

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý IV/2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: LSG
- Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.Hồ Chí Minh
- Điện thoại liên hệ/Tel: 028 22418282 Fax: 028 38381626
- Email: [info@landsaigon.vn](mailto:info@landsaigon.vn) Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý IV năm 2024

- BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
- BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
- BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

Có

Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

Có

Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không



+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18/01/2025 tại đường dẫn: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, BP. TCKT (Tuấn).

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC Quý IV/2024
- Văn bản giải trình LNST biến động từ 10% trở lên so cùng kỳ; chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC**  
(Người đại diện theo pháp luật)



**Trần Thị Minh Tâm**



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM**

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)



Số: 038 /LSG-TCKT  
Về việc giải trình lợi nhuận sau thuế  
Quý IV/2024 biến động từ 10% trở lên  
so cùng kỳ; chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng  
kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2025

**Kính gửi:**

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

Tên công ty: Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na  
Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP. HCM  
Mã chứng khoán: LSG

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Căn cứ Báo cáo tài chính Quý IV/2024, Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na xin giải trình:

1- Lợi nhuận sau thuế (LNST) thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước như sau:

Nội dung	Quý IV/2024	Quý IV/2023	Chênh lệch	DVT: VNĐ
				Tỷ lệ % biến động
Tổng doanh thu	100.408.607.559	25.860.336.632	74.548.270.927	288,27%
Tổng chi phí	95.823.204.284	28.168.153.892	67.655.050.392	240,18%
Lợi nhuận trước thuế	4.585.403.275	(2.307.817.260)	6.893.220.535	(298,69%)
Lợi nhuận sau thuế	3.727.289.908	(2.305.529.428)	6.032.819.336	(261,67%)

LNST Quý IV/2024 lãi 3,73 tỷ đồng tăng 6,03 tỷ đồng so với Quý IV/2023. Nguyên nhân chính: trong kỳ tăng thu nhập khác 70 tỷ đồng được ghi nhận từ khoản thu thương quyền khi nhận hợp tác đầu tư; doanh thu từ dịch vụ tư vấn tăng 2,48 tỷ đồng, doanh thu hoạt động đầu tư tài chính tăng 1,24 tỷ đồng, chi phí tài chính tăng 66,83 tỷ đồng do chi phí lãi vay không ghi nhận vốn hóa vào chi phí dự án, chi phí QLDN giảm 1,88 tỷ đồng.

2- Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo lãi, chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này như sau:





LNST Quý IV/2024 lãi 3,73 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lỗ 2,31 tỷ đồng). Nguyên nhân chính: trong kỳ Công ty nhận được khoản thu thương quyền từ hợp tác đầu tư là 70 tỷ đồng được; tăng doanh thu từ dịch vụ tư vấn tăng 2,48 tỷ đồng, tăng doanh thu từ hoạt động tài chính 1,24 tỷ đồng; Về chi phí tài chính tăng 66,83 tỷ đồng do chi phí lãi vay không ghi nhận vốn hóa vào chi phí dự án; chi phí QLDN giảm 1,88 tỷ đồng. Từ đó dẫn đến kết quả kinh doanh trong Quý IV/2024 tăng so với Quý IV/2023.

Trân trọng. *mb*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Tuần) *mb*



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM**

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>492.866.514.618</b>	<b>945.837.933.227</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>72.414.129.935</b>	<b>22.438.755.907</b>
1. Tiền	111		2.414.129.935	17.438.755.907
2. Các khoản tương đương tiền	112		70.000.000.000	5.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>376.594.109.299</b>	<b>879.511.389.065</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	1.625.700.000	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.2	4.621.768.593	4.610.813.593
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		340.000.000.000	841.004.061.623
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3.3	30.346.640.706	33.896.513.849
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.4</b>	-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>V.5</b>	<b>43.858.275.384</b>	<b>43.887.788.255</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.870.457	7.966.200
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		43.854.404.927	43.879.822.055
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.862.551.575.424</b>	<b>1.382.751.415.170</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>519.624.500.000</b>	<b>48.629.500.000</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		471.000.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	48.624.500.000	48.629.500.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>371.515.324</b>	<b>517.366.456</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	371.515.324	517.366.456
- Nguyên giá	222		1.596.605.751	1.596.605.751
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.225.090.427)	(1.079.239.295)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	-	-
- Nguyên giá	228		282.383.660	282.383.660
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(282.383.660)	(282.383.660)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.261.418.003.294</b>	<b>1.256.561.143.978</b>
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		1.154.643.961.758	1.151.868.867.572
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	106.774.041.536	104.692.276.406
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.10</b>	-	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.000.000.000	3.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>V.11</b>	<b>81.137.556.806</b>	<b>77.043.404.736</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		80.486.556.806	76.393.404.736
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		651.000.000	650.000.000
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>270</b>		<b>2.355.418.090.042</b>	<b>2.328.589.348.397</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: đồng

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.312.390.523.519</b>	<b>1.287.393.694.428</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>50.150.523.519</b>	<b>757.153.694.428</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.1	165.321.541	169.285.683
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.2	-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.3	1.381.856.816	1.567.601.503
4. Phải trả người lao động	314		808.997.059	741.521.998
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12.4	24.003.968.533	21.197.154.836
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.12.5	-	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12.5	22.473.877.036	570.682.567.249
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	161.726.435.623
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.316.502.534	1.069.127.536
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.262.240.000.000</b>	<b>530.240.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	944.240.000.000	240.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		318.000.000.000	530.000.000.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.043.027.566.523</b>	<b>1.041.195.653.969</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.14.1</b>	<b>1.043.027.566.523</b>	<b>1.041.195.653.969</b>
1. Vốn góp chủ sở hữu	411		900.000.000.000	900.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		900.000.000.000	900.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.565.519.629	1.565.519.629
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		141.462.046.894	139.630.134.340
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		138.730.134.340	133.649.357.543
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		2.731.912.554	5.980.776.797
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>440</b>		<b>2.355.418.090.042</b>	<b>2.328.589.348.397</b>

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Ngô Anh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Thành Nhơn

Tổng Giám đốc

Trần Thị Minh Tâm

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**Quý IV/2024**

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2024	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.15	3.425.000.000	150.000.000	3.425.000.000	950.000.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>3.425.000.000</b>	<b>150.000.000</b>	<b>3.425.000.000</b>	<b>950.000.000</b>
4. Giá vốn hàng bán	11		1.045.820.785	138.271.316	1.045.820.785	585.766.242
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp	20		2.379.179.215	11.728.684	2.379.179.215	364.233.758
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.16	26.941.837.559	25.703.604.352	107.360.405.575	113.857.536.841
<b>7. Chi phí tài chính</b>	<b>22</b>	<b>V.17</b>	<b>90.818.360.479</b>	<b>22.245.974.543</b>	<b>164.207.141.206</b>	<b>94.999.853.807</b>
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		90.818.360.479	22.245.974.543	164.207.141.206	94.999.853.807
8. Chi phí bán hàng	25	V.18			-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.19	3.897.770.020	5.781.363.589	11.874.827.262	11.904.446.168
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(65.395.113.725)</b>	<b>(2.312.005.096)</b>	<b>(66.342.383.678)</b>	<b>7.317.470.624</b>
11. Thu nhập khác	31	V.20	70.041.770.000	6.732.280	70.043.921.120	326.728.236
12. Chi phí khác	32	V.21	61.253.000	2.544.444	86.511.521	15.930.948
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>69.980.517.000</b>	<b>4.187.836</b>	<b>69.957.409.599</b>	<b>310.797.288</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>4.585.403.275</b>	<b>(2.307.817.260)</b>	<b>3.615.025.921</b>	<b>7.628.267.912</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		884.113.367	22.712.168	884.113.367	1.617.928.515
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(26.000.000)	(25.000.000)	(1.000.000)	29.562.600
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>3.727.289.908</b>	<b>(2.305.529.428)</b>	<b>2.731.912.554</b>	<b>5.980.776.797</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70				-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71				-	-

