock Company	Subsidiary	Borrowings	88,824,825,913
Binh Duong Building Real Estate Investment & Development Corp	Subsidiary	Borrowings	3,859,292,770
Thien Long Building Real Estate Investment & Development JSC	Indirect subsidiary	Borrowings	765,666,688,140
Hoa Phu Building Real Estate Investment and Development	Indirect subsidiary	Borrowings	1,131,553,054,699
<b>Long-term loans and debts</b>			
AKYN Service Trading Investment JSC	Related entity of the Vice Chairman	Borrowings	353,065,100,000

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

31. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (continued)

Remuneration to members of the BOD and the BOM in the period 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
<b>TOTAL</b>		<b>6,380,963,084</b>	<b>5,311,221,834</b>

32. INVESTMENT COMMITMENTS

Detailed investment commitments of the Company were as follows:

	As at	
	December 31, 2024	December 31, 2023
Project construction commitments	1,002,765,529,331	736,560,805,643
Capital contribution commitments	958,521,893,000	1,203,247,893,000
<i>Ngo May Real Estate Investment JSC</i>	831,485,000,000	838,038,000,000
<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
<b>TOTAL</b>	<b>1,961,287,422,331</b>	<b>1,939,808,698,643</b>

33. EVENT AFTER THE BALANCE SHEET DATE

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



Pham Thi Doan Dung  
Preparer



Tran Thi Thuy Trang  
Chief Accountant



Bui Quang Anh Vu  
Chief Executive Officer

January 23, 2025