CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

TP. Hồ Chí Minh, tháng 03 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DRH Holdings (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và đến ngày lập báo cáo hợp nhất này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch (người đại diện theo pháp luật)
Ông Hồ Ngọc Bạch	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 05/11/2024)
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên độc lập
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên
Ông Ngô Đức Sơn	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Ngô Đức Sơn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như 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 hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết lập và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Công ty,

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Ngô Đức Sơn
Tổng Giám đốc
Giấy ủy quyền số 01/2020/DRH/UQ-HĐQT ngày 07/08/2020

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

anviet
Certified Public Accountants

Công ty TNHH Kiểm toán An Việt
Tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
W www.anvietcpa.com T (84-24) 6278 2904
E anviet@anvietcpa.com F (84-24) 6278 2905

Số: 105 /2025/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần DRH Holdings

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo ("báo cáo tài chính hợp nhất") của Công ty Cổ phần DRH Holdings (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 31 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất 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 thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 kiểm soát nội bộ của đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán 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 hợp nhất.

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có số dư nợ phải trả các trái phiếu DRHH2022001 và DRHH2224001 với số tiền khoảng 567,59 tỷ đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty chưa có Báo cáo kiểm toán về tình hình sử dụng nguồn vốn từ phát hành trái phiếu còn dư nợ nêu trên theo quy định tại Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 của Chính phủ. Theo đó, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty.

Trong số dư phải thu về cho vay ngắn hạn (thuyết minh số 08) và phải thu khác (thuyết minh số 09) trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024 của Công ty bao gồm khoản cho vay, lãi phải thu về cho vay với Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland và khoản phải thu về ủy thác đầu tư cho ông Nguyễn Thanh Trí. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp để đánh giá được khả năng thu hồi của các khoản phải thu nêu trên cũng như không đánh giá được tính hợp lý của các khoản cho vay, ủy thác đầu tư. Đồng thời, chúng tôi cũng không đánh giá được liệu các đối tác liên quan tới các khoản cho vay, ủy thác đầu tư có phải là các bên liên quan cần thiết phải trình bày các giao dịch và số dư trên báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần DRH Holdings và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại thuyết minh số 4.1 trên bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất: Tại ngày 31/12/2024, Công ty có khoản nợ gốc, tiền lãi và các khoản lãi chậm thanh toán của trái phiếu đã quá hạn thanh toán theo điều khoản phát hành với số tiền lần lượt khoảng 567,59 tỷ đồng và khoảng 144,58 tỷ đồng. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2024 của Công ty tiếp tục bị lỗ, nhóm Công ty có khoản nợ thuế đã quá hạn nộp Ngân sách Nhà nước. Các yếu tố nêu trên cho thấy sự tồn tại các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong thời gian tới. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào việc tạo ra lợi nhuận và thu được các khoản tiền từ hoạt động kinh doanh trong tương lai, sự tiếp tục hỗ trợ về mặt tài chính từ các đối tác cho vay. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã xây dựng kế hoạch kinh doanh và dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo bao gồm: (i) kinh doanh các dự án bất động sản mà Nhóm Công ty đang triển khai, (ii) thanh lý một phần các khoản đầu tư, (iii) thu hồi kịp thời các khoản nợ phải thu đến hạn. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đang làm việc với các đối tác để thanh lý một số khoản đầu tư, đảm bảo thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với các trái chủ. Với kế hoạch đã được xây dựng, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể hoàn trả các khoản nợ đã quá hạn thanh toán, cải thiện được kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính trong năm tài chính 2025, theo đó không ảnh hưởng đến khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan tới vấn đề nêu trên.

M.S.D.N: 0200611555-C.T.T.N.H.H CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT Q. HAI BÀ TRƯNG - T.P HÀ NỘI

Vũ Bình Minh	**Đoàn Thu Hằng**
Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0034-2023-055-1	Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 1396-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

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

MẪU SỐ B01 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**2.804.068.289.381**	**2.805.256.327.710**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**		**93.650.650**	**104.218.060.765**
1.	Tiền	111	5	93.650.650	104.218.060.765
II.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**1.511.879.676.754**	**1.517.609.470.297**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	52.571.403.375	52.921.391.050
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	136.937.242.019	131.143.045.782
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	261.708.000.000	253.920.500.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.065.590.781.360	1.080.552.283.465
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	15	(4.927.750.000)	(927.750.000)
III.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**1.267.397.085.454**	**1.160.449.743.322**
1.	Hàng tồn kho	141		1.267.397.085.454	1.160.449.743.322
IV.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**24.697.876.523**	**22.979.053.326**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	964.479.835	1.077.223.276
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		19.282.914.874	17.451.348.236
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	4.450.481.814	4.450.481.814
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.096.840.652.990**	**1.155.382.609.010**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**2.269.324.000**	**4.656.824.000**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	400.000.000	2.787.500.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	1.869.324.000	1.869.324.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**312.469.657**	**433.425.661**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	12	312.469.657	433.425.661
	- Nguyên giá	*222*		*1.886.306.317*	*2.001.806.317*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(1.573.836.660)*	*(1.568.380.656)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	13	-	-
	- Nguyên giá	*228*		*2.217.956.190*	*2.217.956.190*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(2.217.956.190)*	*(2.217.956.190)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**14**	**86.568.595.648**	**88.625.944.254**
	- Nguyên giá	*231*		*94.797.990.060*	*94.797.990.060*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*232*		*(8.229.394.412)*	*(6.172.045.806)*
IV.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**810.681.733.142**	**864.019.184.372**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	16	810.681.733.142	864.019.184.372
V.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**197.008.530.543**	**197.647.230.723**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	185.071.850.791	185.710.550.971
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		11.936.679.752	11.936.679.752
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**3.900.908.942.371**	**3.960.638.936.720**

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

MẪU SỐ B01 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**2.594.185.005.798**	**2.450.549.112.707**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**2.579.753.378.416**	**2.443.118.849.103**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	82.530.941.753	88.190.958.037
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	534.875.509.180	529.747.991.858
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	43.100.354.050	35.062.360.568
4.	Phải trả người lao động	314		13.704.425.249	9.704.235.686
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	446.709.104.735	259.411.343.840
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	21	694.973.021.912	734.721.303.862
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	751.474.011.959	773.701.345.674
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.386.009.578	12.579.309.578
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**14.431.627.382**	**7.430.263.604**
1.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		10.844.256.892	3.842.893.114
2.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.587.370.490	3.587.370.490
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.306.723.936.573**	**1.510.089.824.013**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**23**	**1.306.723.936.573**	**1.510.089.824.013**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.243.538.660.000*	*1.243.538.660.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		120.132.866.000	120.132.866.000
3.	Cổ phiếu quỹ	415		(6.460.000.000)	(6.460.000.000)
4.	Quỹ đầu tư phát triển	418		19.564.185.852	19.564.185.852
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(80.703.855.706)	122.459.055.277
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*122.459.055.277*	*226.209.357.943*
	- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*(203.162.910.983)*	*(103.750.302.666)*
6.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		10.652.080.427	10.855.056.884
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**3.900.908.942.371**	**3.960.638.936.720**

Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
M.S.D.N: 0304266964 - C.T.C.P - QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

MẪU SỐ B02 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**24**	**3.571.276.701**	**8.798.071.703**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**3.571.276.701**	**8.798.071.703**
4.	Giá vốn hàng bán	11	25	7.391.918.399	6.929.339.211
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**(3.820.641.698)**	**1.868.732.492**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	47.764.552.499	35.472.176.802
7.	Chi phí tài chính	22	27	221.309.962.413	126.137.110.050
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*127.761.273.511*	*108.602.374.854*
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		10.609.264.861	16.920.436.927
9.	Chi phí bán hàng	25	28	-	299.312.342
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	21.951.075.961	23.991.917.737
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**(188.707.862.712)**	**(96.166.993.908)**
12.	Thu nhập khác	31		10.181.016	681.993.049
13.	Chi phí khác	32	29	4.009.175.489	3.844.385.830
14.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(3.998.994.473)**	**(3.162.392.781)**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**(192.706.857.185)**	**(99.329.386.689)**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	3.657.666.477	1.383.072.901
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		7.001.363.778	3.091.166.961
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh ngh**	**60**		**(203.365.887.440)**	**(103.803.626.551)**
19.	*Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ*	*61*		*(203.162.910.983)*	*(103.750.302.666)*
20.	*Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát*	*62*		*(202.976.457)*	*(53.323.885)*
21.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**32**	**(1.635)**	**(835)**

Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
M.S.D.N: 0304266964 - C.T.C.P - QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

MẪU SỐ B03 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**(192.706.857.185)**	**(99.329.386.689)**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.178.304.610	2.347.284.018
- Các khoản dự phòng	03	4.000.000.000	927.750.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	17.882.194.846	(50.030.069.743)
- Chi phí lãi vay	06	129.715.440.176	120.577.583.189
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**(38.930.917.553)**	**(25.506.839.225)**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	47.374.414.825	(19.672.790.263)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(106.947.342.132)	(103.851.943.558)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	72.639.382.424	91.612.944.620
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	751.443.621	710.076.493
- Tiền lãi vay đã trả	14	(37.991.204.297)	(63.434.421.285)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.591.309)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(193.300.000)	(209.808.161)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(63.299.114.421)**	**(120.352.781.379)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(5.400.000.000)	(2.287.500.000)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(102.604.224.000)	-
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	91.367.500.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.928.686	248.642.788
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(16.634.795.314)**	**(2.038.857.212)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	663.509.949.454	662.149.568.891
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(687.691.449.834)	(595.139.501.267)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(9.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(24.190.500.380)**	**67.010.067.624**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(104.124.410.115)**	**(55.381.570.967)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**104.218.060.765**	**159.599.631.732**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**93.650.650**	**104.218.060.765**

Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần DRH Holdings (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304266964 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/03/2006, đăng ký thay đổi lần gần nhất thứ 20 ngày 08/12/2022.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.243.538.660.000 VND, tương ứng với 124.353.866 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên thị trường chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là DRH.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 67 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 40 người (tại ngày 31/12/2023 là 50 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh chính và hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh và môi giới bất động sản; dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty đối với hoạt động kinh doanh bất động sản được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng và hoạt động khác trong thời gian không quá 12 tháng.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có 3 công ty con trực tiếp, 1 công ty con gián tiếp và 1 công ty liên kết. Chi tiết như sau:

Các công ty con

STT	Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1.	Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Thành phố Hồ Chí Minh	99,95%	99,95%	Kinh doanh và phát triển bất động sản
2.	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Thành phố Hồ Chí Minh	99,00%	99,00%	Kinh doanh và phát triển bất động sản
3.	Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	99,00%	99,00%	Kinh doanh và phát triển bất động sản
4.	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến (*công ty con gián tiếp*)	Thành phố Hồ Chí Minh	98,01%	99,00%	Kinh doanh và phát triển bất động sản

Công ty có công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2024 bao gồm:

STT	Công ty liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1.	Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương	21,09%	21,09%	Khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất; Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

4. 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 hợp nhất:

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được đưa vào Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty mẹ và các công ty con khác là giống nhau.

Các giao dịch và số dư phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong nhóm Công ty được loại trừ toàn bộ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của các công ty con hợp nhất bao gồm: lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày mua được xác định theo giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua; lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua đến đầu kỳ báo cáo và lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu phát sinh trong kỳ báo cáo. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt.

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm 2024 của Công ty bị lỗ khoảng 203,16 tỷ đồng. Tại ngày 31/12/2024, Công ty chưa thanh toán khoản nợ gốc, tiền lãi và các khoản lãi chậm thanh toán của các trái phiếu đã quá hạn thanh toán theo điều khoản phát hành với số tiền lần lượt khoảng 567,59 tỷ đồng và khoảng 144,58 tỷ đồng. Đồng thời, nhóm Công ty có khoản nợ thuế đã quá hạn nộp Ngân sách Nhà nước với số tiền khoảng 27,73 tỷ đồng (chưa bao gồm các khoản phạt chậm nộp). Các vấn đề này đã phản ánh các khó khăn về tài chính và khả năng thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn của Công ty và cho thấy sự tồn tại tồn tại các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty trong thời gian tới.

Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào việc tạo ra lợi nhuận và thu được các khoản tiền từ hoạt động kinh doanh trong tương lai và sự tiếp tục hỗ trợ về mặt tài chính từ các đối tác cho vay. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã xây dựng kế hoạch kinh doanh và dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo bao gồm: (i) kinh doanh các dự án bất động sản mà Nhóm Công ty đang triển khai, (ii) thanh lý một phần các khoản đầu tư, (iii) thu hồi kịp thời các khoản nợ đến hạn. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đang tiếp tục làm việc với các đối tác để thanh lý một số khoản đầu tư của Công ty nhằm đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với các trái chủ. Với kế hoạch đã được xây dựng, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể hoàn trả các khoản nợ đã quá hạn thanh toán, cải thiện được kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính trong năm tài chính 2025 và không ảnh hưởng tới khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh trong các kỳ tiếp theo. Trên cơ sở này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng việc lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.4. Đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư (công ty liên kết) mà không có thỏa thuận khác. Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Dự phòng tổn thất đầu tư vốn vào đơn vị khác

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và phần sở hữu của Công ty trong vốn chủ sở hữu thực có tại bên nhận đầu tư. Phần sở hữu của Công ty trong vốn chủ sở hữu thực có tại bên nhận đầu tư được xác định căn cứ vào Bảng cân đối kế toán của bên nhận đầu tư tại ngày trích lập dự phòng.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư góp vốn khác là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty trong vốn chủ sở hữu thực có của bên nhận đầu tư. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư được trích lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.5. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

BCC là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia. BCC có

thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế. Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận hạch toán là nợ phải trả.

Đối với trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

4.6. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7. 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 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.

Thành phẩm bất động sản

Bất động sản được xây dựng để bán, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là thành phẩm bất động sản. Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí khác có liên quan.