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Ngô Anh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Thành Nhơn

Tổng Giám đốc

Trần Thị Minh Tâm



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Quý IV/2024

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2024	Năm 2023
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			-	-
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		2.701.437.595	555.274.276
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(6.670.501.939)	(21.145.878.158)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(11.120.327.777)	(14.870.862.081)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(178.333.384.541)	(204.922.162.944)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(1.298.885.246)	(337.511.316)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		70.231.498.620	1.545.766.080
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(6.127.545.558)	(2.277.418.391)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD</b>	<b>20</b>		<b>(130.617.708.846)</b>	<b>(241.452.792.534)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			-	-
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(980.000.000.000)	(500.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.010.004.061.623	551.887.494.229
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
5. Tiền thu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		110.315.456.874	133.664.399.417
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>140.319.518.497</b>	<b>185.551.893.646</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			-	-
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		944.000.000.000	722.000.000.000
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(903.726.435.623)	(658.180.090.438)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>40.273.564.377</b>	<b>63.819.909.562</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>49.975.374.028</b>	<b>7.919.010.674</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>22.438.755.907</b>	<b>14.519.745.233</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>72.414.129.935</b>	<b>22.438.755.907</b>

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Ngô Anh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Thành Nhơn

Tổng Giám đốc



Trần Thị Minh Tâm



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Quý IV/2024

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là một Công ty cổ phần thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp: 0305316946 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/11/2007. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 13 lần, ngày 22 tháng 08 năm 2023.

Số vốn điều lệ của Công ty là 900.000.000.000 VNĐ chia thành 90.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000VNĐ/cổ phần. Vốn thực góp 900.000.000.000 VNĐ, tương đương với 90.000.000 cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 25 người.

#### 2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp, hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản;
- Tư vấn xây dựng, quản lý dự án, thiết kế các công trình dân dụng và công nghiệp.

### II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Năm tài chính

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND)

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ tài chính.

#### 2. Tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính.

#### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG CHỦ YẾU

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định khác về kế toán hiện hành tại Việt Nam.

#### 2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.



### 3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

### 4. Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận tại ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc, bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan.

Sau đó, các khoản đầu tư chứng khoán này được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp quy định của Bộ Tài chính.

### 5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá thực tế đích danh, bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp quy định của Bộ Tài chính.

### 6. Tài sản cố định và hao mòn

Tài sản cố định được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính có hiệu lực từ ngày 10/06/2013 về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các tài sản cố định cụ thể như sau:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian sử dụng (Năm)
Phương tiện vận tải	08
Thiết bị, công cụ quản lý	03-05

### 7. Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### 8. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và



chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

#### **9. Các khoản dự phòng phải trả**

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

#### **10. Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh trên bảng cân đối kế toán là chênh lệch đánh giá lại tài sản phát sinh từ việc đánh giá lại tài sản theo các quy định hiện hành của nhà nước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

#### **11. 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 vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính của năm tài chính.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm này. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ được phản ánh ở khoản mục "Chênh lệch tỷ giá" trong phần "Vốn chủ sở hữu" trên Bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo; chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục nợ dài hạn có gốc ngoại tệ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

#### **12. Ghi nhận doanh thu**

##### ***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy.



Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### ***Doanh thu hoạt động tài chính***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

### **13. Các khoản thuế**

#### ***Thuế hiện hành***

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

#### ***Thuế hoãn lại***

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

#### ***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế Giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp theo các mức thuế như sau:

Doanh thu bán căn hộ	10%
Dịch vụ bán căn hộ	10%
Các dịch vụ khác	10%

**Các loại thuế khác:** Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

### **14. Phân chia lợi nhuận và trích lập các quỹ**

Lợi nhuận sau thuế của Công ty có thể được chia cho các cổ đông sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam.

Trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam sau khi được Hội đồng Quản trị phê chuẩn. Ngoài ra, theo Điều lệ của Công ty, hàng năm Công ty sẽ phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

### **15. Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế trong năm của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ (nếu có).



**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền mặt	85.802.437	112.433.058
Tiền gửi ngân hàng	2.328.327.498	17.326.322.849
Các khoản tương đương tiền	70.000.000.000	5.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>72.414.129.935</b>	<b>22.438.755.907</b>

**2. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

**3. Các khoản phải thu ngắn hạn**

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

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải thu khách hàng	1.625.700.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.625.700.000</b>	<b>-</b>

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

	Số cuối quý	Số đầu năm
Nhà cung cấp khác	148.455.000	137.500.000
Công ty CP Kiến trúc tư vấn Quản Lý Đông Dương	4.473.313.593	4.473.313.593
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.621.768.593</b>	<b>4.610.813.593</b>

**3.3. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải thu về các khoản cho vay ngắn hạn	340.000.000.000	841.004.061.623
<b>Tổng cộng</b>	<b>340.000.000.000</b>	<b>841.004.061.623</b>

**3.4. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Lãi tiền gửi	5.893.151	9.616.438
Lãi cho vay ngắn hạn	30.292.569.864	33.846.164.088
Tạm ứng nhân viên	48.177.691	40.474.802
Nhà cung cấp khác	-	258.521
<b>Tổng cộng</b>	<b>30.346.640.706</b>	<b>33.896.513.849</b>

**3.5. Trích lập dự phòng**

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cổ phiếu Cty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam.	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>

**4. Hàng tồn kho**

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Chung cư Dragon Hill Premier	1.154.643.961.758	1.151.868.867.572
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.154.643.961.758</b>	<b>1.151.868.867.572</b>

**5. Tài sản ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí trả trước ngắn hạn	3.870.457	7.966.200
Thuế GTGT được khấu trừ	43.854.404.927	43.879.822.055
Thuế và khoản phải thu nhà nước	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>43.858.275.384</b>	<b>43.887.788.255</b>

**6. Phải thu về cho vay dài hạn**

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu về các khoản cho vay dài hạn	471.000.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>471.000.000.000</b>	<b>-</b>

**7. Phải thu dài hạn khác**

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Khu Phúc hợp Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt	48.590.000.000	48.590.000.000
ký quỹ, ký cược dài hạn khác	34.500.000	39.500.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>48.624.500.000</b>	<b>48.629.500.000</b>



**8. Tài sản cố định hữu hình**

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Máy móc, thiết bị	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2024)	1.166.809.091	218.872.987	210.923.673	1.596.605.751
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2024)	1.166.809.091	218.872.987	210.923.673	1.596.605.751
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2024)	758.830.984	218.872.987	210.923.673	1.188.627.644
Tăng trong kỳ	36.462.783	-	-	36.462.783
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2024)	795.293.767	218.872.987	210.923.673	1.225.090.427
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2024)	<b>407.978.107</b>	-	-	<b>407.978.107</b>
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2024)	<b>371.515.324</b>	-	-	<b>371.515.324</b>

