CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

RSM

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Quang Hiển	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch
Ông Vũ Hoài	Thành viên
Bà Bùi Hương Quế	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Anh Tú	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25/4/2024)
Bà Trần Thị Minh Tâm	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/4/2024)

BAN KIỂM SOÁT
Các thành viên của Ban Kiểm soát trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Trương Thành Long	Trưởng ban
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên
Bà Đoàn Thu Hương	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
Thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Bà Trần Thị Minh Tâm	Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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 liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Trần Thị Minh Tâm
Tổng Giám đốc
Ngày 19 tháng 3 năm 2025

RSM

RSM Việt Nam

Văn phòng Hà Nội
Tầng 25 Tháp A, toà nhà Discovery Complex,
số 302 Cầu Giấy, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

T: 024 3795 5353
F: 024 3795 5252

www.rsm.global/vietnam
www.rsmhanoi.com.vn

Số: 46/2025/RSMHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

V/v: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Kính gửi: **Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính được trình bày từ trang 06 đến trang 32. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài nước CHXHCN Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo 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, đồng thời chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

RSM Việt Nam là một thành viên của mạng lưới RSM. RSM là tên giao dịch được sử dụng bởi các thành viên của mạng lưới RSM.
Mỗi thành viên của mạng lưới RSM là một công ty kiểm toán và tư vấn độc lập với các quyền riêng.
Mạng lưới RSM không có tư cách pháp nhân theo luật pháp tại bất kỳ quốc gia nào.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh 1.5 "Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính", cho đến ngày 31/12/2024, Công ty vẫn chưa nhận được ý kiến chính thức của cơ quan có thẩm quyền về việc được phép tiếp tục thi công Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt", dự án cốt lõi của Công ty. Tuy nhiên, tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty sẽ được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận tiếp tục triển khai dự án. Do đó, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty được lập theo giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục. Ý kiến của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

Hoàng Thị Vinh
Giám đốc Kiểm toán
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
1678-2023-026-1

Lê Đại Dương
Kiểm toán viên
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
4650-2021-026-1

Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
Thành viên Hãng RSM Quốc tế

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**486.415.572.152**	**945.837.933.227**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4.1**	**72.414.129.935**	**22.438.755.907**
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
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**370.143.166.833**	**879.511.389.065**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		1.625.700.000	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.621.768.593	4.610.813.593
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.2	340.000.000.000	841.004.061.623
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.3	23.895.698.240	33.896.513.849
IV. Hàng tồn kho	**140**		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**43.858.275.384**	**43.887.788.255**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.5	3.870.457	7.966.200
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.8	43.854.404.927	43.879.822.055
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.869.002.517.890**	**1.382.751.415.170**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**526.075.442.466**	**48.629.500.000**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.2	471.000.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.3	55.075.442.466	48.629.500.000
II. Tài sản cố định	**220**		**371.515.324**	**517.366.456**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		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		-	-
Nguyên giá	228		282.383.660	282.383.660
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(282.383.660)	(282.383.660)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.261.418.003.294**	**1.256.561.143.978**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.4	1.154.643.961.758	1.151.868.867.572
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.6	106.774.041.536	104.692.276.406
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**4.7**	-	-
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)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**81.137.556.806**	**77.043.404.736**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.5	80.486.556.806	76.393.404.736
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.8	651.000.000	650.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.355.418.090.042**	**2.328.589.348.397**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
A. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.312.390.523.519**	**1.287.393.694.428**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**368.150.523.519**	**757.153.694.428**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		165.321.541	169.285.683
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.8	1.381.856.816	1.567.601.503
3. Phải trả người lao động	314		808.997.059	741.521.998
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.9	24.003.968.533	21.197.154.836
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.10	22.473.877.036	570.682.567.249
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.11	318.000.000.000	161.726.435.623
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.316.502.534	1.069.127.536
II. Nợ dài hạn	**330**		**944.240.000.000**	**530.240.000.000**
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.10	944.240.000.000	240.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.11	-	530.000.000.000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**4.12**	**1.043.027.566.523**	**1.041.195.653.969**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**1.043.027.566.523**	**1.041.195.653.969**
1. Vốn góp của 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 lũy kế	421		141.462.046.894	139.630.134.340
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*138.730.134.340*	*133.649.357.543*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*2.731.912.554*	*5.980.776.797*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.355.418.090.042**	**2.328.589.348.397**

Trần Thị Minh Tâm	Trần Thành Nhơn	Ngô Anh Tuấn
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Ngày 19 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	**01**	**5.1**	**3.425.000.000**	**950.000.000**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	**10**		**3.425.000.000**	**950.000.000**
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.045.820.785	585.766.242
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	**20**		**2.379.179.215**	**364.233.758**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	107.360.405.575	113.857.536.841
7. Chi phí tài chính	22	5.4	164.207.141.206	94.999.853.807
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*164.207.141.206*	*94.999.853.807*
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	11.874.827.262	11.904.446.168
10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(66.342.383.678)**	**7.317.470.624**
11. Thu nhập khác	31	5.6	70.043.921.120	326.728.236
12. Chi phí khác	32		86.511.521	15.930.948
13. Lợi nhuận khác	**40**		**69.957.409.599**	**310.797.288**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**3.615.025.921**	**7.628.267.912**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	884.113.367	1.617.928.515
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	5.8	(1.000.000)	29.562.600
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**2.731.912.554**	**5.980.776.797**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.12.4	30,35	56,45
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.12.4	30,35	56,45

M.S.D.N: 0305316946 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
QUẬN 5 - T.P. HỒ CHÍ MINH

Trần Thị Minh Tâm	Trần Thành Nhơn	Ngô Anh Tuấn
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Ngày 19 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**5.7**	**3.615.025.921**	**7.628.267.912**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.9	145.851.132	111.757.349
- Các khoản dự phòng	03		-	(197.813.000)
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	5.3	(107.360.405.575)	(113.857.536.841)
- Chi phí lãi vay	06	5.4	164.207.141.206	94.999.853.807
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**60.607.612.684**	**(11.315.470.773)**
- (Tăng) các khoản phải thu	09		(1.604.065.802)	(4.014.420.139)
- (Tăng) hàng tồn kho	10		(4.856.859.316)	(78.327.034.065)
- (Giảm)/tăng các khoản phải trả	11		(17.470.518.921)	67.615.996.120
- (Tăng) chi phí trả trước	12		(4.089.056.327)	(4.384.625.101)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(161.405.327.509)	(204.918.618.202)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.7	(1.298.885.246)	(337.511.316)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(652.625.002)	(2.597.302.509)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(130.769.725.439)**	**(238.278.985.985)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(3.023.577.770)
2. Tiền chi cho vay, mua các CCN của đơn vị khác	23		(811.000.000.000)	(363.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CCN của đơn vị khác	24		841.004.061.623	414.887.494.229
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	4.10	(530.000.000.000)	(146.850.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	4.10	944.000.000.000	530.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		110.908.106.648	133.937.801.432
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**554.912.168.271**	**565.951.717.891**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	60.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(373.726.435.623)	(379.330.090.438)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(440.633.181)	(423.630.794)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(374.167.068.804)**	**(319.753.721.232)**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	**50**		**49.975.374.028**	**7.919.010.674**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4.1**	**22.438.755.907**	**14.519.745.233**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**4.1**	**72.414.129.935**	**22.438.755.907**

Trần Thị Minh Tâm	Trần Thành Nhơn	Ngô Anh Tuấn
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Ngày 19 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vi Na, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305316946 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 16/11/2007, thay đổi gần nhất lần thứ 13 ngày 22/8/2023 về người đại diện theo pháp luật.

Ngày 25/4/2022, Công ty chính thức được cấp phép đăng ký giao dịch chứng khoán tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 271/QĐ-SDGHN của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 900.000.000.000 VND, chia thành 90.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 01, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 25 người (tại ngày 01/01/2024 là 24 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Môi giới bất động sản;
- Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng).

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là trên 12 tháng.

1.5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm 2024, Công ty vẫn chưa nhận được ý kiến chính thức về việc được phép tiếp tục thi công Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt", dự án cốt lõi của Công ty. Trong năm, Công ty chủ yếu phát sinh doanh thu và chi phí từ hoạt động tài chính. Như đã trình bày tại Thuyết minh 6.2 "Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính", Công ty đã nhận được văn bản số 115/STNMT-QLĐ ngày 06/3/2025 về việc kiểm tra hiện trạng dự án chậm triển khai thực hiện trên địa bàn Quận 5, Quận 10 của Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 936/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 về thành lập Tổ công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các công trình, dự án, khu đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty sẽ được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận tiếp tục triển khai dự án. Do đó, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty được lập theo giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.6 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có chi nhánh như sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vina	628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 01, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài nước CHXHCN Việt Nam.

2.2 Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

3.1 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 doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này.

3.2 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các 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.

3.3 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 đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 Các khoản phải thu về cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định hiện hành.

3.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho 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. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ, dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

3.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Chi phí trả trước phục vụ cho dự án Chung cư Dragon Hill Premier bao gồm chi phí quảng cáo, chi phí tổ chức sự kiện và các chi phí khác. Các chi phí này sẽ được phân bổ vào kết quả kinh doanh khi các căn hộ Chung cư được hoàn thành và bán thương mại;
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn.