Giá vốn của thành phẩm bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành thành phẩm bất động sản và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

4.7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Số năm
Máy móc thiết bị	05
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 05

4.8. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty là giá trị của phần mềm máy tính, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 3 đến 5 năm.

4.9. Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước của Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa tài sản, ... và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

4.10. Các khoản phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán;

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.11. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và vay vốn theo phương thức phát hành trái phiếu thường (không có quyền chuyển đổi).

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ; từng khế ước vay, nợ và từng loại tài sản vay, nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn". Các khoản vay và nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn".

Công ty vay vốn bằng phát hành trái phiếu thường bao gồm: trái phiếu ngang giá (phát hành trái phiếu với giá đúng bằng mệnh giá của trái phiếu), trái phiếu có chiết khấu (phát hành trái phiếu với giá nhỏ hơn mệnh giá của trái phiếu) và trái phiếu có phụ trội (phát hành trái phiếu với giá lớn hơn mệnh giá của trái phiếu). Công ty theo dõi chi tiết chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và theo thời hạn phát hành trái phiếu. Chiết khấu và phụ trội trái phiếu được xác định và ghi nhận ngay tại thời điểm phát hành trái phiếu. Công ty phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội vào chi phí đi vay hoặc để giảm trừ chi phí đi vay theo phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng.

Trường hợp chi phí lãi vay của trái phiếu đủ điều kiện để vốn hóa, khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hóa tương ứng từng kỳ.

4.12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.13. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về các khoản chi phí thực tế phải trả, số tiền phải trả cho các dịch vụ đã sử dụng trong năm do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán.

4.14. Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận theo số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập căn cứ vào điều lệ của Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

4.15. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản phải đảm bảo thoả mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

Doanh thu của giao dịch 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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi; lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi chênh lệch tỷ giá...

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong năm của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

4.16. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp số dư. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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 khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

4.17. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

4.18. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác.

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

5. TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	17.929.452	18.760.909
Tiền gửi ngân hàng	75.721.198	104.199.299.856
Cộng	**93.650.650**	**104.218.060.765**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải thu chuyển nhượng bất động sản	**25.058.739.645**	**24.755.640.834**
Phải thu từ cung cấp dịch vụ	**27.512.663.730**	**28.165.750.216**
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Song Đạt	26.268.015.401	26.268.015.401
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Tâm Lộc Phúc	-	1.475.013.200
Các khách hàng khác	1.244.648.329	422.721.615
Cộng	**52.571.403.375**	**52.921.391.050**

7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Bà Khúc Hồng Hoa (*)	120.000.000.000	120.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng PCO	7.623.007.179	3.023.007.179
Các nhà cung cấp khác	9.314.234.840	8.120.038.603
Cộng	**136.937.242.019**	**131.143.045.782**

(*): Đây là khoản Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn trả trước cho Bà Khúc Hồng Hoa - cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hòa Bình ("Đầu tư Hòa Bình") nhằm cam kết thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng vốn và các quyền sử dụng đất thuộc dự án của Đầu tư Hòa Bình ký ngày 01/03/2022. Đến thời điểm hiện tại, các bên đang làm việc để thống nhất phương án triển khai tiếp theo trước ngày 30/04/2025.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	**261.708.000.000**	**253.920.500.000**
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland (i)	256.208.000.000	253.920.500.000
Công ty TNHH Luxury Sailing Bay Complex (ii)	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư AZA	500.000.000	-
Dài hạn	**400.000.000**	**2.787.500.000**
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Dland (i)	400.000.000	2.287.500.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư AZA	-	500.000.000
Cộng	**262.108.000.000**	**256.708.000.000**

i. Khoản phải thu về cho vay đối với Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand (gọi tắt là "DLand") theo các hợp đồng như sau:

- Hợp đồng cho vay ký ngày 24/02/2022 giữa Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông và DLand với giá trị cho vay là 185,5 tỷ đồng, thời gian cho vay là 2 năm, lãi suất 12%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

- Hợp đồng liên kết sử dụng vốn ký ngày 01/01/2019 giữa Công ty và DLand và các phụ lục bổ sung để phục vụ mục đích triển khai và phát triển dự án hiện hữu của DLand với tổng số dư cho vay tại ngày 31/12/2024 là 71,108 tỷ đồng. Khoản vay có thời gian 24 tháng tính từ thời điểm phát sinh với lãi suất là 12%/năm. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

  Đến thời điểm phát hành báo cáo này, số dư gốc và lãi cho vay đã đến hạn thanh toán nhưng DLand chưa trả cho Nhóm Công ty với số tiền lần lượt là 253,9 tỷ đồng và 63,6 tỷ đồng.

ii. Khoản phải thu Công ty TNHH Luxury Sailing Bay Complex theo hợp đồng số 01/2024/APL-LSBC ngày 01/01/2024 với lãi suất 12%/năm, thời hạn 24 tháng kể từ ngày nhận tiền. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

  Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết chịu trách nhiệm và đánh giá các khoản cho vay của nhóm công ty là an toàn, nhằm mục đích nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty và các khoản này sẽ thu hồi được khi đối tác dự án vào kinh doanh.

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**1.065.590.781.360**	**(4.000.000.000)**	**1.080.552.283.465**	**-**
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư	596.633.000.000	-	596.563.000.000	-
- Ông Trần Phước Tâm (i)	*396.633.000.000*	-	*396.563.000.000*	-
- Ông Nguyễn Thanh Trí (ii)	*200.000.000.000*	-	*200.000.000.000*	-
Phải thu từ hợp đồng đặt cọc	306.070.000.000	-	311.030.000.000	-
- Công ty Cổ phần Codona Thế kỷ 21	*6.070.000.000*	-	*11.030.000.000*	-
- Ông Tô Duy Thái (iii)	*300.000.000.000*	-	*300.000.000.000*	-
Tạm ứng cho nhân viên (iv)	91.111.474.519	-	103.538.101.519	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	26.964.460.000	-
Phải thu lãi cho vay (v)	64.174.061.589	-	32.860.999.891	-
Phải thu khác	7.602.245.252	(4.000.000.000)	9.595.722.055	-
Dài hạn	**1.869.324.000**	**-**	**1.869.324.000**	**-**
Ký cược, ký quỹ	1.869.324.000	-	1.869.324.000	-
Cộng	**1.067.460.105.360**	**(4.000.000.000)**	**1.082.421.607.465**	**-**

i. Khoản ủy thác đầu tư cho ông Trần Phước Tâm theo Hợp đồng ủy thác ký ngày 14/12/2020 giữa cá nhân này và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và các phụ lục để thực hiện dự án cùng với Chủ đầu tư tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2023, Chủ đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai đầu tư, xây dựng theo kế hoạch. Đến thời điểm hiện tại, ông Trần Phước Tâm đang làm việc với đối tác để chuyển nhượng dự án này và hoàn trả lại khoản tiền ủy thác đầu tư cho Công ty.

ii. Khoản ủy thác đầu tư cho ông Nguyễn Đăng Tùng theo Hợp đồng ủy thác ký ngày 06/05/2022 giữa cá nhân Ông Tùng và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và phụ lục để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các lô đất tại phành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, các bên đã thống nhất chuyển khoản ủy thác đầu tư từ ông Nguyễn Đăng Tùng sang ông Nguyễn Thanh Trí để tiếp tục thực hiện hợp đồng theo Biên bản xác nhận 3 bên ký ngày 31/12/2022.

iii. Khoản đặt cọc cho ông Tô Duy Thái của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các lô đất tại Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên đã thống nhất gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng đến hết ngày 30/06/2025 theo Phụ lục hợp đồng ký ngày 29/04/2024.

iv. Tại ngày 31/12/2024, số dư tạm ứng chủ yếu là khoản tạm ứng cho ông Phạm Trường Anh với số tiền khoảng 53,2 tỷ đồng; ông Huỳnh Bảo Long với số tiền khoảng 17,6 tỷ đồng để thực hiện các dự án của Công ty và các Công ty con.

v. Xem chi tiết tại thuyết minh số 08.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết chịu trách nhiệm và đánh giá các khoản ủy thác đầu tư của Nhóm Công ty nêu trên là an toàn, nhằm mục đích nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty, không phát sinh tổn thất cần phải trích lập dự phòng trên báo cáo tài chính hợp nhất.

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.267.397.085.454	-	1.160.449.743.322	-
- Dự án cao ốc Căn hộ - Thương mại dịch vụ Aurora	*747.314.279.959*	-	*663.052.812.327*	-
- Dự án khu dân cư Metro Valley (*)	*520.082.805.495*	-	*497.396.930.995*	-
Cộng	**1.267.397.085.454**	**-**	**1.160.449.743.322**	**-**

(*) Quyền sử dụng đất của dự án Khu dân cư Metro Valley được sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu của Công ty (Xem chi tiết tại thuyết minh số 22).

Hiện tại, các dự án bất động sản nêu trên đang bị chậm tiến độ so với kế hoạch đề ra. Đến thời điểm hiện tại, dự án Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ Aurora đã bắt đầu thi công trở lại và đang triển khai các hạng mục hoàn thiện, dự kiến sẽ hoàn thành và bàn giao cho khách hàng trong năm 2025. Dự án Khu dân cư Metro Valley đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết để tiếp tục triển khai và bàn giao cho khách hàng trong thời gian sớm nhất.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	**964.479.835**	**1.077.223.276**
Chi phí hoa hồng môi giới	787.010.551	787.010.551
Các khoản khác	177.469.284	290.212.725
Dài hạn	**185.071.850.791**	**185.710.550.971**
Chi phí hoa hồng môi giới	164.057.939.928	163.446.372.294
Chiết khấu thanh toán	19.172.675.585	19.784.243.219
Chi phí cải tạo tài sản đi thuê	231.575.741	237.028.467
Công cụ, dụng cụ	193.983.969	358.511.423
Các khoản khác	1.415.675.568	1.884.395.568
Cộng	**186.036.330.626**	**186.787.774.247**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Thiết bị quản lý	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2024	**103.832.610**	**1.897.973.707**	**2.001.806.317**
Giảm khác	-	(115.500.000)	(115.500.000)
Tại ngày 31/12/2024	**103.832.610**	**1.782.473.707**	**1.886.306.317**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2024	**103.832.610**	**1.464.548.046**	**1.568.380.656**
Khấu hao trong năm	-	120.956.004	120.956.004
Giảm khác	-	(115.500.000)	(115.500.000)
Tại ngày 31/12/2024	**103.832.610**	**1.470.004.050**	**1.573.836.660**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2024	**-**	**433.425.661**	**433.425.661**
Tại ngày 31/12/2024	**-**	**312.469.657**	**312.469.657**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*103.832.610*	*1.177.693.707*	*1.281.526.317*

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2024	**2.217.956.190**	**2.217.956.190**
Tại ngày 31/12/2024	**2.217.956.190**	**2.217.956.190**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2024	**2.217.956.190**	**2.217.956.190**
Khấu hao trong năm		-
Tại ngày 31/12/2024	**2.217.956.190**	**2.217.956.190**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2024	-	-
Tại ngày 31/12/2024	-	-
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*2.217.956.190*	*2.217.956.190*

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tầng hầm đậu xe và hạng mục khác	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2024	**94.797.990.060**	**94.797.990.060**
Tại ngày 31/12/2024	**94.797.990.060**	**94.797.990.060**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2024	**6.172.045.806**	**6.172.045.806**
Khấu hao trong năm	2.057.348.606	2.057.348.606
Tại ngày 31/12/2024	**8.229.394.412**	**8.229.394.412**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2024	**88.625.944.254**	**88.625.944.254**
Tại ngày 31/12/2024	**86.568.595.648**	**86.568.595.648**

(*): Là giá trị công trình tầng hầm đậu xe ô tô và một số hạng mục khác thuộc sở hữu của Dự án An Phú Long Land 1 tại số 1177, Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. NỢ XẤU

	31/12/2024				01/01/2024			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	Năm	VND	VND	VND	Năm	VND	VND	VND
Phải thu khác		**4.000.000.000**	**-**	**(4.000.000.000)**		**4.000.000.000**	**4.000.000.000**	**-**
Công ty Cổ phần Tân Mai Miền Đông	> 3 năm	4.000.000.000	-	(4.000.000.000)	> 3 năm	4.000.000.000	4.000.000.000	-
Trả trước cho người bán		**927.750.000**	**-**	**(927.750.000)**		**927.750.000**	**-**	**(927.750.000)**
Công ty TNHH Khảo sát thiết kế tư vấn Sài Gòn	> 3 năm	360.000.000	-	(360.000.000)	> 3 năm	360.000.000	-	(360.000.000)
Công ty Cổ phần AZ Architects	> 3 năm	269.500.000	-	(269.500.000)	> 3 năm	269.500.000	-	(269.500.000)
Các nhà cung cấp khác	> 3 năm	298.250.000	-	(298.250.000)	> 3 năm	298.250.000	-	(298.250.000)
Cộng		**4.927.750.000**	**-**	**(4.927.750.000)**		**4.927.750.000**	**4.000.000.000**	**(927.750.000)**

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Ghi nhận theo PP vốn chủ	Giá gốc	Ghi nhận theo PP vốn chủ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	499.509.978.844	810.681.733.142	500.060.054.838	864.019.184.372
Cộng	**499.509.978.844**	**810.681.733.142**	**500.060.054.838**	**864.019.184.372**

(*) Tại ngày 31/12/2024, Công ty sở hữu 24.211.789 cổ phiếu tương ứng 21,09% vốn góp của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("KSB"). Cổ phiếu của công ty này được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Một phần cổ phiếu KSB thuộc sở hữu của Công ty được thế chấp cho các khoản vay tại các công ty chứng khoán và các khoản trái phiếu phát hành.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia Việt	24.148.927.145	24.148.927.145	24.148.927.145	24.148.927.145
Công ty TNHH Bình Dương Xanh	18.425.000.000	18.425.000.000	18.425.000.000	18.425.000.000
Công ty TNHH Xây dựng 30-4	14.343.784.057	14.343.784.057	14.343.784.057	14.343.784.057
Công ty TNHH Xây dựng An Phú Gia	4.666.366.025	4.666.366.025	5.866.366.025	5.866.366.025
Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	5.664.486.875	5.664.486.875	5.664.486.875	5.664.486.875
Các nhà cung cấp khác	15.282.377.651	15.282.377.651	19.742.393.935	19.742.393.935
Cộng	**82.530.941.753**	**82.530.941.753**	**88.190.958.037**	**88.190.958.037**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	4.448.309.700	150.423.171	96.962.477	4.501.770.394
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.096.260.156	3.657.666.477	1.591.309	23.752.335.324
- Phải thu	*(4.450.481.814)*	-	-	*(4.450.481.814)*
- Phải nộp	*24.546.741.970*	*3.657.666.477*	*1.591.309*	*28.202.817.138*
Thuế thu nhập cá nhân	712.636.970	1.724.731.938	1.539.127.876	898.241.032
Các khoản khác	5.354.671.928	4.470.214.373	327.360.815	9.497.525.486
Cộng	**30.611.878.754**	**10.003.035.959**	**1.965.042.477**	**38.649.872.236**
Trong đó:				
Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	*4.450.481.814*			*4.450.481.814*
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	*35.062.360.568*			*43.100.354.050*

Tại ngày 31/12/2024, các công ty con của Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông và Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn có các khoản nợ thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp đã quá hạn nộp Ngân sách Nhà nước với tổng số tiền là 27,73 đồng (chưa bao gồm các khoản phạt chậm nộp). Cơ quan Thuế quản lý đã ban hành các quyết định cưỡng chế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn đối với các công ty con nêu trên.