**9. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm máy tính	Bản quyền, bằng sáng chế	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2024)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2024)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2024)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2024)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2024)	-	-	-
Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2024)	-	-	-

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

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí đầu tư Dự án Dragon Riverside City, trong đó:		
- Dự án Dragon Mall	32.756.836.170	32.091.890.067
- Dự án Dragon Tower	74.017.205.366	72.600.386.339
<b>Tổng cộng</b>	<b>106.774.041.536</b>	<b>104.692.276.406</b>

**11. Đầu tư tài chính dài hạn**

**12. Tài sản dài hạn khác**

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí trả trước dài hạn	80.486.556.806	76.393.404.736
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	651.000.000	650.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>81.137.556.806</b>	<b>77.043.404.736</b>

**13. Nợ ngắn hạn**

**13.1. Phải trả cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nhà cung cấp khác	165.321.541	169.285.683
<b>Tổng cộng</b>	<b>165.321.541</b>	<b>169.285.683</b>

**13.2. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp / hoàn kỳ trước	Số còn phải nộp cuối kỳ
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	884.113.367	-	884.113.367
Thuế thu nhập cá nhân	52.990.814	684.652.448	242.996.420	494.646.842
Thuế thu nhập cá nhân (cổ tức)	1.941.780	6.973.816	5.818.989	3.096.607
Thuế sử dụng đất phi NN	-	206.428.347	206.428.347	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>54.932.594</b>	<b>1.782.167.978</b>	<b>455.243.756</b>	<b>1.381.856.816</b>

**13.3. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay	12.554.404.150	20.947.154.836
Chi phí phải trả khác	125.000.000	250.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.679.404.150</b>	<b>21.197.154.836</b>

**13.4. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả cổ tức	6.328.068.816	6.768.701.997
Phải trả lãi vay	7.505.808.220	554.433.865.252
Tiền đặt chỗ mua căn hộ Dragon Hill Premier	8.640.000.000	9.480.000.000
Phải trả khác	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>22.473.877.036</b>	<b>570.682.567.249</b>



**13.5. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Vay ngắn hạn các công ty	-	161.726.435.623
Vay dài hạn đến hạn trả	318.000.000.000	530.000.000.000
Vay dài hạn Ngân hàng	318.000.000.000	530.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>318.000.000.000</b>	<b>691.726.435.623</b>

**13.6. Phải trả dài hạn khác**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	240.000.000
Góp vốn hợp tác kinh doanh	944.000.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>944.240.000.000</b>	<b>240.000.000</b>

**14. Vốn chủ sở hữu**

**14.1 Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Đầu kỳ (tại ngày 01/10/2024)	900.000.000.000	1.565.519.629	137.734.756.986	1.039.300.276.615
Lợi nhuận trong kỳ			3.727.289.908	3.727.289.908
Trích trong kỳ quỹ khen thưởng, phúc lợi			-	-
<b>Cuối kỳ (tại ngày 31/12/2024)</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>1.565.519.629</b>	<b>141.462.046.894</b>	<b>1.043.027.566.523</b>

**14.2 Vốn đầu tư chủ sở hữu**

	Số cổ phần tại ngày 31/12/2024	Số vốn đã góp tại ngày 31/12/2024	Tỷ lệ vốn góp (%)
<b>I. Các cổ đông lớn</b>	<b>12.233.584</b>	<b>122.335.840.000</b>	<b>13,59%</b>
1. Công ty CP Địa ốc Đại Á	12.233.584	122.335.840.000	13,59%
<b>II. Các cổ đông khác</b>	<b>77.766.416</b>	<b>777.664.160.000</b>	<b>86,41%</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>90.000.000</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>100%</b>

**15. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.425.000.000	950.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.425.000.000</b>	<b>950.000.000</b>

**16. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.045.820.785	585.766.242
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.045.820.785</b>	<b>585.766.242</b>

**17. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	598.542.925	273.402.015
Lãi cho vay	106.761.862.650	113.584.134.826
<b>Tổng cộng</b>	<b>107.360.405.575</b>	<b>113.857.536.841</b>

**18. Chi phí tài chính**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	164.207.141.206	94.999.853.807
<b>Tổng cộng</b>	<b>164.207.141.206</b>	<b>94.999.853.807</b>

**19. Chi phí bán hàng**

**20. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	6.994.193.425	7.399.094.295
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	308.784.520	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	143.128.556	50.621.002
Chi phí khấu hao tài sản cố định	145.851.132	159.653.352
Thuế, phí và lệ phí	4.607.187	189.662.869
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(197.813.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	603.353.918	1.382.405.683
Chi phí bằng tiền khác	3.674.908.524	2.920.821.967
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.874.827.262</b>	<b>11.904.446.168</b>

**21. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	248.403.674
Thu nhập khác	70.043.921.120	78.324.562
<b>Tổng cộng</b>	<b>70.043.921.120</b>	<b>326.728.236</b>



**22. Chi phí khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí phạt	25.000.000	-
Chi phí khác	61.511.521	15.930.948
<b>Tổng cộng</b>	<b>86.511.521</b>	<b>15.930.948</b>

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu



Ngô Anh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Thành Nhơn

Tổng Giám đốc



Trần Thị Minh Tâm

*Ho Chi Minh City, 18th January 2025*

No: 039 /LSG-TCKT

**PERIODIC DISCLOSURE OF FINANCIAL STATEMENT**

**To: Ha Noi Stock Exchange**

*In accordance with Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, guiding the disclosure of information on the stock market, Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company announces its financial statements (FS) for Q4/2024 to the Hanoi Stock Exchange as follows:*

**1. Organization name:**

- Stock code: LSG
- Address: 628-630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City
- Tel: 028 22418282 Fax: 028 38381626
- Email: info@landsaigon.vn Website: www.landsaigon.vn

**2. Contents of disclosed information:**

**- Financial Statement Q4/2024**

- Separate Financial Statements (The listed company does not have subsidiaries and the parent accounting entity has no subordinate units)*
- Consolidated financial statements (the listed company has subsidiaries);*
- Group Financial Statements (The listed company has subordinate accounting units with independent accounting systems).*

**- Circumstances requiring explanation:**

**+ The auditing organization provides a non-unqualified opinion on the financial statements (for audited FS of 2024):**

Yes  No

*Explanation document provided, tick yes:*

Yes  No

**+ The profit after tax in the reporting period shows a difference of 5% or more before and after the audit, there is a change from a loss to profit or vice versa (for the audited FS of 2024):**

Yes  No

*Explanation document provided, tick yes:*

Yes  No





+ The profit after tax in the income statement of reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year:

Yes  No

Explanation document provided, tick yes:

Yes  No

+ The profit after tax in the reporting period shows a loss, changing from a profit in the same period of the previous year to a loss in the current period, or vice versa:

Yes  No

Explanation document provided, tick yes:

Yes  No

This information has been disclosed on the company website on 18/01/2025 at the following link: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)

**Recipients:**

- As above;
- Archive: VT, BP, TCKT (Tuan).

**Enclosed documents:**

- FS Q4/2024
- Explanation document for post-tax profit fluctuations of 10% or more compared to the same period; transitioning from a loss in the same period last year to a profit in the current period.