3.8 Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.9 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư khác

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

3.10 Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

3.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng

Lợi nhuận được phân chia cụ thể sẽ được các bên quy định chi tiết tại các hợp đồng liên quan.

3.12 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

3.13 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.14 Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi. Thu nhập lãi cho vay được ghi nhận theo các thỏa thuận nhập gốc hoặc được thanh toán theo cam kết trả nợ của bên cho vay.

3.15 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ bán ra trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

3.16 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.17 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; Chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; Tiền thuê đất, thuế môn bài; Khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; Dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ,...); Chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.19 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") bao gồm thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp 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 hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính. Trong năm, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế TNDN 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

3.20 Thuế (tiếp)

Thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp)

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp)

Thuế TNDN hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư tài chính khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư tài chính chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm 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 TNDN hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm 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 năm tài chính.

Thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 TNDN hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế TNDN hoãn lại với thuế TNDN hoãn lại phải trả liên quan đến thuế TNDN được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ (hay năm) tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế TNDN hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế TNDN hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

3.20 Thuế (tiếp)

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") của các dịch vụ do Công ty cung cấp theo thuế suất là 8%.

Theo Nghị định 94/2023/NĐ-CP ngày 28/12/2023 quy định chi tiết thi hành Nghị quyết 110/2023/QH15 ngày 29/11/2023 và Nghị định 72/2024/NĐ-CP 30/6/2024 quy định chi tiết thi hành Nghị quyết 142/2024/QH15 ngày 29/6/2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 và tiếp tục áp dụng từ ngày 01/7/2024 đến hết ngày 31/12/2024 như sau: dịch vụ tư vấn quản lý dự án.

Các loại thuế khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt	85.802.437	112.433.058
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.328.327.498	17.326.322.849
Các khoản tương đương tiền (i)	70.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	**72.414.129.935**	**22.438.755.907**

(i) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 02 tuần - 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Nguyễn Trãi, với lãi suất dao động từ 0,15 % - 3,15%/năm.

4.2 Phải thu về cho vay

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Phải thu bên thứ ba	***340.000.000.000***	***841.004.061.623***
Các doanh nghiệp (i)	340.000.000.000	841.004.061.623
		-
Cộng	**340.000.000.000**	**841.004.061.623**
Dài hạn		
Phải thu bên thứ ba	***471.000.000.000***	-
Các doanh nghiệp (ii)	471.000.000.000	-
Cộng	**471.000.000.000**	-

(i) Đây là các khoản cho vay các doanh nghiệp bên thứ ba có thời hạn 01 năm với lãi suất 13,1%/năm.

(ii) Đây là các khoản cho vay các doanh nghiệp bên thứ ba có thời hạn 24 tháng với lãi suất là 13,1% - 14,1%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.3 Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay (i)	23.847.520.549	33.846.164.088
Tạm ứng	48.177.691	40.474.802
Phải thu khác	-	9.874.959
Cộng	**23.895.698.240**	**33.896.513.849**
Dài hạn		
Phải thu về lãi cho vay (i)	6.450.942.466	-
Ký cược, ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt" (ii)	48.590.000.000	48.590.000.000
Ký cược, ký quỹ dài hạn khác	34.500.000	39.500.000
Cộng	**55.075.442.466**	**48.629.500.000**

(i) Đây là số dư phải thu lãi tiền cho vay liên quan đến các khoản cho vay như được trình bày tại Thuyết minh 4.2 "Phải thu về cho vay". Ban Tổng Giám đốc tin tưởng chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ các khoản phải thu này.

(ii) Khoản ký cược, ký quỹ với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thực hiện dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt", đang được gửi tại Ngân hàng TMCP Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank). Các khoản tiền lãi tiền gửi từ khoản ký cược, ký quỹ này sẽ được ghi nhận khi Công ty thu hồi tiền gốc hoặc đánh giá việc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai.

4.4 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Chung cư Dragon Hill Premier	1.154.643.961.758	1.151.868.867.572
Cộng	**1.154.643.961.758**	**1.151.868.867.572**

Đây là các chi phí đầu tư, xây dựng hàng hóa bất động sản chung cư để bán "Chung cư Dragon Hill Premier", thuộc Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt". Đến thời điểm ngày 31/12/2024, số lãi vay lũy kế đã vốn hoá vào công trình này là 358.771.857.685 VND.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.4 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (tiếp)

Công ty đã hoàn thành giai đoạn 1 – Phần ngầm (cọc và tường vây) "Chung cư Dragon Hill Premier", thuộc Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt theo giấy phép xây dựng số 66/GPXD ngày 04/4/2017 do Sở xây dựng TP. Hồ Chí Minh cấp. Từ thời điểm hoàn thành giai đoạn 1 đến nay, công trình đang trong quá trình xử lý các thủ tục pháp lý để được cấp giấy phép xây dựng cho các giai đoạn tiếp theo. Do đó, tại thời điểm kết thúc năm tài chính ngày 31/12/2024, công trình vẫn đang tạm dừng thi công. Công ty tin rằng việc tạm dừng thi công này là cần thiết cho các thủ tục pháp lý. Tuy nhiên, do dự án tạm dừng triển khai trong thời gian dài vì phát sinh các thủ tục pháp lý này và để đảm bảo thận trọng trong quản trị rủi ro, Ban Tổng Giám đốc quyết định ghi nhận toàn bộ chi phí lãi vay liên quan đến dự án trong năm 2024 vào Chi phí tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa nhận được ý kiến chính thức về việc được phép tiếp tục thi công dự án như đã trình bày tại Thuyết minh 1.5 "Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính".

Toàn bộ giá trị dở dang của công trình "Chung cư Dragon Hill Premier" đang được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh như được trình bày tại Thuyết minh 4.11 "Vay và nợ thuê tài chính".

4.5 Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Chi phí thiết bị chờ phân bổ	3.870.457	7.966.200
Cộng	**3.870.457**	**7.966.200**
Dài hạn		
Chi phí thiết bị, CCDC chờ phân bổ	80.635.189	197.673.757
Chi phí bán hàng Dự án "Chung cư Dragon Hill Premier"	80.405.921.617	76.195.730.979
Cộng	**80.486.556.806**	**76.393.404.736**

4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Xây dựng cơ bản dở dang	**106.774.041.536**	**104.692.276.406**
Cao ốc Dragon Tower	74.017.205.366	72.600.386.339
Trung tâm thương mại Dragon Mall	32.756.836.170	32.091.890.067
Cộng	**106.774.041.536**	**104.692.276.406**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là các chi phí đầu tư ban đầu phân bổ cho các hạng mục không được phân loại là hàng tồn kho bất động sản của Dự án "Khu phức hợp Dragon Riverside City 628 – 630 Võ Văn Kiệt".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.7 Đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND			Tại ngày 01/01/2024 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**3.000.000.000**		**(3.000.000.000)**	**3.000.000.000**		**(3.000.000.000)**
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam (i)	3.000.000.000	Không xác định	(3.000.000.000)	3.000.000.000	Không xác định	(3.000.000.000)
Cộng	**3.000.000.000**		**(3.000.000.000)**	**3.000.000.000**		**(3.000.000.000)**

(i) Khoản đầu tư mua 300.000 cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng điện Việt Nam từ năm 2007 với mục đích nắm giữ dài hạn. Tại ngày 31/12/2024, Công ty không thể liên hệ với công ty này để xác nhận các khoản lợi ích kinh tế có thể thu hồi từ khoản đầu tư, do đó Công ty đang trích lập dự phòng tổn thất 100% cho khoản đầu tư.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn và quy định về cách tính giá trị hợp lý sử dụng kỹ thuật đánh giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.8 Thuế và các khoản khác phải nộp, phải thu Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2024 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2024 VND	
	Số dư		Tăng	Khấu trừ	Số dư	
Thuế GTGT được khấu trừ	43.879.822.055		458.044.631	483.461.759	43.854.404.927	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	-	299.900.000	299.900.000	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.298.885.246	1.298.885.246	884.113.367	-	884.113.367
Thuế thu nhập cá nhân	-	268.716.257	1.229.355.726	1.458.382.918	-	497.743.449
Các loại thuế khác	-	-	206.428.347	206.428.347	-	-
Các khoản phí, lệ phí	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Cộng	**-**	**1.567.601.503**	**3.038.569.319**	**2.852.824.632**	**-**	**1.381.856.816**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.9 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Chi phí lãi vay phải trả	23.748.968.533	20.947.154.836
Chi phí phải trả khác	255.000.000	250.000.000
Cộng	**24.003.968.533**	**21.197.154.836**

4.10 Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Phải trả các bên liên quan	***6.328.068.816***	***6.768.701.997***
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	6.328.068.816	6.768.701.997
Phải trả bên thứ ba	***16.145.808.220***	***563.913.865.252***
Lãi hợp tác kinh doanh phải trả	7.505.808.220	24.433.865.252
Tiền đặt chỗ quyền mua căn hộ "Chung cư Dragon Hill Premier"	8.640.000.000	9.480.000.000
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	-	530.000.000.000
Cộng	**22.473.877.036**	**570.682.567.249**
Dài hạn		
Phải trả bên thứ ba	***944.240.000.000***	***240.000.000***
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	944.000.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	240.000.000	240.000.000
Cộng	**944.240.000.000**	**240.000.000**

(i) Đây là khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh để bổ sung vốn kinh doanh theo Hợp đồng số 1304/2023/HĐ/VB-LSG ngày 13/4/2023 với thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này, đã tất toán hết trong 06 tháng đầu năm 2024.