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Là khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại dự án Cao ốc căn hộ - thương mại dịch vụ Aurora do công ty con làm chủ đầu tư.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trích trước lãi chậm bàn giao (*)	300.513.004.382	203.904.420.738
Chi phí lãi vay	144.951.992.316	55.181.923.102
Các khoản khác	1.244.108.037	325.000.000
Cộng	**446.709.104.735**	**259.411.343.840**

(*): Nhóm Công ty thực hiện trích trước lãi phải trả cho khách hàng do các dự án bất động sản đang bị chậm tiến độ so với kế hoạch đề ra. Đến thời điểm hiện tại, dự án Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ Aurora đã bắt đầu thi công trở lại và đang triển khai các hạng mục hoàn thiện, dự kiến sẽ hoàn thành và bàn giao cho khách hàng trong năm 2025. Dự án Khu dân cư Metro Valley đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết để tiếp tục triển khai và bàn giao cho khách hàng trong thời gian sớm nhất.

21. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Kinh phí công đoàn, các khoản bảo hiểm	1.540.024.905	3.537.621.408
Nhận đặt cọc từ các cá nhân mua bất động sản	534.213.819.875	551.555.294.438
Mượn tiền không lãi suất (i)	64.588.298.500	91.723.770.732
- Các cá nhân	*51.217.167.768*	*78.352.640.000*
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Bất động sản Hoàng Gia Phát	*12.999.000.000*	*12.999.000.000*
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc DLand	*372.130.732*	*372.130.732*
Phải trả tiền đặt cọc hợp đồng môi giới (ii)	45.000.000.000	45.000.000.000
Phải trả các khoản được chi hộ	16.342.670.364	16.342.670.364
- Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Đông Nam	*15.404.572.828*	*15.404.572.828*
- Các công ty khác	*938.097.536*	*938.097.536*
Thu hộ kinh phí bảo trì tòa nhà	7.403.755.851	7.363.525.631
Lãi phải trả Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Đông Nam	5.756.920.548	5.756.920.548
Cổ tức phải trả	1.211.400.000	1.220.400.000
Các khoản phải trả khác	18.916.131.869	12.221.100.741
Cộng	**694.973.021.912**	**734.721.303.862**

i. Là khoản mượn tiền không lãi suất từ các cá nhân và các công ty nhằm bổ sung vốn lưu động cho Nhóm Công ty.

ii. Khoản nhận đặt cọc theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Đông Sài Gòn và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hưng Gia việt liên quan đến dự án Khu dân cư Metro Valley có địa chỉ tại số 52/1 Đường 400, Ấp Cây Dầu, Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay các công ty chứng khoán	**208.067.245.231**	**208.067.245.231**	**663.509.949.454**	**687.691.449.834**	**183.885.744.851**	**183.885.744.851**
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt	49.414.581.675	49.414.581.675	7.120.765.270	3.401.889.670	53.133.457.275	53.133.457.275
Công ty TNHH Chứng khoán Maybank Kim Eng	30.814.198.424	30.814.198.424	54.507.309.082	45.723.773.570	39.597.733.936	39.597.733.936
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	27.450.676.496	27.450.676.496	58.451.079.288	85.901.755.784	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc gia	22.350.000.000	22.350.000.000	400.672.002.430	415.758.175.942	7.263.826.488	7.263.826.488
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	26.645.456.927	26.645.456.927	62.522.445.162	57.552.703.687	31.615.198.402	31.615.198.402
Công ty Cổ phần Chứng khoán DNSE	38.363.240.638	38.363.240.638	68.443.724.352	68.698.386.399	38.108.578.591	38.108.578.591
Công ty Cổ phần chứng khoán Nhất Việt	13.029.091.071	13.029.091.071	11.792.623.870	10.654.764.782	14.166.950.159	14.166.950.159
Nợ dài hạn đến hạn trả	**565.634.100.443**	**565.634.100.443**	-	**(1.954.166.665)**	**567.588.267.108**	**567.588.267.108**
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	567.588.267.108	567.588.267.108	-	-	567.588.267.108	567.588.267.108
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.954.166.665)	(1.954.166.665)	-	(1.954.166.665)	-	-
Cộng	**773.701.345.674**	**773.701.345.674**	**663.509.949.454**	**685.737.283.169**	**751.474.011.959**	**751.474.011.959**

Vay các công ty chứng khoán

Đây là các khoản vay từ các công ty chứng khoán nhằm mục đích đầu tư tài chính có kỳ hạn là 90 ngày kể từ ngày giải ngân và sẽ tự động được tái tục sau ba tháng. Các khoản vay chịu lãi suất thả nổi với lãi suất từ 10% đến 16%/năm. Tài sản đảm bảo là tài sản trên Tài khoản giao dịch ký quỹ và tài khoản giao dịch chứng khoán thông thường.

Trái phiếu

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Kỳ hạn	Giá trị	Kỳ hạn
	VND	Năm	VND	Năm
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả				
Trái phiếu DRHH2022001	157.588.267.108	2,0	157.588.267.108	2,0
Trái phiếu DRHH2224001	410.000.000.000	2,0	410.000.000.000	2,0
Chi phí phát hành trái phiếu	-		(1.954.166.665)	-
Cộng	**567.588.267.108**		**565.634.100.443**	

Nợ quá hạn chưa thanh toán như sau:

	31/12/2024		01/01/2024	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu DRHH2022001	157.588.267.108	29.184.922.926	157.588.267.108	10.018.714.304
Trái phiếu DRHH2224001	410.000.000.000	115.393.288.707	-	37.744.296.198
Cộng	**567.588.267.108**	**144.578.211.633**	**157.588.267.108**	**47.763.010.502**

Đến thời điểm 31/12/2024, toàn bộ số dư trái phiếu của Công ty đã quá hạn thanh toán theo điều khoản phát hành. Chi tiết trái phiếu đã phát hành (trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi) của Công ty như sau:

❖ **Trái phiếu DRHH2022001 ngày 16/11/2020 có thời hạn 24 tháng kể từ ngày phát hành**

- Số lượng phát hành: 2.300.000 trái phiếu với mệnh giá 100.000 đồng;
- Lãi suất: trong hạn là 11%/năm và lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất trả sau được thanh toán định kỳ 3 tháng/lần;
- Mục đích phát hành: Thực hiện đầu tư vào dự án Khu dân cư Metro Valley và dự án Căn hộ Aurora thuộc Công ty Cổ phần Kinh doanh và phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và Công ty TNHH Đầu tư BĐS Bình Đông - công ty con của Công ty;

- Tài sản đảm bảo:
  - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số 1, Tờ bản đồ số 5 Bộ địa chính phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức với tổng diện tích 34.737,7 m2 thuộc dự án Khu dân cư Metro Valley tọa lạc tại địa chỉ 52/1 Đường 400, Ấp Cây Dầu, Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn;
  - Toàn bộ cổ phiếu của Đông Sài Gòn thuộc sở hữu của Công ty;
  - 2.285.000 cổ phiếu Công ty Cổ Phần Khoáng Sản và Xây Dựng Bình Dương (Mã chứng khoán: KSB) thuộc sở hữu của Công ty;
  - Toàn bộ quyền tài sản của Dự án Khu dân cư Metro Valley, tọa lạc tại số thửa đất số 01, tờ bản đồ số 5 Bộ địa chính phường Tân Phú, Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh;
  - Một phần khoản phải thu khách hàng từ dự án Chung cư cao tầng Aurora.

Nghị quyết ngày 29/11/2024 của Chủ sở hữu trái phiếu DRHH2022001 đã thông qua phương án thanh toán trái phiếu DRHH2022001 như sau:

- Phương án xử lý tài sản là cổ phiếu KSB: Trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày ban hành Nghị quyết, Công ty được quyền xử lý cổ phần thế chấp (2.285.000 cổ phiếu KSB) theo cách không bán thông qua Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh bằng cách chuyển tiền vào tài khoản dự phòng trả nợ, toàn bộ số tiền Công ty chuyển vào được sử dụng để thanh toán gốc trái phiếu;
- Phương án thanh toán bổ sung: Trong thời hạn 60 ngày làm việc kể từ ngày Nghị quyết có hiệu lực, Công ty cam kết để nộp/chuyển tối thiểu 55 tỷ đồng vào tài khoản dự phòng để thanh toán gốc trái phiếu;
- Phương án thanh toán tiền từ tài khoản dự phòng: Trong 7 ngày làm việc sau khi nhận được tiền, tổ chức quản lý tài khoản tiến hành thanh toán gốc trái phiếu tương ứng số đã nộp cho chủ sở hữu trái phiếu;
- Điều chỉnh lãi phát sinh trên gốc trái phiếu bị quá hạn và tổ chức phát hành còn phải thanh toán: Trường hợp tổ chức phát hành thanh toán toàn bộ gốc trái phiếu quá hạn trước ngày 30/06/2025, lãi phát sinh trên gốc quá hạn được tính với lãi suất quá hạn là 13,5%, thời gian áp dụng từ 16/8/2023 đến khi thanh toán gốc trái phiếu bị quá hạn với điều kiện hoàn tất thanh toán gốc trái phiếu bị quá hạn diễn ra trước 30/6/2025. Trường hợp tổ chức phát hành thanh toán toàn bộ gốc trái phiếu quá hạn sau ngày 30/06/2025, lãi suất áp dụng để tính tiền lãi phát sinh trên gốc bị quá hạn sẽ theo Nghị quyết của chủ sở hữu trái phiếu tại thời điểm đó.

Theo Công văn gửi trái chủ ngày 20/01/2025, Công ty đề nghị điều chỉnh lại thời điểm thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến ngày 31/3/2025.

❖ **Trái phiếu DRHH2224001 ngày 23/02/2022 có thời hạn 24 tháng kể từ ngày phát hành**

- Số lượng phát hành: 410.000 trái phiếu với mệnh giá 1.000.000 đồng;
- Lãi suất: trong hạn là 12%/năm; lãi suất trả sau được thanh toán định kỳ 3 tháng/lần;
- Mục đích phát hành: Hợp tác với Chủ đầu tư là Công ty TNHH Phát triển công nghiệp KSB và/ hoặc bên thứ ba hợp pháp để cùng triển khai hoạt động bồi thường, giải phóng, san lấp, hoàn thiện mặt bằng giai đoạn 2 của dự án Khu công nghiệp Đất Cuốc - Bình Dương với số tiền là 200 tỷ đồng và Hợp tác và/ hoặc tài trợ vốn cho Chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông để hoàn thiện Dự án Aurora Residences với số tiền là 210 tỷ đồng.

- Tài sản đảm bảo:
  - Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên thứ ba có tổng diện tích 3.449,0 m2 nằm trên các thửa đất tại phường Tân Phú, Quận 9 (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh;
  - 5.018.495 cổ phiếu Công ty Cổ Phần Khoáng Sản và Xây Dựng Bình Dương (Mã chứng khoán: KSB) thuộc sở hữu của Công ty.

Nghị quyết ngày 04/09/2024 của Chủ sở hữu trái phiếu DRHH2224001 đã thông qua phương án xử lý tài sản đảm bảo như sau:

- Phương án xử lý tài sản là cổ phiếu KSB:
  - Công ty được quyền ưu tiên xử lý cổ phần thế chấp không bán thông qua Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh bằng cách DRH nộp tiền vào tài khoản dự phòng trả nợ tương ứng với số lượng cổ phiếu cầm cố mà DRH muốn được ưu tiên xử lý theo phương thức không bán trên sàn giao dịch chứng khoán và các khoản phí phát sinh; thời hạn nộp tiền để được ưu tiên xử lý cổ phiếu cầm cố là trong 90 ngày làm việc kể từ ngày hiệu lực của Nghị quyết.
  - Sau 90 ngày làm việc kể từ ngày Nghị quyết, trường hợp DRH chưa hoàn tất việc chuyển tiền vào tài khoản xử lý để giải tỏa hoặc chỉ thực hiện chuyển một phần tiền thì số cổ phiếu còn lại được thực hiện bằng phương thức bán thông qua sàn giao dịch chứng khoán.
- Phương án xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của ông Tô Duy Thái có tổng diện tích 3.449,0 m2 nằm trên các thửa đất tại phường Tân Phú, Quận 9 (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh:
  - Công ty được phép tìm kiếm đối tác để nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ các quyền sử dụng đất đang thế chấp. Giá bán dựa trên nguyên tắc thỏa thuận giữa DRH và bên chuyển nhượng, tuy nhiên không thấp hơn 70% so với giá trị định giá tại Chứng thư thẩm định giá ngày 08/02/2022.
  - Sau 90 ngày làm việc kể từ ngày Nghị quyết đa số tuyệt đối có hiệu lực, trường hợp DRH không tìm kiếm được đối tác để thực hiện giao dịch hoặc tìm kiếm được đối tác nhưng chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thì phần quyền sử dụng đất không tìm được đối tác DRH sẽ xin ý kiến Chủ sở hữu trái phiếu về phương án xử lý tiếp theo.