**REPRESENTATIVE OF  
THE ORGANIZATION  
(Legal Representative)**

  
**Trần Thị Minh Tâm**



**SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY**

Address: 628-630 Vo Van Kiet Street, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City  
ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: [www.landsaigon.vn](http://www.landsaigon.vn)



No: 038/LSG-TCKT

*Ho Chi Minh City, 18th January 2025*

*Regarding the explanation of post-tax  
profit fluctuations Q4/2024 fluctuates by  
10% or more compared to the same period;  
turning from a loss in the same period  
last year to a profit in this period*

**To:**

- State Securities Commission of Vietnam;
- Ha Noi Stock Exchange

Company name: Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company.

Address: 628-630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5, Hồ Chí Minh City

Stock code: LSG

Based on Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, of the Ministry of Finance on guidelines for information disclosure in the securities market, Based on the Q4/2024 financial report, Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company would like to explain:

1- The post-tax profit (PTP) of the enterprise in the income statement for the reporting period has changed by 10% or more compared to the same period last year as follows::

*Unit: VND*

<b>Content</b>	<b>Quarter IV/2024</b>	<b>Quarter IV/2023</b>	<b>Difference</b>	<b>Volatility rate %</b>
Total revenue	100.408.607.559	25.860.336.632	74.548.270.927	288,27%
Total expense	95.823.204.284	28.168.153.892	67.655.050.392	240,18%
Net profit before tax	4.585.403.275	(2.307.817.260)	6.893.220.535	(298,69%)
Net profit after tax	3.727.289.908	(2.305.529.428)	6.032.819.336	(261,67%)

Post-tax profit for Q4/2024 is VND 3.73 billion, an increase of VND 6.03 billion compared to Q4/2023. Main reasons: During the period, other income increased by VND 70 billion, recognized from franchise income upon receiving investment cooperation; revenue from consulting services increased by VND 2.48 billion, revenue from financial investment activities increased by VND 1.24 billion,





financial expenses increased by VND 66.83 billion due to interest expenses not being capitalized into project costs, and general administrative expenses decreased by VND 1.88 billion.

2- Post-tax profit in the reporting period turned from a loss in the same period last year to a profit this period as follows: Post-tax profit for Q4/2024 is VND 3.73 billion (compared to a loss of VND 2.31 billion in the same period last year). Main reasons: During the period, the Company received franchise income from investment cooperation of VND 70 billion; revenue from consulting services increased by VND 2.48 billion, revenue from financial activities increased by VND 1.24 billion; financial expenses increased by VND 66.83 billion due to interest expenses not being capitalized into project costs; general administrative expenses decreased by VND 1.88 billion. This led to an improved business result in Q4/2024 compared to Q4/2023.

Respectful. *mb*

**Recipients:**

- As above;
- Archive: VT, BP.TCKT (Tuần) *mb*

**GENERAL DIRECTOR**



*Trần Thị Minh Tâm*  
**Trần Thị Minh Tâm**



**SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY**

Address: 628-630 Vo Van Kiet Street, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City

ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

**BALANCE SHEET**  
At Day 31 Month 12 Year 2024

Unit: VND

ASSET	Code	Inter-pretation	Closing balance	Opening blance
<b>A – SHORT-TERM ASSET</b>	<b>100</b>		<b>492.866.514.618</b>	<b>945.837.933.227</b>
<b>I. Cash and cash exchangeable</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>72.414.129.935</b>	<b>22.438.755.907</b>
1. Cash	111		2.414.129.935	17.438.755.907
2. Cash exchangeable	112		70.000.000.000	5.000.000.000
<b>II. Short-term financial investment</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	-	-
1. Trading securities	121		-	-
<b>III. Short-term receivables</b>	<b>130</b>		<b>376.594.109.299</b>	<b>879.511.389.065</b>
1. Short-term receivables from customers	131	V.3.1	1.625.700.000	-
2. Prepayments to suppliers	132	V.3.2	4.621.768.593	4.610.813.593
3. Short-term receivables loans	135		340.000.000.000	841.004.061.623
4. Other short-term receivables	136	V.3.3	30.346.640.706	33.896.513.849
5. Provision for bad short-term receivables	137		-	-
<b>IV. Inventories</b>	<b>140</b>	<b>V.4</b>	-	-
1. Inventory	141		-	-
<b>V. Other short-term assests</b>	<b>150</b>	<b>V.5</b>	<b>43.858.275.384</b>	<b>43.887.788.255</b>
1. Short-term prepaid expenses	151		3.870.457	7.966.200
2. Value-added tax deductible	152		43.854.404.927	43.879.822.055
3. Taxes and other receivables from State Budget	153		-	-
<b>B – LONG-TERM ASSETS</b>	<b>200</b>		<b>1.862.551.575.424</b>	<b>1.382.751.415.170</b>
<b>I. Long-term receivables</b>	<b>210</b>		<b>519.624.500.000</b>	<b>48.629.500.000</b>
1. Receivables from long-term loans	215		471.000.000.000	-
2. Other long-term receivables	216	V.6	48.624.500.000	48.629.500.000
<b>II. Fixed assets</b>	<b>220</b>		<b>371.515.324</b>	<b>517.366.456</b>
1. Tangible fixed assets	221	V.7	371.515.324	517.366.456
- The original price	222		1.596.605.751	1.596.605.751
- Accumulated depreciation (*)	223		(1.225.090.427)	(1.079.239.295)
2. Intangible fixed assets	227	V.8	-	-
- The original price	228		282.383.660	282.383.660
- Accumulated depreciation (*)	229		(282.383.660)	(282.383.660)
<b>III. Invested real estate</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Long-term unfinished assets</b>	<b>240</b>		<b>1.261.418.003.294</b>	<b>1.256.561.143.978</b>
1. Long-term production in progress	241		1.154.643.961.758	1.151.868.867.572
2. Capital Construction in progress	242	V.9	106.774.041.536	104.692.276.406
<b>V. Long-term financial investment</b>	<b>250</b>	<b>V.10</b>	-	-
1. Investment in other companies	253		3.000.000.000	3.000.000.000
2. Provision for long-term financial investment	254		(3.000.000.000)	(3.000.000.000)
<b>VI. Other long-term assets</b>	<b>260</b>	<b>V.11</b>	<b>81.137.556.806</b>	<b>77.043.404.736</b>
1. Long-term prepaid expenses	261		80.486.556.806	76.393.404.736
2. Deferred income tax assets	262		651.000.000	650.000.000
<b>Total assets</b>	<b>270</b>		<b>2.355.418.090.042</b>	<b>2.328.589.348.397</b>