(ii) Số dư tại ngày 31/12/2024 là khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh của các doanh nghiệp bên thứ ba để bổ sung vốn kinh doanh với thời hạn 24 tháng kể từ ngày Công ty nhận đủ vốn góp. Bên góp vốn được hưởng lợi nhuận trước thuế TNDN theo tỷ lệ góp vốn trên tổng số vốn kinh doanh, căn cứ vào Báo cáo tài chính của Công ty nhưng không thấp hơn mức lãi suất 13%/năm của số vốn góp và tương ứng với thời gian thực góp, thanh toán 03 tháng/lần từ thời điểm nhận tiền hợp tác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.11 Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 01/01/2024 VND		Trong năm VND		Tại ngày 31/12/2024 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**161.726.435.623**	**161.726.435.623**	**-**	**161.726.435.623**	**-**	**-**
Vay ngắn hạn công ty	161.726.435.623	161.726.435.623	-	161.726.435.623	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	**-**	**-**	**530.000.000.000**	**212.000.000.000**	**318.000.000.000**	**318.000.000.000**
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - CN Quảng Nam (i)	-	-	530.000.000.000	212.000.000.000	318.000.000.000	318.000.000.000
Vay dài hạn	**530.000.000.000**	**530.000.000.000**	**-**	**530.000.000.000**	**-**	**-**
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - CN Quảng Nam (i)	530.000.000.000	530.000.000.000	-	530.000.000.000	-	-
Cộng	**691.726.435.623**	**691.726.435.623**	**530.000.000.000**	**903.726.435.623**	**318.000.000.000**	**318.000.000.000**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.11 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

Chi tiết khoản vay như sau:

Bên cho vay	Số hợp đồng	Ngày vay	Hạn trả nợ	Lãi suất (%/năm)	Hạn mức, mục đích và hình thức đảm bảo
(i) Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – CN Quảng Nam	22327/21MB/HĐTD ngày 28/10/2021	24/11/2021 và 04/01/2022	24/11/2025	12,2 – 12,4	▪ Hạn mức: 2.500 tỷ VND; ▪ Mục đích vay: Nộp tiền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng Dự án "Khu Chung cư Dragon Hill Premier"; Bù đắp phần vốn tự có, nguồn tài chính mà bên được cấp tín dụng cho dự án trên; ▪ Tài sản đảm bảo: Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.12 Vốn chủ sở hữu

4.12.1Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2023	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**134.549.357.543**	**1.036.114.877.172**
Lãi trong năm	-	-	5.980.776.797	5.980.776.797
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2022	-	-	(900.000.000)	(900.000.000)
Tại ngày 31/12/2023	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**139.630.134.340**	**1.041.195.653.969**
Tại ngày 01/01/2024	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**139.630.134.340**	**1.041.195.653.969**
Lãi trong năm	-	-	2.731.912.554	2.731.912.554
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận năm 2023 (i)	-	-	(900.000.000)	(900.000.000)
Tại ngày 31/12/2024	**900.000.000.000**	**1.565.519.629**	**141.462.046.894**	**1.043.027.566.523**

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 290/NQ-LSG.HĐQT ngày 25/4/2024.

4.12.2Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND	%	VND	%
Bà Nguyễn Thị Thu	-	-	148.334.540.000	16,48
Công ty CP Địa ốc Đại Á	122.335.840.000	13,59	122.335.840.000	13,59
Ông Phạm Hữu Hoà	-	-	114.522.500.000	12,72
Bà Nguyễn Thị Thạch Trúc	-	-	114.522.500.000	12,72
Các cổ đông khác	777.664.160.000	86,41	400.284.620.000	44,48
Cộng	**900.000.000.000**	**100**	**900.000.000.000**	**100**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.12 Vốn chủ sở hữu (tiếp)

4.12.3 Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2024 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	90.000.000	90.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	90.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*90.000.000*	*90.000.000*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	90.000.000	90.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*90.000.000*	*90.000.000*
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

4.12.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.731.912.554	5.980.776.797
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	900.000.000
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	90.000.000	90.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	**30,35**	**56,45**

Hiện tại, Công ty xác định chưa có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Doanh thu bán hàng và dịch vụ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.425.000.000	950.000.000
Cộng	**3.425.000.000**	**950.000.000**

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.045.820.785	585.766.242
Cộng	**1.045.820.785**	**585.766.242**

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi	602.266.212	265.933.522
Lãi cho vay	106.758.139.363	113.591.603.319
Cộng	**107.360.405.575**	**113.857.536.841**

5.4 Chi phí tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi vay doanh nghiệp và ngân hàng	62.456.915.121	57.811.896.573
Lãi hợp tác kinh doanh	101.750.226.085	37.187.957.234
Cộng	**164.207.141.206**	**94.999.853.807**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.324.143.425	7.399.094.295
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	74.784.311	50.621.002
Chi phí khấu hao tài sản	145.851.132	159.653.352
(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	-	(197.813.000)
Thuế và các khoản lệ phí	183.523.439	189.662.869
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.592.016.856	1.382.405.683
Chi phí khác bằng tiền	2.554.508.099	2.920.821.967
Cộng	**11.874.827.262**	**11.904.446.168**

5.6 Thu nhập khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Khoản phí để có quyền góp vốn (i)	70.000.000.000	-
Các khoản khác	43.921.120	326.728.236
Cộng	**70.043.921.120**	**326.728.236**

(i) Đây là khoản phí các đối tác đã trả cho Công ty để có quyền tham gia góp vốn phát triển Dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư (Dragon Riverside City) tại số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong trường hợp đối tác rút khỏi Hợp đồng hợp tác, Công ty phải hoàn trả lại vốn góp và bồi thường thiệt hại (chi phí sử dụng vốn), nhưng không bao gồm khoản phí để có quyền góp vốn này.

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong năm khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ năm trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN của Công ty và lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp)

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**3.615.025.921**	**7.628.267.912**
Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận	**805.540.914**	**461.374.660**
Chi phí không được trừ	800.540.914	609.187.660
Tăng chi phí trích trước	5.000.000	50.000.000
(Giảm) dự phòng phải thu khó đòi	-	(197.813.000)
Lợi nhuận sau điều chỉnh	**4.420.566.835**	**8.089.642.572**
Thu nhập tính thuế ước tính trong năm	**4.420.566.835**	**8.089.642.572**
Thuế suất (%)	20%	20%
Thuế TNDN ước tính trong năm	**884.113.367**	**1.617.928.515**
CP thuế TNDN hiện hành ước tính	**884.113.367**	**1.617.928.515**
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	1.298.885.246	18.468.047
Thuế TNDN đã trả trong năm	(1.298.885.246)	(337.511.316)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	**884.113.367**	**1.298.885.246**

5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại trong năm của Công ty được xác định như sau:

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**651.000.000**	**650.000.000**		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (i)	651.000.000	650.000.000	(1.000.000)	29.562.600
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			**(1.000.000)**	**29.562.600**

(i) Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ từ dự phòng đầu tư tài chính và chi phí trích trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân công	8.369.964.210	7.984.860.537
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	74.784.311	50.621.002
Chi phí khấu hao tài sản cố định	145.851.132	159.653.352
Thuế và các khoản lệ phí	183.523.439	189.662.869
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.592.016.856	1.382.405.683
Dự phòng phải thu khó đòi	-	(197.813.000)
Chi phí khác bằng tiền	2.554.508.099	2.920.821.967
Cộng	**12.920.648.047**	**12.490.212.410**

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể với bên kia trong việc ra quyết định đối với các chính sách và hoạt động.

Theo đó, bên liên quan của Công ty là Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na bao gồm các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty.

Giao dịch với các bên liên quan

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	**1.315.190.935**	**1.391.844.066**
Nguyễn Vũ Anh Tú - Tổng Giám đốc	-	920.599.760
Trần Thị Minh Tâm - Tổng Giám đốc	1.315.190.935	471.244.306
Tổng thu nhập của Hội đồng Quản trị	**2.324.904.056**	**2.240.316.377**
Nguyễn Quang Hiển - Chủ tịch HĐQT	2.012.904.056	1.973.316.377
Nguyễn Quang Trung - Phó Chủ tịch HĐQT	96.000.000	96.000.000
Vũ Hoài - Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Bùi Hương Quế - Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Trần Thị Minh Tâm - Thành viên HĐQT	72.000.000	27.000.000
Thu nhập của Ban Kiểm soát	**168.000.000**	**168.000.000**
Trương Thành Long - Trưởng ban Kiểm soát	72.000.000	72.000.000
Đào Ngọc Phương Nam - Thành viên Ban Kiểm soát	48.000.000	48.000.000
Đoàn Thu Hương - Thành viên Ban Kiểm soát	48.000.000	48.000.000
Cộng	**3.808.094.991**	**3.800.160.443**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Số dư với các bên liên quan

Chi tiết xem tại Thuyết minh 4.10 "Phải trả khác".