Theo Công văn gửi trái chủ ngày 17/02/2025, Công ty sẽ thanh toán tối thiểu 30% dư nợ trái phiếu chậm nhất ngày 29/04/2025 và hoàn tất nghĩa vụ nợ chậm nhất ngày 15/07/2025.

Hiện tại, Công ty đang làm việc với đối tác để thực hiện thanh lý một số khoản đầu tư khác của Công ty nhằm thu xếp nguồn vốn trả nợ trái phiếu đã quá hạn thanh toán.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2023	1.243.538.660.000	120.132.866.000	(6.460.000.000)	19.564.185.852	10.908.380.769	227.553.658.972	1.615.237.751.593
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(53.323.885)	(103.750.302.666)	(103.803.626.551)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	(546.000.000)	(546.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(798.301.029)	(798.301.029)
Tại ngày 01/01/2024	1.243.538.660.000	120.132.866.000	(6.460.000.000)	19.564.185.852	10.855.056.884	122.459.055.277	1.510.089.824.013
Lỗ trong năm	-	-	-	-	(202.976.457)	(203.162.910.983)	(203.365.887.440)
Tại ngày 31/12/2024	1.243.538.660.000	120.132.866.000	(6.460.000.000)	19.564.185.852	10.652.080.427	(80.703.855.706)	1.306.723.936.573

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**124.353.866**	**124.353.866**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**124.353.866**	**124.353.866**
- Cổ phiếu phổ thông	*124.353.866*	*124.353.866*
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	**646.000**	**646.000**
- Cổ phiếu phổ thông	*646.000*	*646.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**123.707.866**	**123.707.866**
- Cổ phiếu phổ thông	*123.707.866*	*123.707.866*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	**10.000**	**10.000**

24. DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.571.276.701	8.798.071.703
Cộng	**3.571.276.701**	**8.798.071.703**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.391.918.399	6.929.339.211
Cộng	**7.391.918.399**	**6.929.339.211**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	31.314.990.384	32.918.032.816
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	962.283.584	2.351.763.727
Cổ tức, lợi nhuận được chia	24.300.000	191.600.000
Lãi chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	15.376.990.000	-
Doanh thu tài chính khác	85.988.531	10.780.259
Cộng	**47.764.552.499**	**35.472.176.802**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	127.761.273.511	108.602.374.854
Chi phí phát hành trái phiếu	1.954.166.665	11.975.208.335
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	963.754.661	2.851.716.258
Lỗ do thoái một phần vốn tại công ty liên kết	75.183.440.091	-
Lãi chậm bàn giao bất động sản	13.936.631.610	-
Chi phí tài chính khác	1.510.695.875	2.707.810.603
Cộng	**221.309.962.413**	**126.137.110.050**

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí bán hàng	-	**299.312.342**
Chi phí khác	-	299.312.342
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**21.951.075.961**	**23.991.917.737**
Chi phí nhân công	10.978.546.105	13.878.024.325
Chi phí khấu hao tài sản cố định	120.956.004	289.935.412
Chi phí dự phòng	4.000.000.000	927.750.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.226.150.425	7.765.567.188
Chi phí khác	625.423.427	1.130.640.812
Cộng	**21.951.075.961**	**24.291.230.079**

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi phạt chậm nộp thuế	4.009.175.489	2.936.375.795
Các khoản khác	-	908.010.035
Cộng	**4.009.175.489**	**3.844.385.830**

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	17.419.227.659	21.200.377.388
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.178.304.610	2.347.284.018
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.186.933.418	18.468.132.396
Chi phí khác	106.505.870.805	88.254.651.303
Cộng	**136.290.336.492**	**130.270.445.105**

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh tại Công ty và các công ty con như sau:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	2.960.525.314	1.884.395.879
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	697.141.163	-
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	-	(501.322.978)
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	-	-
Công ty Cổ phần DRH Holdings	-	-
Cộng	**3.657.666.477**	**1.383.072.901**

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**(203.365.887.440)**	**(103.803.626.551)**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(203.365.887.440)**	**(103.803.626.551)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	124.353.866	124.353.866
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(1.635)**	**(835)**

33. CAM KẾT HOẠT ĐỘNG

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	3.960.000.000	3.960.000.000
Từ 2 năm đến 5 năm	10.890.000.000	14.850.000.000
Trên 5 năm	-	-
Cộng	**14.850.000.000**	**18.810.000.000**

34. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Ngoài công ty liên kết đã trình bày tại Thuyết minh số 1.4 và các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Công ty không có bất kỳ bên liên quan nào khác.

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải trả khác	**389.500.000**	**900.000.000**
Ông Ngô Đức Sơn	389.500.000	900.000.000

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Ông Phan Tấn Đạt	Chủ tịch HĐQT	-	-
Ông Hồ Ngọc Bạch	Thành viên HĐQT độc lập, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	-	-
Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên HĐQT, Thành viên Ủy ban Kiểm toán	-	-
Ông Ngô Đức Sơn	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc	1.502.356.759	1.522.325.015
Ông Trần Hoàng Anh	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc	1.061.081.517	1.097.497.592
Cộng		**2.563.438.276**	**2.619.822.607**

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán.

Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Ngô Đức Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
M.S.D.N: 0304266964 C.T.C.P
QUẬN 1 - T.P. HỒ CHÍ MINH

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

Ho Chi Minh, March 2025

TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	PAGE(S)
REPORT OF MANAGEMENT	2
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	3 - 4
CONSOLIDATED BALANCE SHEET	5 - 6
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT	7
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT	8
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	9 - 33

REPORT OF MANAGEMENT

The Management of DRH Holdings Joint Stock Company ("the Company") presents this report together with the Company's audited consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024.

BOARD OF DIRECTORS AND MANAGEMENT

The members of the Board of Directors and the Management who executed the Company during the year ended 31 December 2024 and to the date of this consolidated report are as follows:

Board of Directors

Mr. Phan Tan Dat	Chairman (Legal reprentative)
Mr. Ho Ngoc Bach	Independent member (resigned on 05 November 2024)
Mr. Nguyen Lam Tung	Independent member
Mr. Tran Hoang Anh	Member
Mr. Ngo Duc Son	Member

Management

Mr. Ngo Duc Son	General Director
Mr. Tran Hoang Anh	Deputy General Director

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY

The Management is responsible for preparing the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024, which give a true and fair view of the financial position, business results, and cash flows of the Company for the year then ended. In preparing these consolidated financial statements, the Management is required to:

- Comply with Vietnamese accounting standards, corporate accounting system and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the financial statements;
- 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;
- Design and implement an effective internal control system for the purpose of properly preparation and presentation of the financial statements so as to minimize errors and frauds; and
- Prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue its business.

The 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 that the consolidated financial statements comply with Vietnamese accounting standards, corporate accounting system and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the consolidated financial statements. The Management 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.

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

For and on behalf of Management,

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
M.S.D.N: 0304266964 - C.T.C.P
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Ngo Duc Son
General Director
Power of Attorney No. 01/2020/DRH/UQ-HĐQT at 07 August 2020

Ho Chi Minh, 31 March 2025

anviet
Certified Public Accountants

An Viet Auditing Company Limited
Level 12, 167 Building, Bui Thi Xuan Street, Hai Ba Trung District, Hanoi
W www.anvietcpa.com T (84-24) 6278 2904
E anviet@anvietcpa.com F (84-24) 6278 2905

No: 105 /2025/BCKT-AVI-TC1

INDEPENDENT AUDITORS'S REPORT

To: **Shareholders**
The Board of Directors and Management
DRH Holdings Joint Stock Company

We have audited the accompanying consolidated financial statements of DRH Holdings Joint Stock Company ("the Company") prepared on 31 March 2025 and set out from page 05 to 33, which comprise the balance sheet as at 31 December 2024, the statements of income, the cash flows statements for the year then ended and the Notes to the consolidated financial statements.

Management's Responsibility

The Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Vietnamese accounting standards, corporate accounting system and the statutory requirements relevant applicable to the preparation and presentation of financial statements and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated 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 consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and standards of professional conduct, plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatements.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated 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 entity's preparation and fair presentation of the consolidated 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 entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidences we have obtained are sufficient and appropriate to provide a basis for our qualified audit opinion.

Basis for qualified opinion

As at 31 December 2024, the Company's total bonds liabilities was VND 567.59 billion of DRHH2022001 and DRHH2224001 bonds. At the reporting date, the Company has not yet had the audit report on the use of bonds capital mentioned above in accordance with Decree No. 65/2022/ND-CP dated 16 September 2022 of the Government. Accordingly, we can not assess the impact of this issue on the Company's consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024.

In the balance of short-term loan receivables (Note 8) and other receivables (Note 9) on the Company's consolidated balance sheet as at 31 December 2024 including loans, interest receivable from lending with DLand Real Estate Business Joint Stock Company and receivable entrusted investment for Mr. Nguyen Thanh Tri. We were unable to obtain sufficient appropriate audit evidences to evaluate the recoverability of the above receivables, nor to assess the reasonableness of the loans and entrusted investment. Simultaneously, we can not evaluate whether the lending and investment trust partners are related parties of the Company, so we can not assess the impact of the above issues on the Company's consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024.

Qualified opinion

In our opinion, except for the impact of the issues mentioned in the paragraph "Basis of the excluded audit opinion", the accompanying consolidated financial statement give a true and fair view of, in all material respects, the financial position of DRH Holdings Joint Stock Company and its subsidiaries as at 31 December 2024, and its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese accounting standards, corporate accounting system and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of consolidated financial statements.

Emphasis of matter

As presented in Note 4.1 in the Notes to the consolidated financial statements: At 31 December 2024, the Company has not paid the principal and inrerest of the overdue bonds under the terms of issuance with the amount of VND 567,59 billion and VND 144,58 billion respectively. At the same time, the Company's consolidated business results in 2024 continue to suffer losses; the Group of companies had overdue tax debt to the State Budget. The above factors indicate the existence of a material uncertainty which may cast significant doubt about the Company's ability to continue as a going concern in the future. The Company's ability to continuously operate depends on the generation of profits and the receipt of cashflow from operation in future, the continuation of financial support from lending partners. The Board of Directors and the Management of the Company have developed a business plan and cash flow plan for the next 12 months including: (i) trading in real estate projects that the Group is developing, (ii) partially liquidating investments, (iii) timely recovering due debts. The Board of Directors and the Management of the Company is continuing to work with partners to liquidate several investments to ensure that fullfil full obligations to bondholders. With the established plan, the Board of Directors and the Management believe that the Company will be able to repay overdue debts, improve business performance and financial position in the fiscal year 2025, thereby no impact on the Company's ability to continuously operate in subsequent periods.

Our qualified conclusion is not affected by the above-mentioned matter.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT

Vu Binh Minh
General Director
Certificate of audit practicing registration
No. 0034-2023-055-1

Doan Thu Hang
Auditor
Certificate of audit practicing registration
No. 1396-2023-055-1

For and on behalf of
ANVIET AUDITING COMPANY LIMITED
Ha Noi, 31 March 2025

CONSOLIDATED BALANCE SHEET
As at 31 December 2024

FORM B01 - DN/HN
Unit: VND

	ITEMS	Codes	Notes	31/12/2024	01/01/2024
A -	**CURRENT ASSETS**	**100**		**2,804,068,289,381**	**2,805,256,327,710**
I.	**Cash and cash equivalents**	**110**		**93,650,650**	**104,218,060,765**
1.	Cash	111	5	93,650,650	104,218,060,765
II.	**Short-term receivables**	**130**		**1,511,879,676,754**	**1,517,609,470,297**
1.	Short-term trade receivable	131	6	52,571,403,375	52,921,391,050
2.	Short-term advances to suppliers	132	7	136,937,242,019	131,143,045,782
3.	Short-term loan receivables	135	8	261,708,000,000	253,920,500,000
4.	Other short-term receivables	136	9	1,065,590,781,360	1,080,552,283,465
5.	Provision for doubtful debts	137		(4,927,750,000)	(927,750,000)
III.	**Inventories**	**140**	**10**	**1,267,397,085,454**	**1,160,449,743,322**
1.	Inventories	141		1,267,397,085,454	1,160,449,743,322
IV.	**Other current assets**	**150**		**24,697,876,523**	**22,979,053,326**
1.	Short-term prepaid expenses	151	11	964,479,835	1,077,223,276
2.	Value added tax deductibles	152		19,282,914,874	17,451,348,236
3.	Other receivables from State Budget	153	17	4,450,481,814	4,450,481,814
B -	**NON-CURRENT ASSETS**	**200**		**1,096,840,652,990**	**1,155,382,609,010**
I.	**Long-term receivables**	**210**		**2,269,324,000**	**4,656,824,000**
1.	Long-term internal receivables	215	8	400,000,000	2,787,500,000
2.	Other long-term receivables	216	9	1,869,324,000	1,869,324,000
II.	**Fixed assets**	**220**		**312,469,657**	**433,425,661**
1.	Tangible fixed assets	221	12	312,469,657	433,425,661
	- Cost	*222*		*1,886,306,317*	*2,001,806,317*
	- Accumulated depreciation	*223*		*(1,573,836,660)*	*(1,568,380,656)*
2.	Intangible fixed assets	227	13	-	-
	- Cost	*228*		*2,217,956,190*	*2,217,956,190*
	- Accumulated Amortisation	*229*		*(2,217,956,190)*	*(2,217,956,190)*
III.	**Investment Property**	**230**	**14**	**86,568,595,648**	**88,625,944,254**
	- Cost	231		*94,797,990,060*	*94,797,990,060*
	- Accumulated depreciation	232		*(8,229,394,412)*	*(6,172,045,806)*
IV.	**Long-term financial investments**	**250**		**810,681,733,142**	**864,019,184,372**
1.	Investments in associates	252	15	810,681,733,142	864,019,184,372
V.	**Other long-term assets**	**260**		**197,008,530,543**	**197,647,230,723**
1.	Long-term prepaid expenses	261	11	185,071,850,791	185,710,550,971
2.	Deferred tax assets	262		11,936,679,752	11,936,679,752
	TOTAL ASSETS	**270**		**3,900,908,942,371**	**3,960,638,936,720**