**BALANCE SHEET (CONTINUED)**

At Day 31 Month 12 Year 2024

Unit: VND

RESOURCE	Code	Inter-pretation	Closing balance	Opening blance
<b>C – LIABILITIES</b>	<b>300</b>		<b>1.312.390.523.519</b>	<b>1.287.393.694.428</b>
<b>I. Short-term liabilities</b>	<b>310</b>		<b>50.150.523.519</b>	<b>757.153.694.428</b>
1. Short-term payables to seller	311	V.12.1	165.321.541	169.285.683
2. Advances from customers	312	V.12.2	-	-
3. Taxes and Obligations to State Budget	313	V.12.3	1.381.856.816	1.567.601.503
4. Payables to Emppoyees	314		808.997.059	741.521.998
5. Short-term payable expense	315	V.12.4	24.003.968.533	21.197.154.836
6. Short-term deferred revenue	318	V.12.5	-	-
7. Other short-term payables	319	V.12.5	22.473.877.036	570.682.567.249
8. Short-term borrowings and financial leases	320		-	161.726.435.623
9. Provision of short-term payables	321		-	-
10. Reward and Welfare funds	322		1.316.502.534	1.069.127.536
<b>II. Long-term liabilities</b>	<b>330</b>		<b>1.262.240.000.000</b>	<b>530.240.000.000</b>
1. Other long-term payables	337	V.13	944.240.000.000	240.000.000
2. Long-term borrowings and financial leases	338		318.000.000.000	530.000.000.000
<b>D – OWNER’S EQUITY</b>	<b>400</b>		<b>1.043.027.566.523</b>	<b>1.041.195.653.969</b>
<b>I. Owner’s equity</b>	<b>410</b>	<b>V.14.1</b>	<b>1.043.027.566.523</b>	<b>1.041.195.653.969</b>
1. Owner’s equity invested capital	411		900.000.000.000	900.000.000.000
- Ordinary stock with voting right	411A		900.000.000.000	900.000.000.000
2. Other capitals	414		1.565.519.629	1.565.519.629
3. Undistributed earning after tax	421		141.462.046.894	139.630.134.340
- Accumulated earning after tax by the end of previous period	421A		138.730.134.340	133.649.357.543
- Accumulated earning after tax of the current period	421B		2.731.912.554	5.980.776.797
<b>II. Other fund</b>	<b>430</b>			
<b>Total resources</b>	<b>440</b>		<b>2.355.418.090.042</b>	<b>2.328.589.348.397</b>

Ho Chi Minh City, January 17<sup>th</sup> 2025

Prepared by



Ngô Anh Tuấn

Chief Accountant



Trần Thành Nhơn

General Director



Trần Thị Minh Tâm

**INCOME STATEMENT**  
**Quarter IV/2024**

Unit: VND

ITEMS	Co de	Interpretation	Quarter IV		Cumulative from the beginning of the year to the end of this quarter.	
			Year 2024	Year 2023	Year 2024	Year 2023
1. Revenue from sales and services	01	V.15	3.425.000.000	150.000.000	3.425.000.000	950.000.000
2. Deductions	02				-	-
<b>3. Net revenue</b>	<b>10</b>		<b>3.425.000.000</b>	<b>150.000.000</b>	<b>3.425.000.000</b>	<b>950.000.000</b>
4. Cost of good sold	11		1.045.820.785	138.271.316	1.045.820.785	585.766.242
<b>5. Gross profit from sales and supply of services</b>	<b>20</b>		<b>2.379.179.215</b>	<b>11.728.684</b>	<b>2.379.179.215</b>	<b>364.233.758</b>
6. Revenue from financial operations	21	V.16	26.941.837.559	25.703.604.352	107.360.405.575	113.857.536.841
<b>7. Financial charges</b>	<b>22</b>	<b>V.17</b>	<b>90.818.360.479</b>	<b>22.245.974.543</b>	<b>164.207.141.206</b>	<b>94.999.853.807</b>
- In which: Interest Expense	23		90.818.360.479	22.245.974.543	164.207.141.206	94.999.853.807
8. Chi phí bán hàng	25	V.18			-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.19	3.897.770.020	5.781.363.589	11.874.827.262	11.904.446.168
<b>10. Net operating profit</b>	<b>30</b>		<b>(65.395.113.725)</b>	<b>(2.312.005.096)</b>	<b>(66.342.383.678)</b>	<b>7.317.470.624</b>
11. Other income	31	V.20	70.041.770.000	6.732.280	70.043.921.120	326.728.236
12. Other expenses	32	V.21	61.253.000	2.544.444	86.511.521	15.930.948
<b>13. Other profit</b>	<b>40</b>		<b>69.980.517.000</b>	<b>4.187.836</b>	<b>69.957.409.599</b>	<b>310.797.288</b>
<b>14. Accounting profit before tax</b>	<b>50</b>		<b>4.585.403.275</b>	<b>(2.307.817.260)</b>	<b>3.615.025.921</b>	<b>7.628.267.912</b>
15. Current corporate income tax expense	51		884.113.367	22.712.168	884.113.367	1.617.928.515
16. Deferred tax (expense) income	52		(26.000.000)	(25.000.000)	(1.000.000)	29.562.600
<b>17. Net profit after tax</b>	<b>60</b>		<b>3.727.289.908</b>	<b>(2.305.529.428)</b>	<b>2.731.912.554</b>	<b>5.980.776.797</b>
18. Earing per share (*)	70				-	-
19. Diluted earning per share (*)	71				-	-

Ho Chi Minh City, January 17<sup>th</sup> 2025

Prepared by



**Ngô Anh Tuấn**

Chief Accountant



**Trần Thành Nhơn**

General Director



**Trần Thị Minh Tâm**



**CASH FLOW STATEMENT**  
**(Direct method)**  
**Quarter IV/2024**

Unit: Dong

Indicator	Code	Interpretation	Cumulative from the beginning of the year to the end of this quarter.	
			Year 2024	Year 2023
<b>I. Cash flow from operating activities</b>			-	-
1. Cash received from sales of goods, services and other revenues	01		2.701.437.595	555.274.276
2. Cash paid to suppliers of goods and services	02		(6.670.501.939)	(21.145.878.158)
3. Cash paid to employees	03		(11.120.327.777)	(14.870.862.081)
4. Interest paid	04		(178.333.384.541)	(204.922.162.944)
5. Income taxes paid	05		(1.298.885.246)	(337.511.316)
6. Other cash received from operating activities	06		70.231.498.620	1.545.766.080
7. Other cash paid for operating activities	07		(6.127.545.558)	(2.277.418.391)
<b>Net cash flows from operating activities</b>	<b>20</b>		<b>(130.617.708.846)</b>	<b>(241.452.792.534)</b>
<b>II. Cash flows from investing activities</b>			-	-
1. Cash paid for purchases/construction of fixed assets and other long-term assets	21		-	-
2. Cash paid for lending and purchasing debt instruments of other entities	23		(980.000.000.000)	(500.000.000.000)
3. Cash received from repayment of loans and resale of debt instruments of other entities	24		1.010.004.061.623	551.887.494.229
4. Cash paid for investments in other entities	25		-	-
5. Cash received from investments in other entities	26		-	-
6. Interest received, dividends, and profit shares	27		110.315.456.874	133.664.399.417
<b>Net cash flows from investing activities</b>	<b>30</b>		<b>140.319.518.497</b>	<b>185.551.893.646</b>
<b>III. Cash flows from financing activities</b>			-	-
1. Cash paid for capital contributions to owners or repurchase of issued shares	32		-	-
2. Cash received from borrowings	33		944.000.000.000	722.000.000.000
3. Cash paid for principal repayment of borrowings	34		(903.726.435.623)	(658.180.090.438)
4. Dividends and profits paid to owners	36		-	-
<b>Net cash flows from financing activities</b>	<b>40</b>		<b>40.273.564.377</b>	<b>63.819.909.562</b>
<b>Net cash flows during the period</b>	<b>50</b>		<b>49.975.374.028</b>	<b>7.919.010.674</b>
<b>Cash and cash equivalents at the beginning of the period</b>	<b>60</b>		<b>22.438.755.907</b>	<b>14.519.745.233</b>
Effect of exchange rate changes on foreign currency conversions	61		-	-
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>72.414.129.935</b>	<b>22.438.755.907</b>

Ho Chi Minh City, January 17<sup>th</sup> 2025

Prepared by



Ngô Anh Tuấn

Chief Accountant



Trần Thành Nhỏ

General Director



Trần Thị Minh Tâm



**FINANCIAL STATEMENT FOOTNOTES**  
**Quarter IV/2024**

**I. CHARACTERISTICS OF BUSINESS OPERATIONS**

**1. Form of capital ownership**

Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company (hereinafter referred to as the “Company”) is a joint-stock company established in Vietnam under Certificate of Business Registration, business registration code: 0305316946, issued by Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on November 16, 2007. During its operation, the Company has amended its Certificate of Business Registration 13 times, most recently on August 22, 2023..