6.2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngày 06/3/2025, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản số 115/STNMT-QLĐ về việc kiểm tra hiện trạng dự án chậm triển khai thực hiện trên địa bàn Quận 5, Quận 10 của Thành phố. Theo đó, lịch kiểm tra hiện trạng dự án chậm triển khai đã được thực hiện tại khu đất số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty. Ngoài ra, ngày 12/3/2025, Uỷ ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra quyết định số 936/QĐ-UBND về thành lập Tổ công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các công trình, dự án, khu đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty sẽ được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận tiếp tục triển khai dự án.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

6.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính của năm trước được phân loại và trình bày lại để phù hợp với việc trình bày Báo cáo tài chính của năm nay.

STT	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh VND
1	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	66,45	(10,00)	56,45
2	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	66,45	(10,00)	56,45

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu được điều chỉnh lại do Công ty trích bổ sung quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2023 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 290/NQ-LSG.HĐQT ngày 25/4/2024.

Trần Thị Minh Tâm	Trần Thành Nhơn	Ngô Anh Tuấn
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Ngày 19 tháng 3 năm 2025

SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY

(Incorporated in the Socialist Republic of Vietnam)

AUDITED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

RSM

TABLE OF CONTENTS

	Pages
STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	2 – 3
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	4 – 5
AUDITED FINANCIAL STATEMENTS	
Balance Sheet	6 – 7
Income Statement	8
Cash Flow Statement	9
Notes to the Financial Statements	10 – 31

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Sai Gon Vi Na Land JSC (hereinafter referred to as "the Company") presents this report together with the Company's audited financial statements for the year ended 31 December 2024.

MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS, THE SUPERVISORY COMMITTEE AND THE BOARD OF MANAGEMENT

THE BOARD OF DIRECTORS

The members of the Board of Directors during the year and at the date of this report are:

Mr. Nguyen Quang Hien	Chairman
Mr. Nguyen Quang Trung	Vice Chairman
Mr. Vu Hoai	Member
Ms. Bui Huong Que	Member
Mr. Nguyen Vu Anh Tu	Member (resigned on 25 April 2024)
Ms. Tran Thi Minh Tam	Member (appointed on 25 April 2024)

THE SUPERVISORY COMMITTEE

The members of Supervisory Committee during the year and at the date of this report are:

Mr. Truong Thanh Long	Head of Control Committee
Mr. Dao Ngoc Phuong Nam	Member
Ms. Doan Thu Huong	Member

THE BOARD OF MANAGEMENT

The member of the Board of Management during the year and at the date of this report are:

Ms. Tran Thi Minh Tam	General Director

AUDITORS

The accompanying financial statements have been audited by RSM Vietnam Auditing & Consulting Company Limited, a member of RSM International.

THE BOARD OF MANAGEMENT'S STATEMENT OF RESPONSIBILITY

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

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting principles have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements;
- Prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business;
- Design and implement an effective internal control system for the purpose of properly preparing and presenting the financial statements so as to minimise errors and frauds.

The Board of Management confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing the financial statements.

The Board of Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and to ensure that the financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of financial statements. It is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of frauds and other irregularities.

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT (CONT'D)

STATEMENT OF THE FINANCIAL STATEMENTS

I hereby state that, the accompanying financial statements give a true and fair view of, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2024 and of the results of its operation and cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of the financial statements.

For and on behalf of the Board of Management,

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Tran Thi Minh Tam
General Director
19 March 2025

RSM

RSM Vietnam

Hanoi Office
25th Floor, Tower A, Discovery Complex,
No. 302 Cau Giay Street, Dich Vong Ward,
Cau Giay District, Hanoi, Vietnam

T: (+84)24 3795 5353
F: (+84)24 3795 5252

www.rsm.global/vietnam
www.rsmhanoi.com.vn

No.: 46/2025/RSMHN-BCKT

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

Re: Financial statements of Sai Gon Vi Na Land JSC
for the year ended 31 December 2024

To: Shareholders, the Boards of Directors and Management of Sai Gon Vi Na Land JSC

Report on the financial statements

We have audited the accompanying financial statements of Sai Gon Vi Na Land JSC (hereinafter referred to as "the Company"), which comprise the balance sheet as at 31 December 2024, the income statement and cash flow statement for the year then ended and the notes to the financial statements as set out on pages 06 to 31. The accompanying financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

The Board of Management's responsibility

The Board of Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of financial statements, and for such internal control as the Board of Management determines is necessary to enable the preparation of the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

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

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

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

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network.
Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right.
The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT (CONT'D)

Auditors' Opinion

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2024, and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards and Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of financial statements.

Emphasis of Matter

As presented in Note 1.5 " Significant events in the financial year impacting the financial statements", until 31 December 2024, the Company has not yet received an official approval from the authority regarding permission to continue construction of the Project "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet", the core project of the Company. However, at the date of this financial statement, the Board of Management of the Company believes that the Company will have the approval from the authority to continue implementing the project. Therefore, the Company's financial statements for the year ended 31 December 2024 are prepared under the assumption that the Company will continue to operate in business. Our audit opinion has not been affected by this matter.

M.S.C.N:0302361789-001-C.T.T.N.H.H CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM - CHI NHÁNH HÀ NỘI Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Hoang Thi Vinh
Audit Director
Audit Practice Registration Certificate
No. 1678-2023-026-1

Le Dai Duong
Auditor
Audit Practice Registration Certificate
No. 4650-2021-026-1

For and on behalf of
RSM Vietnam Auditing & Consulting Company Limited
Member of RSM International

Hanoi, 19 March 2025

BALANCE SHEET
As at 31 December 2024

Expressed in VND

ASSETS	Codes	Notes	As at 31 December 2024	As at 01 January 2024
A. CURRENT ASSETS	**100**		**486,415,572,152**	**945,837,933,227**
I. Cash and cash equivalents	**110**	**4.1**	**72,414,129,935**	**22,438,755,907**
1. Cash	111		2,414,129,935	17,438,755,907
2. Cash equivalents	112		70,000,000,000	5,000,000,000
II. Short-term financial investments	**120**		-	-
III. Short-term receivables	**130**		**370,143,166,833**	**879,511,389,065**
1. Short-term trade account receivables	131		1,625,700,000	-
2. Short-term advances to suppliers	132		4,621,768,593	4,610,813,593
3. Short-term loan receivables	135	4.2	340,000,000,000	841,004,061,623
4. Other short-term receivables	136	4.3	23,895,698,240	33,896,513,849
IV. Inventories	**140**		-	-
V. Other short-term assets	**150**		**43,858,275,384**	**43,887,788,255**
1. Short-term prepayments	151	4.5	3,870,457	7,966,200
2. Deductible VAT	152	4.8	43,854,404,927	43,879,822,055
B. NON-CURRENT ASSETS	**200**		**1,869,002,517,890**	**1,382,751,415,170**
I. Long-term receivables	**210**		**526,075,442,466**	**48,629,500,000**
1. Long-term loans receivable	215	4.2	471,000,000,000	-
2. Other long-term receivables	216	4.3	55,075,442,466	48,629,500,000
II. Fixed assets	**220**		**371,515,324**	**517,366,456**
1. Tangible fixed assets	221		371,515,324	517,366,456
Cost	222		1,596,605,751	1,596,605,751
Accumulated depreciation	223		(1,225,090,427)	(1,079,239,295)
2. Intangible assets	227		-	-
Cost	228		282,383,660	282,383,660
Accumulated amortisation	229		(282,383,660)	(282,383,660)
III. Investment properties	**230**		-	-
IV. Long-term assets in progress	**240**		**1,261,418,003,294**	**1,256,561,143,978**
1. Long-term work in progress	241	4.4	1,154,643,961,758	1,151,868,867,572
2. Construction in progress	242	4.6	106,774,041,536	104,692,276,406
V. Long-term financial investments	**250**	**4.7**	-	-
1. Investments in other entities	253		3,000,000,000	3,000,000,000
2. Provision for devaluation of long-term investments	254		(3,000,000,000)	(3,000,000,000)
VI. Other long-term assets	**260**		**81,137,556,806**	**77,043,404,736**
1. Long-term prepayments	261	4.5	80,486,556,806	76,393,404,736
2. Deferred income tax assets	262	5.8	651,000,000	650,000,000
TOTAL ASSETS	**270**		**2,355,418,090,042**	**2,328,589,348,397**

BALANCE SHEET (CONT'D)
As at 31 December 2024

Expressed in VND

EQUITY AND LIABILITIES	Codes	Notes	As at 31 December 2024	As at 01 January 2024
A. LIABILITIES	**300**		**1,312,390,523,519**	**1,287,393,694,428**
I. Current liabilities	**310**		**368,150,523,519**	**757,153,694,428**
1. Short-term trade account payables	311		165,321,541	169,285,683
2. Taxes and amounts payable to the State budget	313	4.8	1,381,856,816	1,567,601,503
3. Payables to employees	314		808,997,059	741,521,998
4. Short-term accruals	315	4.9	24,003,968,533	21,197,154,836
5. Other current payables	319	4.10	22,473,877,036	570,682,567,249
6. Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	4.11	318,000,000,000	161,726,435,623
7. Bonus and welfare fund	322		1,316,502,534	1,069,127,536
II. Long-term liabilities	**330**		**944,240,000,000**	**530,240,000,000**
1. Other long-term payables	337	4.10	944,240,000,000	240,000,000
2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	338	4.11	-	530,000,000,000
B. OWNERS' EQUITY	**400**	**4.12**	**1,043,027,566,523**	**1,041,195,653,969**
I. Capital and reserves	**410**		**1,043,027,566,523**	**1,041,195,653,969**
1. Paid-in capital	411		900,000,000,000	900,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	*411a*		*900,000,000,000*	*900,000,000,000*
2. Other owners' equity	414		1,565,519,629	1,565,519,629
3. Retained earnings	421		141,462,046,894	139,630,134,340
- Retained earnings of previous years	*421a*		*138,730,134,340*	*133,649,357,543*
- Retained earnings of current year	*421b*		*2,731,912,554*	*5,980,776,797*
II. Other resources and funds	**430**		-	-
TOTAL EQUITY AND LIABILITES	**440**		**2,355,418,090,042**	**2,328,589,348,397**