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (Continued)
As at 31 December 2024

FORM B01 - DN/HN
Unit: VND

	ITEMS	Codes	Notes	31/12/2024	01/01/2024
C -	**LIABILITIES**	**300**		**2,594,185,005,798**	**2,450,549,112,707**
I.	**Current liabilities**	**310**		**2,579,753,378,416**	**2,443,118,849,103**
1.	Short-term trade payable	311	16	82,530,941,753	88,190,958,037
2.	Short-term advance from customers	312		534,875,509,180	529,747,991,858
3.	Taxes and amounts payable to State Budget	313	17	43,100,354,050	35,062,360,568
4.	Payables to employees	314		13,704,425,249	9,704,235,686
5.	Short-term accrued expenses	315	19	446,709,104,735	259,411,343,840
7.	Other short-term payables	319	20	694,973,021,912	734,721,303,862
8.	Short-term loans and obligations under finance leases	320	21	751,474,011,959	773,701,345,674
9.	Bonus and welfare funds	322		12,386,009,578	12,579,309,578
II.	**Long-term Liabilities**	**330**		**14,431,627,382**	**7,430,263,604**
1.	Deferred tax liabilities	341		10,844,256,892	3,842,893,114
2.	Long-term provisions	342		3,587,370,490	3,587,370,490
D -	**EQUITY**	**400**		**1,306,723,936,573**	**1,510,089,824,013**
I.	**Owner's equity**	**410**	**22**	**1,306,723,936,573**	**1,510,089,824,013**
1.	Owners' contributed capital	411		1,243,538,660,000	1,243,538,660,000
	- Ordinary shares with voting rights	*411a*		*1,243,538,660,000*	*1,243,538,660,000*
2.	Share premium	412		120,132,866,000	120,132,866,000
3.	Treasury shares	415		(6,460,000,000)	(6,460,000,000)
4.	Investment and development fund	418		19,564,185,852	19,564,185,852
5.	Retained earnings	421		(80,703,855,706)	122,459,055,277
	- Accumulated to the prior year end	*421a*		*122,459,055,277*	*226,209,357,943*
	- Undistributed earnings of the current year	*421b*		*(203,162,910,983)*	*(103,750,302,666)*
6.	Non-controlling interests	429		10,652,080,427	10,855,056,884
	TOTAL RESOURCES	**440**		**3,900,908,942,371**	**3,960,638,936,720**

Ho Chi Minh, 31 March 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Pham Thi Mai Nuong	Le Thi Thuan	Ngo Duc Son

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
M.S.D.N: 0304266964 C.T.C.P
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
For the year ended 31 December 2024

FORM B02 - DN/HN
Unit: VND

	ITEMS	Codes	Notes	Year 2024	Year 2023
1.	**Revenue from goods sold and services rendered**	**01**	**23**	**3,571,276,701**	**8,798,071,703**
2.	Deductions	02		-	-
3.	**Net revenue from goods sold and services rendered**	**10**		**3,571,276,701**	**8,798,071,703**
4.	Cost of goods sold and services rendered	11	24	7,391,918,399	6,929,339,211
5.	**Gross profit from goods sold and services rendered**	**20**		**(3,820,641,698)**	**1,868,732,492**
6.	Financial income	21	25	47,764,552,499	35,472,176,802
7.	Financial expenses	22	26	221,309,962,413	126,137,110,050
	- Of which: Loan interest charged	*23*		*127,761,273,511*	*108,602,374,854*
8.	Share of profit or loss of jont ventures, associates	24		10,609,264,861	16,920,436,927
9.	Selling expenses	25	27	-	299,312,342
10.	General and administration expenses	26	27	21,951,075,961	23,991,917,737
11.	**Operating profit**	**30**		**(188,707,862,712)**	**(96,166,993,908)**
12.	Other income	31		10,181,016	681,993,049
13.	Other expenses	32	28	4,009,175,489	3,844,385,830
14.	**Profit from other activities**	**40**		**(3,998,994,473)**	**(3,162,392,781)**
15.	**Accounting profit before tax**	**50**		**(192,706,857,185)**	**(99,329,386,689)**
16.	Current corporate income tax expense	51	30	3,657,666,477	1,383,072,901
17.	Deferred Tax Expense	52		7,001,363,778	3,091,166,961
18.	**Net profit after corporate income tax**	**60**		**(203,365,887,440)**	**(103,803,626,551)**
19.	*Net profit after tax of the parent company*	*61*		*(203,162,910,983)*	*(103,750,302,666)*
20.	*Net profit after tax of non-controlling interests*	*62*		*(202,976,457)*	*(53,323,885)*
21.	**Earning per share**	**70**	**31**	**(1,635)**	**(835)**

Ho Chi Minh, 31 March 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Pham Thi Mai Nuong	Le Thi Thuan	Ngo Duc Son

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
(Indirect method)
For the year ended 31 December 2024

FORM B03 - DN/HN
Unit: VND

	ITEMS	Codes	Year 2024	Year 2023
I.	**CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES**			
1.	**Profit for the year**	01	**(192,706,857,185)**	**(99,329,386,689)**
2.	**Adjustment for**			
	- Depreciation and amortization of fixed assets	02	2,178,304,610	2,347,284,018
	- Provisions	03	4,000,000,000	927,750,000
	- (Gain)/Loss from investing activities	05	17,882,194,846	(50,030,069,743)
	- Interest expenses	06	129,715,440,176	120,577,583,189
3.	**Operating profit before movements in working capital**	08	**(38,930,917,553)**	**(25,506,839,225)**
	- Increase, decrease in receivables	09	47,374,414,825	(19,672,790,263)
	- Increase, decrease in inventory	10	(106,947,342,132)	(103,851,943,558)
	- Increase, decrease in payables (exclude interest expenses, CIT)	11	72,639,382,424	91,612,944,620
	- Increase, decrease in prepayments and others	12	751,443,621	710,076,493
	- Interest paid	14	(37,991,204,297)	(63,434,421,285)
	- Corporate income tax paid	15	(1,591,309)	-
	- Other cash outflows	17	(193,300,000)	(209,808,161)
	Net cash from operating activities	20	**(63,299,114,421)**	**(120,352;781,379)**
II.	**CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES**			
1.	Cash outflow for lending, buying debt intrusments of other entities	23	(5,400,000,000)	(2,287,500,000)
2.	Investments in other entities	25	(102,604,224,000)	-
3.	Cash recovered from investments in other entities	26	91,367,500,000	-
4.	Interest earned, dividend and profit received	27	1,928,686	248,642,788
	Net cash from investing activities	30	**(16,634,795,314)**	**(2,038,857,212)**
III.	**CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES**			
1.	Proceeds from borrowings	33	663,509,949,454	662,149,568,891
2.	Repayments of borrowings	34	(687,691,449,834)	(595,139,501,267)
3.	Dividends and profits paid	36	(9,000,000)	-
	Net cash from financing activities	40	**(24,190,500,380)**	**67,010,067,624**
	Net decrease in cash during the year	50	**(104,124,410,115)**	**(55,381,570,967)**
	Cash and cash equivalents at the beginning of year	60	**104,218,060,765**	**159,599,631,732**
	Cash and cash equivalents at the end of year	70	**93,650,650**	**104,218,060,765**

Ho Chi Minh, 31 March 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Pham Thi Mai Nuong	Le Thi Thuan	Ngo Duc Son

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

1. GENERAL INFORMATION

1.1. Structure of ownership

DRH Holdings Joint Stock Company ("the Company") was established and operated under the Business registration certificate No. 0304266964 by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment for the first time on 06 March 2006, and amended for the 20th time on 08 December 2022.

The Company chartered capital is VND 1,243,538,660,000 equivalent to 124,353,866 shares, par value of 10,000 VND/share.

The Company's shares were listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") with stock code DRH.

The Company's head office is located at 67 Ham Nghi, Nguyen Thai Binh Ward, District 1, Ho Chi Minh City.

The number of the Company's employees as at 31 December 2024 was 40 (as at 31 December 2023: 50).

1.2. Business industry and principal activities

The current principal activities of the Company are to trade real estate and provide real estate brokering services; provide real estate consulting and managing services.

1.3. Normal production and business cycle

The Group of Companies' normal production and business cycle for real estate business activities is carried out for a period of more than 12 months and for other activities for a period of no more than 12 months.

1.4. Corporate structure

As at 31 December 2024, the Company have 03 subsidiaries, 01 indirect subsidiaries and 01 the Company's associate as follow:

The subsidiaries

No.	Name of subsidiaries	Location	Ownership interest	Voting right	Principal activites
1.	An Phu Long Real Estate Joint Stock Company	Ho Chi Minh	99.95%	99.95%	Real estate trading and developing
2.	Binh Dong Real Estate Investment Company Limited	Ho Chi Minh	99.00%	99.00%	Real estate trading and developing
3.	Dong Sai Gon Real Estate Development and Trading Joint Stock Company	Ho Chi Minh	99.00%	99.00%	Real estate trading and developing
4.	Thuan Tien Real Estate Development Joint Stock Company *(indirect subsidiary)*	Ho Chi Minh	98.01%	99.00%	Real estate trading and developing

The associate

No.	Associate	Location	Ownership interest	Voting right	Principal activities
1.	Binh Duong Mineral and Construction Joint Stock Company	Thuan An city, Binh Duong provide.	21.09%	21.09%	Mining and leasing of industrial parks

2. ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING CURRENCY

The Company's fiscal year begins on 1 January and ends on 31 December based on calendar year.

The monetary unit used in accounting period: Vietnam Dong (VND).

3. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM APPLIED

The consolidated financial statements are presented in Vietnam Dong (VND), prepared based on accounting principles in accordance with the provisions of the Enterprise Accounting Regime issued in Circular No. 200/2014/TT- BTC dated December 22, 2014 of the Ministry of Finance; Circular 202/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 of the Ministry of Finance on guiding methods of preparing and presenting consolidated financial statements; Vietnamese accounting standards and legal regulations related to the preparation and presentation of consolidated financial statements.

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The following are the main accounting policies applied by the Company in preparing consolidated financial statements:

4.1. Basis of preparation of financial statement

The financial statements are prepared on the accrual basis (except for the information related to cash flows), under historical cost principle, based in the assumption of going concern.

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2024. This control is achieved when the Company has the ability to govern the financial and operating policies of investee companies in order to obtain benefits from the activities of these companies.

The business results of the subsidiary are included in the Consolidated Financial Statements from the date the parent company takes control of the subsidiary and ends on the date the parent company actually terminates control of the subsidiary.

In case of necessity, the financial statements of subsidiaries are adjusted so that the accounting policies applied at the parent company and other subsidiaries are the same.

Transactions and balances arising from transactions between companies within the Company are eliminated in their entirety when consolidating the financial statements.

Non-controlling shareholder interests are presented in the consolidated Balance Sheet as a separate item under the equity section. The value of non-controlling shareholder interests in the net assets of the consolidated subsidiaries includes: non-controlling shareholder interests at the acquisition date are determined according to the fair value of the subsidiary's net assets at date of purchase; Non-controlling shareholders' interests in the fluctuations in total equity from the date of acquisition to the beginning of the reporting period and non-controlling shareholders' interests in the fluctuations in total equity arising during the period report. The ownership portion of non-controlling shareholders in the Consolidated Income Statement is also presented as a separate item.

In 2024, the Company's consolidated business results continue to suffer a loss of VND 203.16 billion. As at 31 December 2024, the Company has not paid the principal and interest of overdue bonds according to the terms of issuance with the amounts of VND 567.59 billion and VND 144.58 billion respectively. At the same time, the Group of companies has an overdue tax debt to the State Budget in the amount of VND 27.73 billion (excluding late payment fines). These issues reflect the Company's financial difficulties and payment of due debts which indicate the existence of a material uncertainty which may cast significant doubt about the Company's ability to continue as a going concern in the future.

The Company's ability to continuously operate depends on the generation of profits and the receipt of cashflow from opertion in future and the continuation of financial support from lending partners. The Board of Directors and the Management of the Company have developed a business plan and cash flow plan for the next 12 months including: (i) trading in real estate projects that the Group is developing, (ii) partially liquidating investments, (iii) timely recovering debts due. The Board of

Directors and the Management of the Company is continuing to work with partners to liquidate several investments to ensure that fullfil its full obligations with bondholders. With the established plan, the Board of Directors and the Management believe that the Company will be able to repay overdue debts, improve business performance and financial position in the fiscal year 2025, thereby no impact on the Company's ability to continuously operate in subsequent periods. On this basis, the Board of Directors and the Management assess that preparing the financial statements on a going concern basis is appropriate.

4.2. Estimates

The preparation of consolidated financial statements complies with Vietnamese accounting standards, corporate accounting regime and legal regulations related to the preparation and presentation of consolidated financial statements as required by the Board of General Directors. There must be estimates and assumptions that affect the reported figures on liabilities, assets and the presentation of contingent liabilities and assets at the date of the consolidated financial statements as well as the reported figures. of revenue and expenses throughout the fiscal year. These accounting estimates are based on the management's best knowledge, however actual numbers may be different from the estimates and assumptions.

4.3. Cash and cash equivalents

Cash reflects the full existing amount of the Company at the end of the accounting year, comprising cash on hand, demand deposits and cash in transit.