The Company's charter capital is VND 900.000.000.000, divided into 90.000.000 shares with a par value of VND 10.000 per share. The fully contributed capital is VND 900.000.000.000, equivalent to 90.000.000 shares

The Company's headquarter is located at 628 - 630 Võ Văn Kiệt Street, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City.

As of December 31<sup>th</sup> 2024, the Company has total 25 employees.

**2. Business Activities and main operations**

According to Certificate of Business Registration, the Company's main operations include:

- Investment, construction and real estate business;
- Real estate Exchange;
- Real estaterokerage, valuation, advertising, auction and management services;
- Construction consultancy, project management, design for civil and industrial projects.

**II. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY**

**1. Fiscal year**

The Company's fiscal year starts on January 1 and ends on December 31 each year.

**2. Accounting Currency**

The currency used for accounting purposes is the Vietnamese Dong (VND).

**III. APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND POLICIES**

**1. Applied Accounting Regime**

The Company applies the corporate accounting regime issued under Circular 200/2014/TT-BTC dated November 22, 2014, by the Ministry of Finance.

**2. Compliance with Accounting Standards and Regime**

The Company adheres to the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting Regime and other applicable regulations in Vietnam for preparing financial statements.

**3. Applied Accounting Method**

The Company uses a computerized accounting method.

**IV. KEY ACCOUNTING POLICIES**

**1. Basis for Preparing Financial Statements**

The financial statements are prepared under the historical cost principle and in compliance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting Regime and other applicable regulations.

**2. Accounting Estimates**

The preparation of financial statements requires Board of Directors to make estimates and assumptions that affect reports of liabilities, assets and disclosure of contingent liabilities and assets as of the financial statement date as well as reported amounts of



revenue and expenses during the fiscal year. Actual business results may differ from these estimates.

### 3. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents include cash on hand, bank deposits, cash in transit, savings deposits, deposits for guarantees and other short-term investments with a maturity of less than three months or investments with high liquidity. High liquidity is easy to turn them back into cash and low risk of value fluctuation.

### 4. Securities Investments

Securities investments are recorded at purchase date and initially measured at original price, including transaction-related costs.

Subsequently, they are stated at original price less impairment.

Provision for investment impairment is made in accordance with regulations of the Ministry of Finance.

### 5. Inventories

Inventories are measured at the lower of original price or net realizable value. The original price of inventories consists of the purchasing cost, processing cost and other directly-related costs incurred for having the inventories stored in the present place and conditions

Net realizable value means the estimated selling price of inventories in a normal production and business period minus the estimated cost for completing the products and the estimated selling cost. When necessary, provisions are made for obsolete, slow-moving and defective inventories in accordance with regulations issued by the Ministry of Finance.

### 6. Fixed Assets and Depreciation

Fixed assets are presented at original price and accumulated depreciation. Original price of fixed assets includes purchase price and any direct attributable costs to put the asset into the ready-for-use state.

Depreciation is calculated on a straight-line basis over the estimated useful life as per Circular 203/2009/TT-BTC and Circular 45/2013/TT-BTC issued by the Ministry of Finance, which is valid from 10 June 2023

Examples of useful lives for specific assets:

Vehicles: 8 years

Office equipment: 3-5 years

Fixed assets are depreciated using the straight-line method based on their estimated useful lives, in accordance with Circular No. 203/2009/TT-BTC dated October 20, 2009, and Circular No. 45/2013/TT-BTC dated April 25, 2013, issued by the Ministry of Finance, effective from June 10, 2013, regarding the management, utilization, and depreciation of fixed assets.

The estimated useful lives of specific fixed assets are as follows:

Fixed asset group	Useful life (Years)
Means of transport	08
Managerial equipment and instrument	03-05

### 7. Prepaid Expenses

Prepaid expenses which are only related to the production cost of one fiscal year or one business cycle are categorized as short-term and included in the production cost in that fiscal year.



Expenses that have been incurred during the fiscal year but relate to the business results over multiple accounting periods are recorded as long-term prepaid expenses and allocated to business results in the following accounting periods.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses into production costs for each accounting period are based on their nature and level of expense type to determine an appropriate allocation method and criteria. Prepaid expenses are gradually allocated to production costs using the straight-line method.

#### **8. Accrued Expenses**

Actual expenses that have not been incurred but are accrued in advance as production cost for that period to ensure that the actual arising expenses do not cause a sudden increase in production and business costs. This is based on the principle of matching revenue and expenses. When these expenses occur, if there is any discrepancy with the amount that has been accrued, the accountant will make an adjustment by either increasing or decreasing the expenses to match the difference.

#### **9. Provisions**

The recognized value of a provision for liabilities is the most reasonably estimated amount that will be required to settle the current debt obligation at the end of the fiscal year.

Only expenses related to the provision that was initially set up can be offset by that provision.

If the difference between the provision for liabilities established in the previous accounting period that has not been fully used is higher than the provision for liabilities established in that reporting period, these difference will be reversed and recorded as a reduction in production and business expenses for the period. Except for the excess difference of the warranty provision for construction work, which is reversed into other income in the period

#### **10. Owner's Equity**

Owner's equity is recognized based on the actual capital contributed by the owner.

Other equity from the owner is recorded based on the remaining value between the fair value of assets that the company receives as gifts or donations from other organizations or individuals, after deducting (-) any taxes payable (if any) related to these donated assets and any additional contributions from business operations.

The revaluation surplus reflected in the balance sheet is the difference arising from the revaluation of assets according to current government regulations. Retained earnings represent the profit from the company's activities after deducting (-) adjustments due to retrospective application of changes in accounting policies and retrospective adjustments for material errors in prior years.

#### **11. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ Foreign Currency Transactions**

Transactions conducted in currencies other than the company's functional currency (VND) are recorded at the exchange rate on the transaction date. Any actual exchange rate differences arising during the year are recognized in the financial income or expenses for that fiscal year.

At the end of the fiscal year, monetary items denominated in foreign currencies are revalued at the average interbank exchange rate published by the State Bank of Vietnam at that time. Exchange rate differences arising from the revaluation of year-end balances of cash, cash equivalents, receivables, and short-term liabilities in foreign currencies are reflected under the "Exchange Rate Differences" item in the "Owner's Equity" section of the balance sheet and will be recognized in the following year. Exchange rate differences resulting from the revaluation of long-term liabilities in foreign currencies are recorded in the profit and loss statement of the fiscal year..