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SAI GÒN VI NA

Tran Thi Minh Tam
General Director
19 March 2025

Tran Thanh Nhon
Chief Accountant

Ngo Anh Tuan
Preparer

INCOME STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

Expressed in VND

DESCRIPTION	Codes	Notes	Year 2024	Year 2023 (Restated)
1. Revenues from sales of goods and services	**01**	**5.1**	**3,425,000,000**	**950,000,000**
2. Sale deductions	02		-	-
3. Net revenues from sales of goods and services	**10**		**3,425,000,000**	**950,000,000**
4. Cost of sales	11	5.2	1,045,820,785	585,766,242
5. Gross profit	**20**		**2,379,179,215**	**364,233,758**
6. Financial incomes	21	5.3	107,360,405,575	113,857,536,841
7. Financial expenses	22	5.4	164,207,141,206	94,999,853,807
- Of which: Interest expense	*23*		*164,207,141,206*	*94,999,853,807*
8. Selling and distribution expenses	25		-	-
9. General and administrative expenses	26	5.5	11,874,827,262	11,904,446,168
10. Net operating (loss)/profit	**30**		**(66,342,383,678)**	**7,317,470,624**
11. Other incomes	31	5.6	70,043,921,120	326,728,236
12. Other expenses	32		86,511,521	15,930,948
13. Other profit	**40**		**69,957,409,599**	**310,797,288**
14. Profit before tax	**50**		**3,615,025,921**	**7,628,267,912**
15. Current corporate income tax expenses	51	5.7	884,113,367	1,617,928,515
16. Deferred corporate income tax expenses	52	5.8	(1,000,000)	29,562,600
17. Profit after tax	**60**		**2,731,912,554**	**5,980,776,797**
18. Earning per share	70	4.12.4	30.35	56.45
19. Diluted earning per share	71	4.12.4	30.35	56.45

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Tran Thi Minh Tam
General Director
19 March 2025

Tran Thanh Nhon
Chief Accountant

Ngo Anh Tuan
Preparer

CASH FLOW STATEMENT

For the year ended 31 December 2024

Expressed in VND

DESCRIPTION	Codes	Notes	Year 2024	Year 2023
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1. Profit before tax	**01**	**5.7**	**3,615,025,921**	**7,628,267,912**
2. Adjustments for				
- Depreciation of fixed assets	02	5.9	145,851,132	111,757,349
- Allowances and provisions	03		-	(197,813,000)
- (Gains) from investing activities	05	5.3	(107,360,405,575)	(113,857,536,841)
- Interest expenses	06	5.4	164,207,141,206	94,999,853,807
3. Profit/(loss) from operating activities before changes in working capital	**08**		**60,607,612,684**	**(11,315,470,773)**
- (Increase) in receivables	09		(1,604,065,802)	(4,014,420,139)
- (Increase) in inventories	10		(4,856,859,316)	(78,327,034,065)
- (Decrease)/increase in payables	11		(17,470,518,921)	67,615,996,120
- (Increase) in prepayments	12		(4,089,056,327)	(4,384,625,101)
- Interest paid	14		(161,405,327,509)	(204,918,618,202)
- Income tax paid	15	5.7	(1,298,885,246)	(337,511,316)
- Other payments for operating activities	17		(652,625,002)	(2,597,302,509)
Net cash (used in) operating activities	**20**		**(130,769,725,439)**	**(238,278,985,985)**
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1. Acquisition & construction of fixed assets & other long-term assets	21		-	(3,023,577,770)
2. Purchase of debt instruments of other entities	23		(811,000,000,000)	(363,000,000,000)
3. Proceeds from sales of debt instruments of other	24		841,004,061,623	414,887,494,229
4. Investments in other entities	25	4.10	(530,000,000,000)	(146,850,000,000)
5. Proceeds from sales of investments in other	26	4.10	944,000,000,000	530,000,000,000
6. Interest earned, dividends and profits received	27		110,908,106,648	133,937,801,432
Net cash from investing activities	**30**		**554,912,168,271**	**565,951,717,891**
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
1. Proceeds from short-term and long-term borrowings	33		-	60,000,000,000
2. Prepayments for borrowing principal settlement	34		(373,726,435,623)	(379,330,090,438)
3. Payments of dividends	36		(440,633,181)	(423,630,794)
Net cash (used in) financing activities	**40**		**(374,167,068,804)**	**(319,753,721,232)**
NET CASH FLOWS DURING THE YEAR	**50**		**49,975,374,028**	**7,919,010,674**
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	**60**	**4.1**	**22,438,755,907**	**14,519,745,233**
Cash and cash equivalents at the end of the year	**70**	**4.1**	**72,414,129,935**	**22,438,755,907**

Tran Thi Minh Tam
General Director
19 March 2025

Tran Thanh Nhon
Chief Accountant

Ngo Anh Tuan
Preparer

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

1. GENERAL INFORMATION

1.1 Structure of ownership

Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company"), formerly known as Sai Gon Vi Na Power Real Estate Joint Stock Company, established and operated under Enterprise Registration Certificate No. 0305316946, initially issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on 16 November 2007, the latest change was 13rd times dated 22 August 2023 for the change of legal representative.

On 25 April 2022, the Company was formally listed to trade securities on Hanoi Sercurities Trading Centre under Decision No. 271/QĐ-SDGHN by Hanoi Stock Exchange.

The charter capital as stipulated in the Enterprise Registration Certificate is VND 900,000,000,000, divided into 90,000,000 shares with a par value of VND 10,000 per share.

The Company's registered head office is at 628-630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City, Vietnam.

The number of employees as at 31 December 2024 was 25 people (as at 01 January 2024: 24 people).

1.2 Operating industry

Construction, services and real estate business.

1.3 Principal activities

The Company's principal activities include:

- Real estate business; Apartment and high-rise building management services; Real estate advertising services; Real estate brokerage;
- Construction consulting (excluding project design, construction supervision, construction survey).

1.4 Normal operating cycle

The Company's normal operating cycle exceeds 12 months.

1.5 Significant events in the financial year impacting the financial statements

In 2024, the Company had not yet received official approval to continue the construction of the Project "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet", the core project of the Company. During the year, the Company mainly incurred incomes and expenses from financial activities. As presented in Note 6.2 "Subsequent events", the Company received Document No. 115/STNMT-QLĐ dated 06 March 2025 regarding the inspection of the status of projects with slow implementation in District 5 and District 10 of Ho Chi Minh City and Decision No. 936/QĐ-UBND dated 12 March 2025 on the establishment of a Special Working Group to review and remove difficulties and obstacles for works, projects and land plots in Ho Chi Minh City. Accordingly, at the the date of this financial statement, the Board of Management of the Company believes that the Company will have approval from the competent authority to continue implementing the project. Therefore, the Company's financial statements for the financial year ended 31 December 2024 are prepared on the assumption that the Company will continue to operate in business.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

1. GENERAL INFORMATION (CONT'D)

1.6 The Company's structure

The Company's branch as at 31 December 2024 was as follows:

Name	Address
Branch of Sai Gon Vi Na Land Joint Stock Company	628-630 Vo Van Kiet, Ward 01, District 5, Ho Chi Minh City, Vietnam

2. ACCOUNTING CONVENTION

2.1 Accounting convention

The accompanying financial statements, expressed in Vietnam Dong (VND), are prepared under the historical cost convention and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of the financial statements.

The form of accounting records applied in the Company is the General Journal.

The accompanying financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

2.2 Financial year

The Company's financial year begins on 01 January and ends on 31 December of the calendar year.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The significant accounting policies, which have been adopted by the Company in the preparation of these financial statements, are as follows:

3.1 Statement of compliance with Accounting Standards and Corporate Accounting System

The Company has adopted all Vietnamese Accounting Standards, Corporate Accounting System and legal regulations relating to preparation and presentation of the financial statements.

3.2 Accounting estimates

The preparation of the financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Actual results could differ from those estimates and assumptions.

3.3 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand and at bank, cash in transit, short-term deposits, short-term investment with an original maturity of three months or less or highly liquid investments. Highly liquid investments are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value.

Cash equivalents are defined the same as those under Accounting Standard "Statement of cash flows".

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.4 Account receivables

Receivables are presented at carrying amount due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

As at the date of the financial statements, provisions for doubtful debts are recognised for past-due accounts receivable and for accounts receivable where circumstances indicate that they might be uncollectible or for uncollectible debts due to liquidation, bankruptcy, or similar difficulties.