Cash equivalents include short-term investments with maturity less than 03 months since the date of investment, which can be converted easily into a certain amount of cash without any risk in conversion into cash at the reporting date and recorded following Vietnamese Accounting Standard No. 24 - Cash flow statement.

4.4. Other investments

Investments in associates

Reflecting the investments which the Company directly or indirectly holds from 20% to under 50% voting shares of the investee (associated company) without any other agreement. Associated company is the company which the Company has significant influence but does not have right to control over the financial policies and activities. Significant influence represents the right to participate in making policy decisions about financial policies and business operations of the investee but not control those policies.

Provision for long term investments impairment loss

Provision for losses for investments in subsidiaries, joint ventures or associates is the greater difference between the principal price and the Company's ownership in the actual equity available at the investee. The Company's ownership in the actual equity of the investee is determined based on the balance sheet of the investee as of the date of provisioning.

Provision for loss of other capital contributed investments is the greater difference between the historical cost and the market value of the investment or the Company's ownership of the actual equity of the investee. Provision for losses for investments set aside in accordance with the current corporate accounting system.

4.5. Business cooperation contracts (BCC)

BCC is a contractual agreement between two or more parties to jointly carry out economic activities but does not form an independent legal entity. The activity may be jointly controlled by the contributing parties under a joint venture agreement or controlled by one of the participating parties. BCC can be implemented in the form of jointly building assets or collaborating in some business activities. Parties participating in a BCC can agree to divide revenue, divide products or divide profits after tax. In all cases, when receiving money or assets from other parties contributing to BCC activities, the receiving party shall account them as liabilities.

In case BCC shares after-tax profits, the parties must appoint a party to account for all BCC transactions, record revenue and expenses, separately monitor BCC's business results and finalize taxes.

4.6. Receivables and provision for doubtful debts

Receivables are monitored detailed under the original terms, remaining terms at the reporting date, the receivable objects, receivable foreign currencies and other factors for the Company's management purpose. The classification of receivables comprised of trade receivables, and other receivables shall comply with the principles:

- Trade receivables include commercial receivables incurred from purchase-sale transactions, including receivables from sale of exported goods under the trust for the other entities;

- Other receivables include non-commercial or non-trading receivables, including: receivables from loan interests, deposit interests, amount paid on behalf of another party; receivables which the export trustor must collect from the trustee; recieivables from penalties, compensation; advances; pledges, collaterals, deposits, assets lending,....

The company bases on the remaining term at the reporting date receivables to classify as long-term or short-term.

Receivables are recognised not exceeding the recoverable value. Provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue for six months or more, or when the debtor is in difficulty of solvency due to dissolution, bankruptcy, or similar difficulties in accordance with the prevailing corporate accounting system.

4.7. Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. Net realizable value represents the estimated selling price less all estimated costs of completion and costs to be incurred in marketing and selling.

Inventory property

Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, is held as inventory property and is measured at the lower of cost and net realisable value. Cost includes:

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

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

Provision for devaluation of the Company's inventory is made in accordance with current accounting regulations.

4.7. Tangible fixed assets and depreciation

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. The costs of tangible fixed assets comprise their purchase prices and any directly attributable costs of bringing the assets to their working conditions and locations for their intended use. The cost of self-made and self-constructed tangible fixed assets comprise construction costs, actually incurred manufacturing costs plus installation and testing costs.

Costs incurred after initial recognition are recorded as increase in the historical cost of assets if they actually improve the current status in comparison with the initial standard status of the assets, such as:

- Parts of the tangible fixed asset are modified to extend their useful life or to increase their capacity; or
- Parts of the tangible fixed asset are upgraded to significantly increase product quality; or
- New technology process is applied to reduce operation expenses of the assets.

The costs incurred for repairs and maintenance aims to restore or maintain the ability to bring the economic benefits of the assets according to the initial standard status, do not meet one of the above conditions, are recognized in the operation costs during the year.

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method, depreciation is calculated by dividing the cost over estimated useful lives in conformity. The details are as follows:

	Years
Machinery and equipment	05
Office equipment	02 - 05

4.8. Intangible assets and amortisation

Intangible assets comprise software and are stated at cost less accumulated amortization. Software is measured initially at purchase cost and is amortized on a straight-line basis over an estimated useful life from 03 years to 05 years.

4.9. Prepaid expenses

Prepaid expenses reflect the actual costs incurred, but the results are relevant to business and production activities of many accounting periods. Prepaid expenses include costs of tools and supplies, the cost of asset repairs... and which bring future economic benefit to the Company. These expenses are capitalized as prepayments and amortized to the income statement on a straight-line basis based on current accounting regulations.

4.10. Payables

The payables are monitored detailed under the original terms, the remaining terms at the reporting date, the payable objects, type of payables denominated in foreign currency and other factors according to the Company's management purpose. The classification of payables such as trade payables, other payables must be implemented the following principles:

- Trade payables include commercial payables incurred from purchase-sale transactions, including payables when imported goods under the trust;
- Other payables include non-commercial or non-trading payables, including: payables for loan interest, dividend and earning payables; payables for financial investments; amount paid for the third party; amount which the truster receives from relevant parties to pay under the entrusted import-export transactions; asset borrowings; payables for penalties, compensation; surplus assets without reason; payables for social insurance, medical insurance, unemployment insurance, trade union; collaterals, deposits received, etc.

The company bases on the remaining terms of payables at the reporting date to classify as long-term or short-term.

The payables are recorded not less than the payment obligations. In the case of there is evidence that a loss likely occurs, the Company recognizes immediately a payable under the precautionary principle.

4.11. Loans and finance lease liabilities

The loans and finance lease liabilities include loans and capital loans by way of regular bond issuance (without conversion rights).

The loans and finance lease liabilities are monitored detailed for each loan object, loan agreement, and loan asset; for the term of loan and finance lease liabilities and type of foreign currency (if any).

The loans and finance lease liabilities with the remaining term more than 12 months from the reporting date are presented as long-term loans and finance lease liabilities. The due loans and finance lease liabilities within the next 12 months from the reporting date are presented as short-term loans and finance lease liabilities.

The Company borrows capital by issuing ordinary bonds including bond at par value (bond issuance with the price equivalent to the par value of the bond), bond at discount (bond issuance with price less than par value) and bond premium (bond issuance with price more than the par value). The Company monitors detailed discount and premium for each type and term of bond issuance. Discount or premium of bonds is determined and recorded immediately at the time of bond issuance. The Company allocates discount or premium into the financial expenses or decreases in borrowing costs under actual interest method or straight-line method. In the case of, the borrowing costs of the bonds are eligible for capitalization, allocation of discount or premium is capitalized respectively for each period.

In case the bond's interest expense is eligible for capitalization, the discounted or premium allocation is capitalized accordingly each period.

4.12. Borrowing costs

Borrowing costs include interests and other costs incurred directly related to the loans.

Borrowing cost is charged to operation expenses during the period when incurred, except for borrowing costs directly attributable to the investment, construction in progress or production of qualifying assets with appropriate time (more than 12 months) to put into use for the intended purposes or sales, which recorded in value of capitalized assets whether it is subject to the fulfillment of certain conditions of Vietnamese Accounting Standard No. 16 - Borrowing cost. Borrowing costs directly attributable to the construction of fixed assets can be capitalized even though the construction is less than 12 months.

For the general loans using for purposes of the construction or production of qualifying assets, the borrowing costs are capitalized by capitalization percentage of accumulative weighted average expenses for the construction or production of such assets. The capitalization rate is calculated by the weighted average interest rate of outstanding loans during the year, except special loans serving the purpose of a specific asset.

4.13. Accrued expenses

Accrued expenses are recognized by the properly estimated cost of goods and services used during the period due to without or insufficient documents, accounting records.

4.14. Owners' equity

Equity is recorded according to the actual capital contributed by shareholders.

Undistributed after-tax profits are recorded according to the profit (or loss) from the Company's business results minus (-) corporate income tax expenses of the current period and adjustments due to Retroactively apply changes to accounting policies and retroactively adjust material errors of previous years.

Reserves and funds from after-tax profits are appropriated based on the Company's charter and decisions of the General Meeting of Shareholders.

4.15. Revenue recognition

Revenue recognition from sales of real estate if simultaneously satisfying the following conditions:

- The real estate has been completely completed and handed over to the buyer, the business has transferred the risks and benefits associated with real estate ownership to the buyer.;
- The enterprise no longer holds the right to manage real estate as the owner of real estate or the right to control real estate;

- The revenue is measured reliably;
- The Company received or will receive economic benefits from the sale transactions;
- Identify costs related to real estate sales transactions.

Revenue from services is recognized when the outcome of that transaction can be reliably determined. In the case of, the services provision transactions conduct in many accounting periods, revenue is recognized in the accounting period by the part of work completed. The result of a service provision transaction is determined when all four (4) following conditions are met:

- Revenue is measured reliably;
- The Company received or will receive economic benefits from the sale transactions;
- The completed work is determined at the reporting date;
- Incurred costs for the the transaction and the costs to complete the transaction of the providing such services is determined.

Financial Income comprises deposit interest, interest from deferred sales, discount payment; dividends paid, profits distributed; gains from foreign exchange differences, etc. Detailed as follows:

- Interest income is recognized reliably on the balances of deposits, loans, and periodic actual interest.
- Foreign exchange differences reflect profit from the actual exchange differences of arising transactions denominated in foreign currencies during the period and profit from the exchange differences due to the translation of monetary items denominated in foreign currencies at the reporting date.

4.16. Taxation

Corporate income tax represents the sum of the current tax and deferred tax.

The current tax expense represents corporate tax payables incurred for the current year. Taxable income differs from net profit as reported in the income statement because taxable income does not include items of income or expense that are taxable or deductible in other years (including loss carry forward, if any) and in addition does not include non-taxable or non-deductible items.

Deferred tax is recognized on significant differences between carrying amounts and the corresponding tax bases of assets and liabilities in the financial statements, tax losses, and unused tax incentives. Deferred tax liabilities are generally recognized for all temporary differences and deferred tax assets are recognized to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences can be utilized.

Deferred tax is calculated at the tax rates that are expected to apply in the period when the liability is settled or the asset realized. Deferred tax is charged or credited to profit or loss in the income statement, except when it relates to items charged or credited directly to equity, in this case, the deferred tax is also recorded directly to equity.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

The determination of the taxes borne by the Company is based on the current interpretation of tax regulations. However, these regulations are subject to periodic variation and their ultimate determination depends on the results of the tax authorities' examinations.

Other taxes are applied according to current tax laws in Vietnam.

4.17. Financial instruments

Initial recognition

Financial assets

According to the Circular No. 210/2009/TT-BTC dated 6 November 2009 of the Ministry of Finance, financial assets are classified appropriately, for disclosure purpose in the financial statements, financial assets are recognized at fair value through profit or loss, held-to-maturity investments, loans and receivables or available-for-sale financial assets. The Company determines the classification of its financial assets at initial recognition.

At the date of initial recognition, financial assets are recognized at cost plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial assets. The Company's financial assets comprise cash and cash equivalents, trading securities, held-to-maturity investments, trade accounts receivables, loan receivables and other receivables.

Financial liabilities

According to the Circular No. 210/2009/TT-BTC dated 6 November 2009 of the Ministry of Finance, financial liabilities are classified appropriately, for disclosure purpose in the financial statements, financial liabilities are recognized at fair value through profit or loss and financial liabilities measured at amortized cost. The Company determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

At the date of initial recognition, financial liabilities are recognized at cost plus transaction costs that are directly attributable to the issue of these financial liabilities. The Company's financial liabilities comprise trade accounts payable, accrued expenses, other payables, loans and finance lease liabilities.

Subsequent measurement after initial recognition

The subsequent measurement of the financial instruments after initial recognition is the fair value. In the case of, there is no regulation on revaluing the fair value of financial instruments, using the historical cost.

Offset of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the balance sheet, if and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to collect the assets and settle the liabilities simultaneously.

The Company has not presented notes related to financial instruments at the end of the accounting period because Circular 210 as well as current regulations do not have specific guidance on determining the fair value of financial instruments. financial assets and financial liabilities.

4.18. Related parties

The parties are regarded as related parties of the Company if they have the ability to control or exercise significant influence over the Company in making financial and operating decisions or have the same key management personnel or jointly managed by another company.

Individuals with the direct or indirect voting rights can impact significantly to the Company, including close family members of these individuals (parents, spouses, children, siblings).

Key management personnel have authority and responsibility for planning, managing and controlling the operation of the Company: the directors, the managers of the Company and close family members of these individuals.

The companies managed by these individuals mentioned above with direct or indirect voting rights or through these rights they can have a significant impact on the Company, including the companies owned by the leaders or major shareholders of the Company and the companies have the same key management personnel.

5. CASH

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Cash on hand	17,929,452	18,760,909
Cash in bank	75,721,198	104,199,299,856
Total	**93,650,650**	**104,218,060,765**

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Receivables due from sale of real estate	**25,058,739,645**	**24,755,640,834**
Receivables due from service rendered	**27,512,663,730**	**28,165,750,216**
Song Dat Construction and Trading Corporation	26,268,015,401	26,268,015,401
Tam Loc Phuc Trading Construction Investment Corporation	-	1,475,013,200
Others	1,244,648,329	422,721,615
Total	**52,571,403,375**	**52,921,391,050**

7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ms Khuc Hong Hoa (*)	120,000,000,000	120,000,000,000
PCO Trading Service Construction Co., Ltd.	7,623,007,179	3,023,007,179
Others	9,314,234,840	8,120,038,603
Total	**136,937,242,019**	**131,143,045,782**

(*) Represents the advances to Ms. Khuc Hong Hoa, who is a shareholder of Hoa Binh Investment Group Joint Stock Company ("Hoa Binh Investment") to commit to the Contract for transfer of capital and land use rights of Hoa Binh Investment signed on 01 March 2022. Up to now, the parties are working to agree on the next implementation plan before 30 April 2025.