**12. Revenue Recognition*****Sale Revenue***

Sales revenue is recognized when the following conditions are met:

- Most of the risks and rewards associated with ownership of the product or goods have been transferred to the buyer;
- The company no longer retains control over the goods,
- Revenue is reasonably certain;
- The company has received or will receive economic benefits from the sales transaction;
- The costs related to the sales transaction can be identified.

***Service Revenue***

Service revenue is recognized when the result of the transaction can be reliably determined.

In cases where the service is provided over multiple periods, revenue is recognized for the period based on the portion of the work completed as of the balance sheet date of that period. The result of the service transaction is determined when the following conditions are met:

- Revenue is reasonably certain;
- There is a possibility of receiving economic benefits from the service transaction;
- The portion of work completed as of the balance sheet date can be determined;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the service transaction can be identified.

The portion of work completed is determined using the method of evaluating work completed

***Income from financial activities***

Income arising from interest, royalties, dividends, profit distribution, and other financial income is recognized when both of the following conditions are met:

- There is a possibility of receiving economic benefits from the transaction;
- Revenue is reasonably certain.

Dividends and profit distributions are recognized when the company has the right to receive the dividends or profits from its investment.

**13. Taxes*****Current Tax***

Tax assets and liabilities for the current year and prior years are determined based on the amount expected to be paid to (or recovered from) the tax authorities, using the tax rates and tax laws in effect as of the end of the fiscal year.

***Deferred Tax***

Deferred income tax is determined for temporary differences at the end of the fiscal year between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes.

***Value Added Tax (VAT)***

The Value Added Tax (VAT) for goods and services provided by the Company is as follows:

Revenue from the sale of apartments:	10%
Services related to the sale of apartments:	10%
Other services:	10%

**Other Taxes:** Other taxes are applied in accordance with the current tax laws in Vietnam.

**14. Profit Distribution and Allocation to Funds**

The Company's profit after tax may be distributed to shareholders after being approved by the General Meeting of Shareholders and after allocating funds in accordance with the Company's Charter and current regulations in Vietnam.

Allocations to funds, as stipulated in the Company's Charter and current regulations in Vietnam, shall be approved by the Board of Directors. Additionally, as per the Company's Charter, the Company must allocate a portion of its profit after tax to the Reserve Fund for Charter Capital supplementation as required by law every year. This allocation shall not exceed 5% of the Company's profit after tax and will continue until the reserve fund reaches 10% of the Company's charter capital.

**15. Earning per Share**

Earnings per share are calculated by dividing the Company's profit after tax for the year by the weighted average number of common shares outstanding, including common shares repurchased and held as treasury shares (if any).

**V. SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE BALANCE SHEET****1. Cash and Cash Equivalents**

	<b>End of Quarter</b>	<b>Beginning of Year</b>
Cash	85.802.437	112.433.058
Bank Deposits	2.328.327.498	17.326.322.849
Cash Equivalents	70.000.000.000	5.000.000.000
<b>Total</b>	<b>72.414.129.935</b>	<b>22.438.755.907</b>

**2. Short-term financial investment****3. Short-term account receivables****3.1. Short-term trade receivables from customers**

	<b>End of Quarter</b>	<b>Beginning of Year</b>
Short-term Receivables from Customers	1.625.700.000	-
<b>Total</b>	<b>1.625.700.000</b>	<b>-</b>

**3.2. Short-term advances to suppliers**

	<b>End of Quarter</b>	<b>Beginning of Year</b>
Other suppliers	148.455.000	137.500.000
Indochina Architecture Consulting Management Corporation	4.473.313.593	4.473.313.593
<b>Total</b>	<b>4.621.768.593</b>	<b>4.610.813.593</b>

**3.3. Receivables from short-term loans**

	<b>End of Quarter</b>	<b>Beginning of Year</b>
Receivables from short-term loans	340.000.000.000	841.004.061.623
<b>Total</b>	<b>340.000.000.000</b>	<b>841.004.061.623</b>



**3.4. Other receivables**

	<b>End of Quarter</b>	<b>Beginning of Year</b>
Deposit Interest	5.893.151	9.616.438
Short-term loan	30.292.569.864	33.846.164.088
Advances to employees	48.177.691	40.474.802
Other suppliers	-	258.521
<b>Total</b>	<b>30.346.640.706</b>	<b>33.896.513.849</b>

**3.5. Provision**

	<b>End of Quarter</b>	<b>Beginning of Year</b>
Share of Vietnam Electricity Investment an Construction Joint Stock Company	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>Total</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>

**4. Inventories**

	<b>End of Quarter</b>	<b>Beginning of Year</b>
Dragon Hill Premier Apartment Project	1.154.643.961.758	1.151.868.867.572
<b>Total</b>	<b>1.154.643.961.758</b>	<b>1.151.868.867.572</b>

**5. Other short-term assets**

	<b>End of Quarter</b>	<b>Beginning of Year</b>
Short-term Prepaid Expenses	3.870.457	7.966.200
VAT(Value Added Tax) to be deducted	43.854.404.927	43.879.822.055
<b>Total</b>	<b>43.858.275.384</b>	<b>43.887.788.255</b>

**6. Long-term Receivables from Customers**

	<b>End of Quarter</b>	<b>Beginning of Year</b>
Receivables from long-term loans	471.000.000.000	-
<b>Total</b>	<b>471.000.000.000</b>	<b>-</b>

**7. Other long-term receivables**

	End of Quarter	Beginning of Year
Deposit to guarantee the implementation of Dragon Riverside City 628 - 630 Võ Văn Kiệt Complex Project	48.590.000.000	48.590.000.000
Other long-term deposits and guarantees	34.500.000	39.500.000
<b>Total</b>	<b>48.624.500.000</b>	<b>48.629.500.000</b>

**8. Tangible fixed assets**

	Means of transport, transmission	Machinery, equipment	Management equipment, tools	Total
<b>ORIGINAL COST</b>				
Beginning of the Period(as of October 1 <sup>st</sup> 2024)	1.166.809.091	218.872.987	210.923.673	1.596.605.751
Increase during the period	-	-		-
Decrease during the period	-	-		-
End of the Period(as of December 31 <sup>th</sup> 2024)	1.166.809.091	218.872.987	210.923.673	1.596.605.751
<b>ACCUMULATED DEPRECIATION</b>				
Beginning of the Period(as of October 1 <sup>st</sup> 2024)	758.830.984	218.872.987	210.923.673	1.188.627.644
Increase during the period	36.462.783	-		36.462.783
Decrease during the period	-			-
End of the Period(as of December 31 <sup>th</sup> 2024)	795.293.767	218.872.987	210.923.673	1.225.090.427
<b>CARRYING AMOUNT</b>				
Beginning of the Period(as of October 1 <sup>st</sup> 2024)	<b>407.978.107</b>	-	-	<b>407.978.107</b>
End of the Period(as of December 31 <sup>th</sup> 2024)	<b>371.515.324</b>	-	-	<b>371.515.324</b>