Increases and decreases in the provision balance are recorded as general and administrative expenses in the income statement.

3.5 Loan receivables

Loans are measured at cost less provisions for bad debts. Provision for bad debts for loans of the Company is made in accordance with current regulations.

3.6 Inventories

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

Cost includes all costs of purchase, costs of conversion and other costs that have been incurred in bringing the inventories to their present location and condition. In the case of manufactured products, cost includes all direct material, direct labour cost and overheads cost based on the normal capacity.

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

As at the date of the financial statements, provisions are recognised for obsolete, slow-moving, defective inventory, and for inventory stated at cost higher than net realisable value.

Increases or decreases in the provision for devaluation of inventories are recorded into cost of sales in the income statement.

Inventories are written down to net realizable value item by item. For services being rendered, provision is made in respect of each service for which a separate selling price is charged.

Materials and other supplies held for use in the production of inventories are not written down below cost if the finished products in which they will be incorporated are expected to be sold at or above cost.

3.7 Prepayments

Prepayments are reported as short-term or long-term prepayments based on their original term and are amortised over the period for which the amount are paid or the period in which economic benefit are generated in relation to these expenses.

The following types of expenses are recorded as prepayments to be amortised to the income statement:

- Prepaid expenses for the Dragon Hill Premier Apartment project include advertising expenses, event organization expenses, and other related costs. These expenses will be allocated to the operating results when the apartments are completed and commercially sold;
- Substantial tools and supplies.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.8 Construction in progress

Properties in the course of construction for production, rental or administrative purposes, or for other purposes, are carried at cost. Cost includes costs that are necessary to form the assets in accordance with the Company's accounting policy. Depreciation of these assets, on the same basis as other assets, commences when the assets are ready for their intended use.

3.9 Financial investments

Other investments

Investments classified as other investments are investments other than investments in subsidiaries, investments in associates or investments on joint ventures.

Other investments are accounted for under the cost method which comprise purchase prices plus (+) acquisition related costs (if any). In case of investments of non-monetary assets, the cost of investments is recognised at the fair values of the assets as incurred.

Recognition principles of provision for securities investment impairment loss

For other investments

As of the date of the financial statements, with regard to the other investments other than the securities that are listed or registered for trading in the domestic stock market and freely traded in the market, if a basis for impairment in value of the investments is present, a provision for other investment impairment loss is recognised at no more than the carrying amount of the investment.

3.10 Account payables

Liabilities are classified as account payables to suppliers and other payables according to the following principles: Account payables to suppliers are trade payables arising from transactions involving the purchase and sale of goods, services and assets, where the supplier is an independent entity from the buyer; Remaining payables are classified as other payables.

Liabilities are tracked according to their original term, remaining term at the reporting date, original currency and by each entity.

Liabilities are recognised at an amount not less than the obligation to be paid.

3.11 Business cooperation contract (BCC)

Principles of capital contribution recognition in jointly controlled operations

The contributing party recognises the contributed assets for the joint venture (BCC) as other receivables; the receiving party recognizes the assets contributed by the parties for the joint venture (BCC) as other payables.

Principles of division of revenue, costs, and products of the contract

The specific allocation of profits will be detailed by the parties in the relevant contracts.

3.12 Accruals

Accrued expenses represent expenses that will be paid in the future for goods or services received but not yet paid due to lack of invoices or accounting documents. These expenses are recognised as operating expenses of the financial year.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.13 Owners' equity

The owners' equity

The owners' equity is recognised when received.

Profit appropriation

Net profit after income tax can be distributed to shareholders after the distribution is approved the General annual meeting of shareholders and reserves are created in accordance with the Company's Charter and legal regulations in Vietnam.

3.14 Revenue, other incomes

Revenue from rendering services

Revenue of a transaction involving the rendering of services are recognised when the outcome of the transactions can be estimated reliably. When a transaction involving the rendering of services is attributable to several periods, each period's revenue is recognised by reference to the stage of completion at the end of the reporting period.

Interest income

Interest income is recognised on an accrual basis by reference to the principal outstanding and at the interest rate applicable.

Dividend income

Dividend income from investments is recognised when the Company's right to receive payment has been established. Interest income on loans is recognized in accordance with the agreements or is paid in accordance with the lender's repayment commitment.

3.15 Cost of sales

Cost of sales provided represents total costs of services which are sold in the year in accordance with the matching principle.

3.16 Borrowing costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale. Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the cost of those assets.

All other borrowing costs are recognised in the income statement when incurred.

3.17 General and administrative expenses

General and administrative expenses represent common expenses, which include payroll costs for office employees (salaries, wages, allowances, etc.); Social insurance, health insurance, trade union fees and unemployment insurance; Stationery expenses, material expenses, depreciation expenses of fixed assets used for administration activities; Land rental, license tax; Provision for doubtful debts; Utility services (electricity expenses, water expenses, phone, fax, warranty expenses, etc.); Sundry expenses (entertainment, customer conference).

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.18 Basic earnings per share

Basic earnings per share is calculated by dividing the Company's net profit after tax, after appropriation to bonus and welfare fund, by the weighted average number of common shares outstanding during the period, excluding the treasury shares which are repurchased by the Company.

3.19 Diluted earnings per share

Diluted earnings per share are calculated by dividing the net profit attributable to ordinary shareholders after adjusted for bonus and welfare funds, by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year and total ordinary shares that would be issued on the conversion, excluding ordinary shares bought back by the Company and held as treasury shares.

3.20 Taxation

Corporate income tax

Corporate Income tax ("CIT") expense represents the sum of the current CIT payable and deferred CIT.

Current corporate income tax

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted by the balance sheet date. In year 2024, the Company has the obligation to pay CIT at the rate of 20% of taxable profits earned from all operations.

The tax returns of the Company are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations to many types of transactions is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

Deferred corporate income tax

Deferred CIT is provided using the balance sheet liability method on temporary differences at the balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purpose.

Deferred CIT liabilities are recognised for all taxable temporary differences, except:

- Where the deferred CIT liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit (or loss);
- In respect of taxable temporarily differences associated with investments in subsidiaries and associates, and interests in joint ventures where timing of the reversal of the temporary difference can be controlled and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

3.20 Taxation (cont'd)

Corporate income tax (cont'd)

Deferred corporate income tax (cont'd)

- Where the deferred income tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit (or loss);

- In respect of deductible temporarily differences associated with investments in subsidiaries and associates, and interests in joint ventures, deferred income tax assets are recognised only to the extent that it is probable that the temporary difference will reverse in the foreseeable future and taxable profits will be available against which the temporary differences can be utilised.

The carrying amount of deferred CIT assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profits will be available to allow all or part of the asset to be recovered. Previously unrecognised deferred CIT 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 CIT assets to be recovered.

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

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

Deferred CIT assets and deferred CIT liabilities are only offset if, and only if, the Company has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and the deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Company intends to settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

Value added tax

The services rendered by the Company are subject to value added tax ("VAT") at 8%.

According to Decree 94/2023/NĐ-CP dated 28 December 2023 detailing the implementation of Resolution 110/2023/QH15 dated 29 November 2023 and Decree 72/2024/NĐ-CP dated 30 June 2024 detailing the implementation of Resolution 142/2024/QH15 dated 29 June 2024, the Company will apply the 8% VAT rate for several service groups according to regulations from 01 January 2024 to 30 June 2024 and continue to apply from 01 July 2024 to 31 December 2024 as follows: project management consulting services.

Other taxes

Other taxes are paid in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET

4.1 Cash and cash equivalents

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Cash on hand	85,802,437	112,433,058
Demand deposits at bank	2,328,327,498	17,326,322,849
Cash equivalents (i)	70,000,000,000	5,000,000,000
Total	**72,414,129,935**	**22,438,755,907**

(i) This is a 02-week to 01-month term deposit account at Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Nguyen Trai Branch, with an interest rate from 0.15% to 3.15% per year.

4.2 Loans receivables

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Short-term		
Amount due from third parties	***340,000,000,000***	***841,004,061,623***
Other companies (i)	340,000,000,000	841,004,061,623
Total	**340,000,000,000**	**841,004,061,623**
Long-term		-
Amount due from third parties	***471,000,000,000***	-
Other companies (ii)	471,000,000,000	-
		-
Total	**471,000,000,000**	-

(i) These are loans to third-party companies with a term of 01 year with an interest rate of 13.1% per year.

(ii) These are loans to third-party companies with a term of 24 months with an interest rates from 13.1% per year to 14.1% per year.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)

4.3 Other receivables

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Short-term		
Interest receivables from deposits and loans (i)	23,847,520,549	33,846,164,088
Advances	48,177,691	40,474,802
Other receivables	-	9,874,959
Total	**23,895,698,240**	**33,896,513,849**
Long-term		
Interest receivables from loan (i)	6,450,942,466	-
Deposits for the implementation of the "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet" Project (ii)	48,590,000,000	48,590,000,000
Other long-term deposits, mortages, collateral	34,500,000	39,500,000
Total	**55,075,442,466**	**48,629,500,000**

(i) This is the balance of loan interest receivables related to short-term loans as presented in Note 4.2 "Loans receivables". The Board of Management firmly believes that future economic benefits will be realised from these receivables.

(ii) The deposit with the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment to ensure the implementation of the project "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet", is being deposited at Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HD Bank). Interest income from this deposit will be recorded when the Company recovers the principal or when the certainty of future economic benefits is assessed.

4.4 Long-term works in progress

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Dragon Hill Premier Apartment	1,154,643,961,758	1,151,868,867,572
Total	**1,154,643,961,758**	**1,151,868,867,572**

These are the investment and construction costs of the apartment real estate for sale "Dragon Hill Premier Apartment", belonging to the "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet" Project. As at 31 December 2024, the accumulated interest capitalised into this project was VND 358,771,857,685.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)

4.4 Long-term works in progress (cont'd)

The Company has completed phase 1 – Underground part (piles and diaphragm wall) "Dragon Hill Premier Apartment", belonging to Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet according to construction permit No. 66/GPXD dated April 4, 2017 issued by the City Department of Construction. Granted by Ho Chi Minh. Since the completion of phase 1, the project is in the process of addressing legal procedures to receive a construction permit for the next phases. Therefore, at the end of the fiscal year on 31 December 2024, the project is still temporarily suspended. The Company believes that this temporary suspension of construction is necessary for legal procedures. However, due to the prolonged suspension of the project because of the legal procedures and to ensure prudence in risk management, the Board of Management decided to record all interest expenses related to the project in 2024 into financial expenses on the Income Statement. As of the time of issuing this report, the Company has not yet received official opinions regarding permission to continue construction of the project as explained in Note 1.5 " Significant events in the financial year impacting the financial statements".

The entire outstanding value of the "Dragon Hill Premier Apartment" project is being used as collateral for the loan from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank as detailed in Note 4.11 "Borrowings and finance lease liabilities".

4.5 Prepayments

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Short-term		
Tools and supplies	3,870,457	7,966,200
Total	**3,870,457**	**7,966,200**
Long-term		
Tools and supplies	80,635,189	197,673,757
Selling expenses for the "Dragon Hill Premier Apartment" Project	80,405,921,617	76,195,730,979
Total	**80,486,556,806**	**76,393,404,736**

4.6 Construction in progress

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Construction in progress	**106,774,041,536**	**104,692,276,406**
Dragon Tower Building	74,017,205,366	72,600,386,339
Dragon Mall Shopping Center	32,756,836,170	32,091,890,067
Total	**106,774,041,536**	**104,692,276,406**

The Company's construction progress consists of initial investment costs allocated to items that are not classified as real estate inventory under the "Dragon Riverside City Complex 628 – 630 Vo Van Kiet" Project.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)

4.7 Long-term financial investments

	As at 31 December 2024 VND			As at 01 January 2024 VND		
	Cost	Fair value	Allowance	Cost	Fair value	Allowance
Investments in other entity	**3,000,000,000**		**(3,000,000,000)**	**3,000,000,000**		**(3,000,000,000)**
Vietnam Electricity Investment and Construction JSC (i)	3,000,000,000	Undefined	(3,000,000,000)	3,000,000,000	Undefined	(3,000,000,000)
Total	**3,000,000,000**		**(3,000,000,000)**	**3,000,000,000**		**(3,000,000,000)**

(i) Investment in the purchase of 300,000 shares of Vietnam Electricity Investment and Construction JSC from 2007 for long-term holding purposes. As at 31 December 2024, the Company could not contact this company to confirm the recoverable economic benefits from the investment, so the Company made a 100% provision for loss of financial investment.

As at the reporting date, the Company has not determined the fair value of this investment to explain in the financial statements because there is no listed price on the market and the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting Regime currently do not have guidance and regulations on how to calculate fair value using valuation techniques.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)

4.8 Taxes and amounts payable to and receivable from the State budget

	As at 01 January 2024 VND		During the year VND		As at 31 December 2024 VND	
	Balance		Increase	Refund/deducted	Balance	
Deductible VAT	43,879,822,055		458,044,631	483,461,759	43,854,404,927	
	Receivable	Payable	Paid/deducted	Payable	Receivable	Payable
Value added tax	-	-	299,900,000	299,900,000	-	-
Corporate income tax	-	1,298,885,246	1,298,885,246	884,113,367	-	884,113,367
Personal income tax	-	268,716,257	1,229,355,726	1,458,382,918	-	497,743,449
Other taxes	-	-	206,428,347	206,428,347	-	-
Charges, fees	-	-	4,000,000	4,000,000	-	-
Total	**-**	**1,567,601,503**	**3,038,569,319**	**2,852,824,632**	**-**	**1,381,856,816**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)

4.9 Short-term accruals

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Accrued interest	23,748,968,533	20,947,154,836
Others	255,000,000	250,000,000
Total	**24,003,968,533**	**21,197,154,836**

4.10 Other payables

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND
Short-term		
Amount due to related parties	***6,328,068,816***	***6,768,701,997***
Dividends and profits payable	6,328,068,816	6,768,701,997
Amount due to third parties	***16,145,808,220***	***563,913,865,252***
Business cooperation contract profits payable	7,505,808,220	24,433,865,252
Deposit for the right to buy an apartment "Dragon Hill Premier Apartment"	8,640,000,000	9,480,000,000
Capital contributions received under business cooperation contracts (i)	-	530,000,000,000
Total	**22,473,877,036**	**570,682,567,249**
Long-term		
Amount due to third parties	***944,240,000,000***	***240,000,000***
Capital contributions received under business cooperation contracts (ii)	944,000,000,000	-
Long-term deposits received	240,000,000	240,000,000
Total	**944,240,000,000**	**240,000,000**

(i) This is the capital contribution received for business cooperation to supplement business capital according to Contract No. 1304/2023/HĐ/VB-LSG dated 13 April 2023 with a term of 12 months from the date of signing this contract, fully paid in the first 06 months of 2024.

(ii) The balance as at 31 December 2024 is the amount of capital contribution received from third parties to supplement business capital for a period of 24 months from the date the Company receives the full capital contribution. The capital contributor is entitled to pre-tax profit based on their proportion of total business capital, as determined by the Company's financial statements. However, the return shall not be lower than an nnual interest rate of 13% on the contributed capital, corresponding to the actual contribution period, with payments made every three months from the date of receipt of the cooperation funds.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)

4.11 Borrowings and finance lease liabilities

	As at 01 January 2024 VND		Movements in the year VND		As at 31 December 2024 VND	
	Amount	Payable amount	Increase	Decrease	Amount	Payable amount
Short-term borrowings	**161,726,435,623**	**161,726,435,623**	**-**	**161,726,435,623**	**318,000,000,000**	**318,000,000,000**
Short-term borrowing from company	161,726,435,623	161,726,435,623	-	161,726,435,623	-	-
Current portion of long-term borrowings	**-**	**-**	**530,000,000,000**	**212,000,000,000**	**318,000,000,000**	**318,000,000,000**
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Quang Nam Branch (i)	-	-	530,000,000,000	212,000,000,000	318,000,000,000	318,000,000,000
Long-term borrowings	**530,000,000,000**	**530,000,000,000**	**-**	**530,000,000,000**	**-**	**-**
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Quang Nam Branch (i)	530,000,000,000	530,000,000,000	-	530,000,000,000	-	-
Total	**530,000,000,000**	**530,000,000,000**	**530,000,000,000**	**903,726,435,623**	**318,000,000,000**	**318,000,000,000**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)

4.11 Borrowings and finance lease liabilities (cont'd)

Details of loans are as follows:

Lender	No. of contract	Loan date	Repayment term	Interest rate (%/year)	Limits, purposes and forms of guarantees
(i) Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Quang Nam Branch	22327/21MB/HĐTD dated 28/10/2021	24 November 2021 and 04 January 2022	24 November 2025	12.2 – 12.4	▪ Loan limit: VND 2,500 billion; ▪ Purpose of the loan: to pay land use fees, construction investment costs for the "Dargon Hill Premier Apartment" Project, and to cover the equity portion and financial resources for the credit recipient of the above project. ▪ Collateral: all assets, property rights, existing and future rights, benefits arising from investment, development, exploitation and consumption of products at the project.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)

4.12 Owners' equity

4.12.1 Movement of owners' equity

Description	Paid-in capital VND	Other owners' equity VND	Retained earnings VND	Total VND
As at 01 January 2023	**900,000,000,000**	**1,565,519,629**	**134,549,357,543**	**1,036,114,877,172**
Profit during the year	-	-	5,980,776,797	5,980,776,797
Provision for reward and welfare fund from the 2022 profit	-	-	(900,000,000)	(900,000,000)
As at 31 December 2023	**900,000,000,000**	**1,565,519,629**	**139,630,134,340**	**1,041,195,653,969**
As at 01 January 2024	**900,000,000,000**	**1,565,519,629**	**139,630,134,340**	**1,041,195,653,969**
Profit during the year	-	-	2,731,912,554	2,731,912,554
Provision for reward and welfare fund from the 2023 profit (i)	-	-	(900,000,000)	(900,000,000)
As at 31 December 2024	**900,000,000,000**	**1,565,519,629**	**141,462,046,894**	**1,043,027,566,523**

(i) According to the Resolution of the Annual General Shareholders' Meeting No. 290/NQ-LSG.HĐQT dated 25 April 2024.