**9. Intangible fixed assets**

	Computer Software	Copyright and Patents	Total
<b>ORIGINAL COST</b>			
Beginning of the Period(as of October 1 <sup>st</sup> 2024)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
End of the Period(as of December 31 <sup>th</sup> 2024)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
<b>ACCUMULATED DEPRECIATION</b>			
Beginning of the Period(as of October 1 <sup>st</sup> 2024)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
Increase during the period	-	-	-
Decrease during the period	-	-	-
End of the Period(as of December 31 <sup>th</sup> 2024)	124.000.000	158.383.660	282.383.660
<b>CARRYING AMOUNT</b>			
Beginning of the Period(as of October 1 <sup>st</sup> 2024)	-	-	-
End of the Period(as of December 31 <sup>th</sup> 2024)	-	-	-

**10. Construction in progress**

	<u>End of Quarter</u>	<u>Beginning of Year</u>
Investment cost for Dragon Riverside City project, including:		
- Dragon Mall Project	32.756.836.170	32.091.890.067
- Dragon Tower Project	74.017.205.366	72.600.386.339
<b>Total</b>	<b>106.774.041.536</b>	<b>104.692.276.406</b>

**11. Long-term financial investment**

**12. Other long-term fixed assetsc**

	<u>End of Quarter</u>	<u>Beginning of Year</u>
Long-term advances	80.486.556.806	76.393.404.736
Deferred Tax Assets	651.000.000	650.000.000
<b>Total</b>	<b>81.137.556.806</b>	<b>77.043.404.736</b>

**13. Short-term loan**

**13.1. Short-term payables to suppliers**

	<u>End of Quarter</u>	<u>Beginning of Year</u>
Other suppliers	165.321.541	169.285.683
<b>Total</b>	<b>165.321.541</b>	<b>169.285.683</b>

**13.2. Taxes and other payables to the State**

	<b>Beginning Balance</b>	<b>Amount Payable during the period</b>	<b>Amount Paid/Refunded in the previous perious</b>	<b>Remaining amount payable at the end of period</b>
Corporate income tax	-	884.113.367	-	884.113.367
Personal income tax	52.990.814	684.652.448	242.996.420	494.646.842
Personal income tax(Dividends)	1.941.780	6.973.816	5.818.989	3.096.607
Non-agricultural land use tax	-	206.428.347	206.428.347	-
<b>Total</b>	<b>54.932.594</b>	<b>1.782.167.978</b>	<b>455.243.756</b>	<b>1.381.856.816</b>

**13.3. Short-term payables**

	<b>End of Quarter</b>	<b>Beginning of Year</b>
Interest expense	12.554.404.150	20.947.154.836
Other payables	125.000.000	250.000.000
<b>Total</b>	<b>12.679.404.150</b>	<b>21.197.154.836</b>

**13.4. Other short-term payables**

	<b>End of Quarter</b>	<b>Beginning of Year</b>
Dividends payable	6.328.068.816	6.768.701.997
Interest payable	7.505.808.220	554.433.865.252
Deposit for Purchasing Dragon Hill Premier Apartment	8.640.000.000	9.480.000.000
<b>Total</b>	<b>22.473.877.036</b>	<b>570.682.567.249</b>

**13.5. Loans and Financial Leases**

	<b>End of Quarter</b>	<b>Beginning of Year</b>
<b>Short-term loans from companies</b>	-	161.726.435.623
<b>Long-term loan</b>	<b>318.000.000.000</b>	<b>530.000.000.000</b>
<i>Long-term bank loan</i>	<i>318.000.000.000</i>	<i>530.000.000.000</i>
<b>Total</b>	<b>318.000.000.000</b>	<b>691.726.435.623</b>

**13.6 Other long-term payables**

	<b>End of Quarter</b>	<b>Beginning of Year</b>
Long-term deposits, pledges	240.000.000	240.000.000
Jount Venture Capital contributions	944.000.000.000	-
<b>Total</b>	<b>944.240.000.000</b>	<b>240.000.000</b>



**14. Owner's equity**

**14.1 Owner's equity**

	<b>Paid-in capital</b>	<b>Other capital</b>	<b>Undistributed earnings</b>	<b>Total</b>
Beginning of the Period(as of October 1 <sup>st</sup> 2024)	900.000.000.000	1.565.519.629	137.734.756.986	1.039.300.276.615
Profit during the period			3.727.289.908	3.727.289.908
Bonus and welfare fund			-	-
<b>End of the Period(as of December 31<sup>th</sup> 2024)</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>1.565.519.629</b>	<b>141.462.046.894</b>	<b>1.043.027.566.523</b>

**14.2 Owner's investment capital**

	<b>Total shares as of December 31<sup>st</sup> 2024</b>	<b>Total shares contributed as of December 31<sup>st</sup> 2024</b>	<b>Ownership percentage (%)</b>
<b><i>I. Major shareholders</i></b>	<b>12.233.584</b>	<b>122.335.840.000</b>	<b>13,59%</b>
1. Dai A Land Corporation	12.233.584	122.335.840.000	13,59%
<b><i>II. Other shareholders</i></b>	<b>77.766.416</b>	<b>777.664.160.000</b>	<b>86,41%</b>
<b>Total</b>	<b>90.000.000</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>100%</b>

**15. Sale and service revenue**

	<b>This year</b>	<b>Last year</b>
Service revenue	3.425.000.000	950.000.000
<b>Total</b>	<b>3.425.000.000</b>	<b>950.000.000</b>

**16. Cost of goods sold**

	<b>This year</b>	<b>Last year</b>
Cost of services provided	1.045.820.785	585.766.242
<b>Total</b>	<b>1.045.820.785</b>	<b>585.766.242</b>

**17. Revenue from financial activities**

	<b>This year</b>	<b>Last year</b>
Bank deposit interest	598.542.925	273.402.015
Loan interest	106.761.862.650	113.584.134.826
<b>Total</b>	<b>107.360.405.575</b>	<b>113.857.536.841</b>

**18. Financial expenses**

	<b>This year</b>	<b>Last year</b>
Interest expenses	164.207.141.206	94.999.853.807
<b>Total</b>	<b>164.207.141.206</b>	<b>94.999.853.807</b>

**19. Selling expenses****20. General and administrative cost**

	<b>This year</b>	<b>Last year</b>
Employees cost	6.994.193.425	7.399.094.295
Tools cost	308.784.520	-
Stationery cost	143.128.556	50.621.002
Fixed asset depreciation	145.851.132	159.653.352
Taxes, fees, charges	4.607.187	189.662.869
Provision for doubtful receivables	-	(197.813.000)
Outside purchasing service cost	603.353.918	1.382.405.683
Other cost	3.674.908.524	2.920.821.967
<b>Total</b>	<b>11.874.827.262</b>	<b>11.904.446.168</b>

**21. Other incomes**

	<b>This year</b>	<b>Last year</b>
Collection of contract violation penalties	-	248.403.674
Other incomes	70.043.921.120	78.324.562
<b>Total</b>	<b>70.043.921.120</b>	<b>326.728.236</b>

**22. Other expenses**

	<b>This year</b>	<b>Last year</b>
Penalty expenses	25.000.000	-
Other expenses	61.511.521	15.930.948
<b>Total</b>	<b>86.511.521</b>	<b>15.930.948</b>

Ho Chi Minh City, January 17<sup>th</sup> 2025

Prepared by



Ngô Anh Tuấn

Chief Accountant



Trần Thành Nhơn

General Director



Trần Thị Minh Tâm