4.12.2 Details of owners' equity

Shareholders	Contributed capital			
	As at 31 December 2024		As at 01 January 2024	
	VND	%	VND	%
Ms Nguyen Thi Thu	-	-	148,334,540,000	16.48
Dai A Real Estate JSC	122,335,840,000	13.59	122,335,840,000	13.59
Mr Pham Huu Hoa	-	-	114,522,500,000	12.72
Ms Nguyen Thi Thach Truc	-	-	114,522,500,000	12.72
Other shareholders	777,664,160,000	86.41	400,284,620,000	44.48
Total	**900,000,000,000**	**100**	**900,000,000,000**	**100**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

4. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE BALANCE SHEET (CONT'D)

4.12 Owners' equity (cont'd)

4.12.3 Shares information

	As at 31 December 2024 Shares	As at 01 January 2024 Shares
Number of issuable shares	90,000,000	90,000,000
Number of issued and paid shares	90,000,000	90,000,000
- Ordinary shares	*90,000,000*	*90,000,000*
Number of treasury shares	-	-
- Preference shares	-	-
- Ordinary shares	-	-
Number of issuing shares	90,000,000	90,000,000
- Ordinary shares	*90,000,000*	*90,000,000*
Face value of issuing shares (VND/share)	10,000	10,000

4.12.4 Basic earnings per share

	Year 2024 VND	Year 2023 (Restated) VND
Profit after tax	2,731,912,554	5,980,776,797
Distribution to bonus and welfare fund	-	900,000,000
Weighted average number of ordinary shares in the year	90,000,000	90,000,000
Earnings per share (EPS)	**30.35**	**56.45**

Currently, the Company has determined that there are no potential common shares with a dilutive impact, so diluted earnings per share are equal to basic earnings per share.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INCOME STATEMENT

5.1 Revenue from sales of goods and services

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Sales of services rendered	3,425,000,000	950,000,000
Total	**3,425,000,000**	**950,000,000**

5.2 Cost of sales

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Cost of services rendered	1,045,820,785	585,766,242
Total	**1,045,820,785**	**585,766,242**

5.3 Financial incomes

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Interest from deposits	602,266,212	265,933,522
Interest from loans	106,758,139,363	113,591,603,319
Total	**107,360,405,575**	**113,857,536,841**

5.4 Financial expenses

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Interest from company and bank	62,456,915,121	57,811,896,573
Interest from business cooperation contract	101,750,226,085	37,187,957,234
Total	**164,207,141,206**	**94,999,853,807**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INCOME STATEMENT (CONT'D)

5.5 General and administrative expenses

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Labour expenses	7,324,143,425	7,399,094,295
Tools and supplies	74,784,311	50,621,002
Depreciation and amortisation expenses	145,851,132	159,653,352
(Reversal) provision for doubtful debts	-	(197,813,000)
Taxes and fees	183,523,439	189,662,869
Outsourcing service expenses	1,592,016,856	1,382,405,683
Others	2,554,508,099	2,920,821,967
Total	**11,874,827,262**	**11,904,446,168**

5.6 Other incomes

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Fee for the rights of capital contribution (i)	70,000,000,000	-
Others	43,921,120	326,728,236
Total	**70,043,921,120**	**326,728,236**

(i) This is the fee paid by partners to the Company for the rights to contribute capital to develop the Project of Office - commercial - hotel and apartment complex (Dragon Riverside City) at 628 – 630 Vo Van Kiet, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City. In case the partners withdraws from the Cooperation Contract, the Company must return the capital contribution and compensate for damages (cost of capital use), but does not include the fee for the rights of capital contribution.

5.7 Current corporate income tax expenses

The current CIT payable is based on assessable profit for the year. Assessable profit differs from profit as reported in the income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years, it excludes items that are never taxable or deductible and it further excludes exempt income and tax losses carried forward. The Company's liability for current CIT is calculated using tax rates that have been enacted by the balance sheet date.

Current CIT expense and accounting profit are reconciled together as follows:

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INCOME STATEMENT (CONT'D)

5.7 Current corporate income tax expenses (cont'd)

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Accounting profit before tax	**3,615,025,921**	**7,628,267,912**
Adjustments for accounting profit	**805,540,914**	**461,374,660**
Non-deductible expenses	800,540,914	609,187,660
Increase in accured expenses	5,000,000	50,000,000
(Decrease) in provision for doubtful debts	-	(197,813,000)
Adjusted profit	**4,420,566,835**	**8,089,642,572**
Estimated assessable profit for the year	**4,420,566,835**	**8,089,642,572**
Tax rate (%)	20%	20%
Estimated current CIT for the year	**884,113,367**	**1,617,928,515**
Estimated current CIT expenses	**884,113,367**	**1,617,928,515**
CIT payable at the beginning of the year	1,298,885,246	18,468,047
CIT paid during the year	(1,298,885,246)	(337,511,316)
CIT payable at the end of the year	**884,113,367**	**1,298,885,246**

5.8 Deferred corporate income tax expenses

Deferred CIT expenses during the year are as follows:

	As at 31 December 2024 VND	As at 01 January 2024 VND	Income statement Year 2024 VND	Income statement Year 2023 VND
Deferred income tax assets	**651,000,000**	**650,000,000**		
Corporate income tax rates used for determination of value of deferred tax assets	20%	20%		
Deferred tax assets and income related to deductible temporary differences (i)	651,000,000	650,000,000	(1,000,000)	29,562,600
Deferred corporate income tax expenses			**(1,000,000)**	**29,562,600**

(i) Temporary differences are deducted from financial investment provisions and accrued expenses.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

5. INFORMATION SUPPLEMENTING THE ITEMS IN THE INCOME STATEMENT (CONT'D)

5.9 Cost by elements

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Labour expenses	8,369,964,210	7,984,860,537
Equipment expenses	74,784,311	50,621,002
Depreciation and amortisation cost	145,851,132	159,653,352
Taxes and fees	183,523,439	189,662,869
Outsourcing service expenses	1,592,016,856	1,382,405,683
Provision for doubtful debts	-	(197,813,000)
Others	2,554,508,099	2,920,821,967
Total	**12,920,648,047**	**12,490,212,410**

6. OTHER INFORMATION

6.1 Transactions and balances with related party

The parties are considered to be related together if one of them has the ability to control or exercises significant influence over another in making financial and operating decisions.

Accordingly, related parties of the Company include members of the Company's Board of Directors, Supervisory Committee and Board of Management.

Transactions with related parties

The Board of Directors, the Board of Management and Supervisory Committee's remuneration

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Board of Management's remuneration	**1,315,190,935**	**1,391,844,066**
Nguyen Vu Anh Tu - General Director	-	920,599,760
Tran Thi Minh Tam - General Director	1,315,190,935	471,244,306
Board of Directors' remuneration	**2,324,904,056**	**2,240,316,377**
Nguyen Quang Hien - Chairman	2,012,904,056	1,973,316,377
Nguyen Quang Trung - Vice Chairman	96,000,000	96,000,000
Vu Hoai - Member	72,000,000	72,000,000
Bui Huong Que - Member	72,000,000	72,000,000
Tran Thi Minh Tam - Member	72,000,000	27,000,000
The Supervisory Committee's remuneration	**168,000,000**	**168,000,000**
Truong Thanh Long - Head of control Committee	72,000,000	72,000,000
Dao Ngoc Phuong Nam - Member	48,000,000	48,000,000
Doan Thu Huong - Member	48,000,000	48,000,000
Total	**3,808,094,991**	**3,800,160,443**

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements

6. OTHER INFORMATION (CONT'D)

6.1 Transactions and balances with related party (cont'd)

Balances with related parties

For details, refer to Note 4.10 "Other payables."

6.2 Subsequent events

On 06 March 2025, Ho Chi Minh City Department of Natural Resources and Environment issued document No. 115/STNMT-QLĐ regarding the inspection of the status of projects with slow implementation in District 5 and District 10 of Ho Chi Minh City. Accordingly, the schedule to inspect the status of the delayed project was carried out at the land plot No. 628-630 Vo Van Kiet Street, Ward 1, District 5, Ho Chi Minh City of the Company. Besides that, on 12 March 2025, the People's Committee of Ho Chi Minh City issued Decision No. 936/QĐ-UBND on the establishment of a Special Working Group to review and remove difficulties and obstacles for works, projects and land plots in Ho Chi Minh City. The Board of Directors of the Company believes that the Company will be approved by the authority to continue implementing the project.

Except for these above events, there was no significant event occurring after the balance sheet date, which would require adjustments to, or disclosures to be made in the financial statements for the year ended 31 December 2024.

6.3 Comparative figures

The comparative figures are from the financial statements for the year ended 31 December 2023 audited by RSM Auditing & Consulting Company Limited.

Certain reclassifications have been made to the prior year's figures to enhance comparability with current year's presentation

No.	Items	Pre-adjusted figures VND	Adjustment VND	Adjusted figures VND
1	Earnings per share	66.45	(10.00)	56.45
2	Diluted earnings per share	66.45	(10.00)	56.45

Basic/diluted earnings per share have been adjusted as the Company made an additional allocation to the bonus and welfare fund for 2023 from the undistributed after-tax profit of 2023 in accordance with the Resolution of the Annual General Shareholders' Meeting No. 290/NQ-LSG.HĐQT dated 25 April 2024.

Tran Thi Minh Tam	Tran Thanh Nhon	Ngo Anh Tuan
General Director	**Chief Accountant**	**Preparer**
19 March 2025		