8. LOAN RECEIVABLES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Short-term	**261,708,000,000**	**253,920,500,000**
Dland Real Estate Business Corporation (i)	256,208,000,000	253,920,500,000
Luxury Sailing Bay Complex Co., Ltd (ii)	5,000,000,000	-
AZA Investment Group JSC	500,000,000	-
Long-term	**400,000,000**	**2,787,500,000**
Dland Real Estate Business Corporation (i)	400,000,000	2,287,500,000
AZA Investment Group JSC	-	500,000,000
Total	**262,108,000,000**	**256,708,000,000**

i. Loan receivables to DLand Real Estate Joint Stock Company (referred to as "DLand") under the following contracts:

- Loan contract signed on 24 February 2022 between Binh Dong Real Estate Investment Company Limited and DLand with loan value of VND 185.5 billion, loan period of 2 years, interest rate of 12%/ year. The loan has no collateral.

- Capital use association contract signed on 01 January 2019 between the Company and DLand and additional appendices with the purpose of deploying and developing DLand's existing projects with the total loan balance as at 31 December 2024 was VND 71,108 billion. The loan has a term of 24 months from the disbursement date with an interest rate of 12%/year. The loan has no collateral.

  At the reporting date, the loan principal and interest balances are due date but DLand has not yet paid the Group of companies with the amount of VND 253.9 billion and VND 63.6 billion respectively.

ii. Loan receivables to Luxury Sailing Bay Complex Co., Ltd under theo contract No. 01/2024/APL-LSBC dated 01 January 2024, interest rate of 12%/ year, term of 24 months from the date of receipt of money. The loan has no collateral.

The Board of Directors and the Management of the Company commit to taking responsibility and assess that the Company's loan receivables are safe, with purpose of improving the business effectiveness and will be recoverable once the partner put projects into business.

9. OTHER RECEIVABLES

	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term	**1,065,590,781,360**	**(4,000,000,000)**	**1,080,552,283,465**	**-**
Receivable from entrust investment contract	596,633,000,000	-	596,563,000,000	-
- Mr. Tran Phuoc Tam (i)	*396,633,000,000*	-	*396,563,000,000*	-
- Mr. Nguyen Thanh Tri (ii)	*200,000,000,000*	-	*200,000,000,000*	-
Receivable from Deposits contract	306,070,000,000	-	311,030,000,000	-
- Codona 21st Century JSC	*6,070,000,000*	-	*11,030,000,000*	-
- Mr. To Duy Thai (iii)	*300,000,000,000*	-	*300,000,000,000*	-
Advances to employees (iv)	91,111,474,519	-	103,538,101,519	-
Receivable from business cooperation contract (v)	-	-	26,964,460,000	-
Receivable from loan interest (vi)	64,174,061,589	-	32,860,999,891	-
Other receivables	7,602,245,252	(4,000,000,000)	9,595,722,055	-
Long-term	**1,869,324,000**	**-**	**1,869,324,000**	**-**
Deposits	1,869,324,000	-	1,869,324,000	-
Total	**1,067,460,105,360**	**(4,000,000,000)**	**1,082,421,607,465**	**-**

i. Investment trust for Mr. Tran Phuoc Tam according to the Trust Contract signed on 14 December 2020 between this individual and Dong Sai Gon Real Estate Development and Business Joint Stock Company and the appendices to implement the project with the Investor in Long Phuoc Ward, District 9, Ho Chi Minh. In 2023, the Investor has been granted a Certificate of land use rights, ownership of houses and other assets attached to land. The project is in the stage of completing legal procedures to deploy investment and construction as planned. Up to now, Mr. Tran Phuoc Tam is working with the investor to transfer this project in order to repay the entrusted investment to the Company.

ii. Investment trust for Mr. Nguyen Dang Tung according to the Trust Contract signed on 06 May 2022 between this individual and Dong Sai Gon Real Estate Development and Business Joint Stock Company and the appendix to receive the transfer of assets, land use rights, housing ownership and other assets attached to land plots in Thu Duc city, Ho Chi Minh city. After that, the parties

agreed to transfer the investment trust from Mr. Nguyen Dang Tung to Mr. Nguyen Thanh Tri to continue implementing the contract according to the Confirmation minutes signed by the three parties on 31 December 2022.

iii. Deposit to Mr. To Duy Thai of Dong Sai Gon Real Estate Development and Business Joint Stock Company to receive transfer of land use rights, house ownership and other assets attached to land plots in Tan Ward Phu, Thu Duc City, Ho Chi Minh. The two parties have agreed to extend the contract implementation period until 30 June 2025 according to the Appendix signed on 29 April 2024.

iv. As at 31 December 2024, the advance balance is mainly an advance to Mr. Pham Truong Anh with an amount of about VND 53.2 billion; Mr. Huynh Bao Long with an amount of about VND 17.6 billion to implement projects of the Company and its subsidiaries.

v. Details stated in Note 08.

The Board of Directors and Management of the Company commit to taking responsibility and evaluate the business cooperation contract and investment trust receivables as safe, with the purpose of improving the business effectiveness of the Company. The Company does not incur loss requiring provisioning in the consolidated financial statements.

10. INVENTORIES

	31/12/2024		01/01/2024	
	Historical cost	Provision	Historical cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Work in process	1,267,397,085,454	-	1,160,449,743,322	-
- Commercial - Services Aurora Building Project	*747,314,279,959*	-	*663,052,812,327*	-
- Metro Valley Residential Area Project	*520,082,805,495*	-	*497,396,930,995*	-
Total	**1,267,397,085,454**	**-**	**1,160,449,743,322**	**-**

(*) Land use rights of Metro Valley project were pledged for bond of the Company (Note 22).

Currently, the above real estate projects are behind schedule compared to the proposed plan. Up to now, the Commercial – Services Aurora buliding project has resumed construction and is implementing finishing works. It is expected to be completed and handed over to customers in 2025. The Metro Valley Residential Area project is in the process of completing the necessary legal procedures to continue implementation and handover to customers as soon as possible.

11. PREPAID EXPENSES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Short-term	**964,479,835**	**1,077,223,276**
Brokerage fees	787,010,551	787,010,551
Others	177,469,284	290,212,725
Long-term	**185,071,850,791**	**185,710,550,971**
Brokerage fees	164,057,939,928	163,446,372,294
Payment discount	19,172,675,585	19,784,243,219
Leasehold improvements	231,575,741	237,028,467
Tools and supplies	193,983,969	358,511,423
Others	1,415,675,568	1,884,395,568
Total	**186,036,330,626**	**186,787,774,247**

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Machinery and Equipments	Management device	Total
	VND	VND	VND
COST			
As at 01/01/2024	**103,832,610**	**1,897,973,707**	**2,001,806,317**
Other reduction	-	(115,500,000)	(115,500,000)
As at 31/12/2024	**103,832,610**	**1,782,473,707**	**1,886,306,317**
ACCUMULATED DEPRECIATION			
As at 01/01/2024	**103,832,610**	**1,464,548,046**	**1,568,380,656**
Depreciation	-	120,956,004	120,956,004
Other reduction	-	(115,500,000)	(115,500,000)
As at 31/12/2024	**103,832,610**	**1,470,004,050**	**1,573,836,660**
NET BOOK VALUE			
As at 01/01/2024	**-**	**433,425,661**	**433,425,661**
As at 31/12/2024	**-**	**312,469,657**	**312,469,657**
Cost of tangible fixed assets	*103,832,610*	*1,177,693,707*	*1,281,526,317*

13. INTANGIBLE ASSETS

	Computer softwares	Total
	VND	VND
COST		
As at 01/01/2024	**2,217,956,190**	**2,217,956,190**
As at 31/12/2024	**2,217,956,190**	**2,217,956,190**
ACCUMULATED AMORTISATION		
As at 01/01/2024	**2,217,956,190**	**2,217,956,190**
Amortisation	-	-
As at 31/12/2024	**2,217,956,190**	**2,217,956,190**
NET BOOK VALUE		
As at 01/01/2024	-	-
As at 31/12/2024	-	-
Cost of intangible fixed assets fully amortized but still in use	*2,217,956,190*	*2,217,956,190*

14. INVESTMENT PROPERTIES

	Parking basement and others	Total
	VND	VND
COST		
As at 01/01/2024	**94,797,990,060**	**94,797,990,060**
As at 31/12/2024	**94,797,990,060**	**94,797,990,060**
ACCUMULATED DEPRECIATION		
As at 01/01/2024	**6,172,045,806**	**6,172,045,806**
Depreciation	2,057,348,606	2,057,348,606
As at 31/12/2024	**8,229,394,412**	**8,229,394,412**
NET BOOK VALUE		
As at 01/01/2024	**88,625,944,254**	**88,625,944,254**
As at 31/12/2024	**86,568,595,648**	**86,568,595,648**

(*) This is parking basement and others of An Phu Long Land 1 located at No. 1177 Huynh Tan Phat Street, Phu Nhuan Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam.

15. BAD DEBTS

	31/12/2024				01/01/2024			
	Overdue time	Historical cost	Recoverable amount	Provision	Overdue time	Historical cost	Recoverable amount	Provision
	Year	VND	VND	VND	Year	VND	VND	VND
Other receivables		4,000,000,000	-	(4,000,000,000)		4,000,000,000	4,000,000,000	-
Tan Mai Mien Dong JSC	> 3 year	4,000,000,000	-	(4,000,000,000)	> 3 year	4,000,000,000	4,000,000,000	-
Advances to suppliers		927,750,000	-	(927,750,000)		927,750,000	-	(927,750,000)
Sai Gon Consulting Design Survey Co., Ltd.	> 3 year	360,000,000	-	(360,000,000)	> 3 year	360,000,000	-	(360,000,000)
AZ Architects JSC	> 3 year	269,500,000	-	(269,500,000)	> 3 year	269,500,000	-	(269,500,000)
Others suppliers	> 3 year	298,250,000	-	(298,250,000)	> 3 year	298,250,000	-	(298,250,000)
Total		4,927,750,000	-	(4,927,750,000)		4,927,750,000	4,000,000,000	(927,750,000)

16. INVESTMENTS IN ASSOCIATES

	31/12/2024		01/01/2024	
	Historical cost	Value under equity method	Historical cost	Value under equity method
	VND	VND	VND	VND
Binh Duong Mineral and Construction JSC	499,509,978,844	810,681,733,142	500,060,054,838	864,019,184,372
Total	499,509,978,844	810,681,733,142	500,060,054,838	864,019,184,372

(*) As at 31/12/2024, the Company owns 24,211,789 shares, equivalent to 21.09% of the capital contribution of Binh Duong Minerals and Construction Joint Stock Company ("KSB"). This Company's shares are listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange. A part of KSB shares owned by the Company are pledged to secure loans from securities companies and issued bonds.

17. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	Repayment capability amount	Value	Repayment capability amount
	VND	VND	VND	VND
Hung Gia Viet Investment Consultant Corporation	24,148,927,145	24,148,927,145	24,148,927,145	24,148,927,145
Binh Duong Green Commercial Agricultural Production Co.,Ltd.	18,425,000,000	18,425,000,000	18,425,000,000	18,425,000,000
30-4 Construction Co., Ltd.	14,343,784,057	14,343,784,057	14,343,784,057	14,343,784,057
An Phu Gia Construction Co.,Ltd.	4,666,366,025	4,666,366,025	5,866,366,025	5,866,366,025
Dland Real Estate Business Corporation	5,664,486,875	5,664,486,875	5,664,486,875	5,664,486,875
Others	15,282,377,651	15,282,377,651	19,742,393,935	19,742,393,935
Total	**82,530,941,753**	**82,530,941,753**	**88,190,958,037**	**88,190,958,037**

18. TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	01/01/2024	Payable during the year	Paid during the year	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
Value added tax	4,448,309,700	150,423,171	96,962,477	4,501,770,394
Corporate income tax	20,096,260,156	3,657,666,477	1,591,309	23,752,335,324
- Receivables	*(4,450,481,814)*	-	-	*(4,450,481,814)*
- Payable	*24,546,741,970*	*3,657,666,477*	*1,591,309*	*28,202,817,138*
Personal income tax	712,636,970	1,724,731,938	1,539,127,876	898,241,032
Other taxes and fees	5,354,671,928	4,470,214,373	327,360,815	9,497,525,486
Total	**30,611,878,754**	**10,003,035,959**	**1,965,042,477**	**38,649,872,236**
In which:				
- Tax and amounts receivables from State Budget	4,450,481,814			4,450,481,814
- Tax and amounts payable to State Budget	35,062,360,568			43,100,354,050

As at 31 December 2024, the Company's subsidiaries include An Phu Long Real Estate Joint Stock Company, Binh Dong Real Estate Investment Company Limited and Dong Sai Gon Real Estate Business and Development Joint Stock Company has overdue debts of value-added tax, corporate income tax with a total amount of VND 27.73 billion (not including late payment fines). The Tax Administration has issued enforcement decisions by stopping the use of invoices for the above subsidiaries.

19. SHORT-TERM ADVANCE FROM CUSTOMERS

This represents progress payments from customers under real estate transfer contracts at the Commercial - Services Aurora Building Project which is invested by a subsidiary.

20. SHORT-TERM ACCURED EXPENSES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Accrual for late handover penally (*)	300,513,004,382	203,904,420,738
Interest expense	144,951,992,316	55,181,923,102
Others	1,244,108,037	325,000,000
Total	**446,709,104,735**	**259,411,343,840**

(*) The Group of Companies has accrued interest payable to customers because real estate projects were behind schedule compared to the plan. Up to now, the Commercial – Services Aurora buliding project has resumed construction and is implementing finishing works. It is expected to be completed and handed over to customers in 2025. The Metro Valley Residential Area project is in the process of completing the necessary legal procedures to continue implementation and handover to customers as soon as possible.

21. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trade union fee, compulsory insurances	1,540,024,905	3,537,621,408
Deposit received from individuals to purchase apartments	534,213,819,875	551,555,294,438
Non-interest bearing borrowing (i)	64,588,298,500	91,723,770,732
- Individuals	*51,217,167,768*	*78,352,640,000*
- Hoang Gia Phat Production Service Trading Co., Ltd.	*12,999,000,000*	*12,999,000,000*
- Dland Real Estate Business Corporation	*372,130,732*	*372,130,732*
Payables from deposit of brokerage contract (ii)	45,000,000,000	45,000,000,000
Payment on behalf	16,342,670,364	16,342,670,364
- Dream House Dong Nam Corporation	*15,404,572,828*	*15,404,572,828*
- Others	*938,097,536*	*938,097,536*
Maintenance fee of building	7,403,755,851	7,363,525,631
Interest payable to Dream House Dong Nam Corporation	5,756,920,548	5,756,920,548
Dividend paid	1,211,400,000	1,220,400,000
Others	18,916,131,869	12,221,100,741
Total	**694,973,021,912**	**734,721,303,862**

i. This represents borrowing from other companies and individuals to finance the working capital of the Group.

ii. This represents deposit received from Hung Gia Viet Investment Consultant Corporation ("Hung Gia Viet") in accordance with the brokerage contract between Dong Sai Gon Real Estate Development and Trading Joint Stock Company ("Dong Sai Gon") anh Hung Gia Viet in cooperation and development of Metro Residential Area project located at No 52/1, Street 400, Cay Dau Hamlet, Tan Phu Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh.

22. LOANS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

	01/01/2024		During the year		31/12/2024	
	Value	Repayment capability amount	Increase	Decrease	Value	Repayment capability amount
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Borrowing from security companies	**208,067,245,231**	**208,067,245,231**	**663,509,949,454**	**687,691,449,834**	**183,885,744,851**	**183,885,744,851**
Viet Dragon Securities Corporation	49,414,581,675	49,414,581,675	7,120,765,270	3,401,889,670	53,133,457,275	53,133,457,275
Maybank Kim Eng Securities Limited	30,814,198,424	30,814,198,424	54,507,309,082	45,723,773,570	39,597,733,936	39,597,733,936
VNDIRECT Securities Corporation	27,450,676,496	27,450,676,496	58,451,079,288	85,901,755,784	-	-
National Securities Incorporation	22,350,000,000	22,350,000,000	400,672,002,430	415,758,175,942	7,263,826,488	7,263,826,488
MB Securities Joint Stock Company	26,645,456,927	26,645,456,927	62,522,445,162	57,552,703,687	31,615,198,402	31,615,198,402
DNSE Securities Joint Stock Company	38,363,240,638	38,363,240,638	68,443,724,352	68,698,386,399	38,108,578,591	38,108,578,591
Nhat Viet Securities Joint Stock Company	13,029,091,071	13,029,091,071	11,792,623,870	10,654,764,782	14,166,950,159	14,166,950,159
Current portion of long-term loan	**565,634,100,443**	**565,634,100,443**	**-**	**(1,954,166,665)**	**567,588,267,108**	**567,588,267,108**
Current portion of long-term bonds	567,588,267,108	567,588,267,108	-	-	567,588,267,108	567,588,267,108
Bond issue costs	(1,954,166,665)	(1,954,166,665)	-	(1,954,166,665)	-	-
Total	**773,701,345,674**	**773,701,345,674**	**663,509,949,454**	**685,737,283,169**	**751,474,011,959**	**751,474,011,959**

Loans from security companies

These represent loans from security companies to finance investment activities which have maturity of ninety (90) days from the date of drawndown and automatically renew every three (03) months. These loans bear interest at floating rate with current rates ranging from 10% to 16%/year. Collateral is the asset on the margin trading account and regular securities trading account.

Bonds

	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	Term	Value	Term
	VND	Year	VND	Year
Current portion of long-term bonds				
Bond DRHH2022001	157,588,267,108	2.0	157,588,267,108	2.0
Bond DRHH2224001	410,000,000,000	2.0	410,000,000,000	2.0
Bond issue costs	-	-	(1,954,166,665)	-
Total	**567,588,267,108**		**565,634,100,443**	

Unpaid overdue debts are as follows:

	31/12/2024		01/01/2024	
	Principal	Interest	Principal	Interest
	VND	VND	VND	VND
Bond DRHH2022001	157,588,267,108	29,184,922,926	157,588,267,108	10,018,714,304
Bond DRHH2224001	410,000,000,000	115,393,288,707	-	37,744,296,198
Total	**567,588,267,108**	**144,578,211,633**	**157,588,267,108**	**47,763,010,502**

As at 31 December 2024, the entire bond balance of the Company were ovedue according to the terms of issuance. The details of issued bonds (corporate bonds without conversion rights) are as follows:

❖ **Bond DRHH2022001 dated 16 November 2020 has a term of 24 months from the date of issuance**

- Quantity issued: 2,300,000 bonds with par value of VND 100,000;
- Interest rate: term interest is 11%/year and overdue interest is 150% of term interest rate; interest is paid periodically every 3 months;
- Purpose: To invest in the Metro Valley Residential Area project and Aurora Apartment project belonging to Dong Sai Gon Real Estate Business and Development Joint Stock Company and Binh Dong Real Estate Investment Company Limited - the Company's subsidiaries;
- These bonds are secured by:
  - Land use rights, house ownership certificate and related assets located at Lot No. 1, Map No. 5, cadastral map of Tan Phu ward, District 9, with a total area of 34,737.7 m2 of Metro Valley Residential Project located at 52/1, Road 400, Cay Dau Commune, Tan Phu Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City of Dong Sai Gon

- All shares of Dong Saigon are owned by the Company;
- 2,285,000 shares of Binh Duong Minerals and Construction Joint Stock Company (Stock code: KSB) owned by the Company;
- All property rights of the Metro Valley Residential Project, located at land plot number 01, map sheet number 5, Department of Land Administration, Tan Phu Ward, District 9, Ho Chi Minh City;
- Part of customer receivables from the Aurora Residences project.

Resolution dated 29 November 2024 of Bond holder DRHH2022001 had approved the plan to repay for DRHH2022001 as follows:

- Method for handling secured assets as KSB shares: Within 30 working days from the issuance date of the Resolution, the Company has the right to handle of the mortgaged shares (2,285,000 KSB shares) in a way that unsold through the Ho Chi Minh City Stock Exchange by transferring money to the debt repayment reserve account, the entire amount transferred by the Company will be used to pay the principal bond;
- Additional payment plan: Within 60 working days from the effective date of the Resolution, the Company commits to deposit/transfer the remaining VND 55 billion into the reserve account to pay the principal bond;
- Payment plan from the reserve account: Within 7 working days after receiving the money, the account management organization will pay the bond principal corresponding to the amount paid to the bond holders;
- Adjustment of interest arising on overdue bond principal and the issuer still has to pay: In case the issuer pays all overdue bond principal before 30 June 2025, the interest arising on overdue principal is calculated with an overdue interest rate of 13.5% applicable period from 16 August 2023 until the overdue bond principal is repaid before 30 June 2025. In the case where the issuer repays the overdue bond principal after 30 June 2025, the overdue interest rate will be based on the resolution of the bond holders at that time.

According to the Official letter sent to bondholders dated 20 January 2025, the Company proposes to adjust the payment obligation date to 31 March 2025.

❖ **Bond DRHH2224001 dated 23 February 2022 has a term of 24 months from the date of issuance**

- Quantity issued: 410,000 bonds with par value VND 1,000,000;
- Interest rate: term interest is 12%/year; interest is payable quarterly;
- Purpose: To cooperate with investor which is KSB Industry Development Company Limited and/or a third party to altogether intiate activities of compensation, release, filling, ground completion at stage 2 of the project of Dat Cuoc Industrial Area - Binh Duong with an amount of VND 200 billions and/or to finance the investment capital to the project owner - Binh Dong Real Estate Investment Company Limited to complete an Aurora Residences project with an amount of VND 210 billions.
- These bonds are secured by:
  - Land use rights located at Tan Phu Ward, District 9 (now is Thu Duc City), Ho Chi Minh owner by third party with total area of 3,449.0 m2;
  - 5,018,495 shares of KSB owned by the Company.

Resolution dated 04 September 2024 of Bond holder DRHH2224001 had approved the plan to handle collateral as follows:

- Method for handling secured assets as KSB shares:
  - The Company has the priority right to handle unsold mortgaged shares through the Ho Chi Minh City Stock Exchange by DRH or another securing party depositing money into the handling account corresponding to the number of mortgaged shares that DRH wants to be prioritized for handling by the method of not selling on the stock exchange and incurring fees; the deadline of deposit money to the priority right to handle unsold pledged shares is 90 working days from the effective date of the Resolution;
  - After 90 working days from the effective date of the absolute majority Resolution, in case DRH has not completed transferring money to the Processing account to release or delete the registration of all pledged shares, or only depositing a part of the money into the Processing account to release a corresponding part of the pledged shares, the Asset management organization has the right to handle the remaining pledged shares by selling through the Stock exchange.
- Method for handling the secured assets as the land use rights owned by Mr. To Duy Thai with a total area of 3,449.0 m2 located on land plots in Tan Phu ward, District 9 (now is Thu Duc City), Ho Chi Minh:
  - The Company is allowed to find partners to transfer a part or all of the mortgaged land use rights. The selling price is based on the principle of agreement between DRH and the transferor, but must not be lower than 70% of the valuation value in the Valuation Certificate dated 08 February 2022.
  - After 90 working days from the effective date of the absolute majority resolution, in case DRH can not find a partner to carry out the transaction or finds a partner but only agrees to transfer a part of land used rights, DRH will consult the Bond holder on the next solution for the part of land used rights which DRH can not find a partner.

According to the Official letter sent to bondholders dated 17 February 2025, the Company will pay at least 30% of the outstanding bond balance no later than 29 April 2025 and complete the debt obligation no later than 15 July 2025.

Currently, the Company is working with partners to liquidate other investments in order to arrange capital to repay overdue bonds.

23. OWNERS' EQUITY

Movements in owners' equity

	Share capital	Share premium	Treasury shares	Investment and development fund	Non-controlling interest	Undistributed earnings	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
As at 01/01/2023	**1,243,538,660,000**	**120,132,866,000**	**(6,460,000,000)**	**19,564,185,852**	**10,908,380,769**	**227,553,658,972**	**1,615,237,751,593**
Losses for the year	-	-	-	-	(53,323,885)	(103,750,302,666)	(103,803,626,551)
Remuneration of BOD	-	-	-	-	-	(546,000,000)	(546,000,000)
Other reduction	-	-	-	-	-	(798,301,029)	(798,301,029)
As at 01/01/2024	**1,243,538,660,000**	**120,132,866,000**	**(6,460,000,000)**	**19,564,185,852**	**10,855,056,884**	**122,459,055,277**	**1,510,089,824,013**
Losses for the year	-	-	-	-	(202,976,457)	(203,162,910,983)	(203,365,887,440)
As at 31/12/2024	**1,243,538,660,000**	**120,132,866,000**	**(6,460,000,000)**	**19,564,185,852**	**10,652,080,427**	**(80,703,855,706)**	**1,306,723,936,573**

Capital transactions with owners

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Owner's equity		
- Opening balance	1,243,538,660,000	1,243,538,660,000
- Increase during the year	-	-
- Decrease during the year	-	-
- Closing balance	1,243,538,660,000	1,243,538,660,000
Declared dividend, earning	-	-

Shares

	31/12/2024	01/01/2024
Authorised shares	**124,353,866**	**124,353,866**
Issued shares	**124,353,866**	**124,353,866**
- Common shares	*124,353,866*	*124,353,866*
Repurchased shares (Treasury shares)	**646,000**	**646,000**
- Common shares	*646,000*	646,000
Outstanding shares	**123,707,866**	**123,707,866**
- Common shares	*123,707,866*	*123,707,866*
Par value of an outstanding share (VND/share)	**10,000**	**10,000**

24. REVENUE FROM GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Revenue from service rendered	3,571,276,701	8,798,071,703
Total	**3,571,276,701**	**8,798,071,703**

25. COST OF SALES

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Cost of services rendered	7,391,918,399	6,929,339,211
Total	**7,391,918,399**	**6,929,339,211**

26. FINANCIAL INCOME

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Interest income from bank deposits, loan receivables	31,314,990,384	32,918,032,816
Gains from disposal of held-for-trading securities	962,283,584	2,351,763,727
Dividend, earning received	24,300,000	191,600,000
Gains from tranfer of the right to purchase shares	15,376,990,000	-
Other financial income	85,988,531	10,780,259
Total	**47,764,552,499**	**35,472,176,802**

27. FINANCIAL EXPENSES

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Interest expense	127,761,273,511	108,602,374,854
Bond issuance cost	1,954,166,665	11,975,208,335
Losses from disposal of held-for-trading securities	963,754,661	2,851,716,258
Loss on foreign exchange difference	75,183,440,091	-
Delay handover real estate interest	13,936,631,610	-
Other financial expenses	1,510,695,875	2,707,810,603
Total	**221,309,962,413**	**126,137,110,050**

28. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINITRATIVE EXPENSES

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Selling expenses	-	**299,312,342**
Others	-	299,312,342
Administrative expenses	**21,951,075,961**	**23,991,917,737**
Labour cost	10,978,546,105	13,878,024,325
Depreciation expense	120,956,004	289,935,412
Provision	4,000,000,000	927,750,000
Outsourced expense	6,226,150,425	7,765,567,188
Others	625,423,427	1,130,640,812
Total	**21,951,075,961**	**24,291,230,079**

29. OTHER EXPENSES

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Late tax payment penalties	4,009,175,489	2,936,375,795
Others	-	908,010,035
Total	**4,009,175,489**	**3,844,385,830**

30. PRODUCTION COST BY NATURE

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Labour cost	17,419,227,659	21,200,377,388
Depreciation	2,178,304,610	2,347,284,018
Outsourced expense	10,186,933,418	18,468,132,396
Others	106,505,870,805	88,254,651,303
Total	**136,290,336,492**	**130,270,445,105**

31. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

Current corporate income tax expenses incurred at the Company and its subsidiaries are as follows:

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Binh Dong Real Estate Investment Co.,Ltd	2,960,525,314	1,884,395,879
Dong Sai Gon Real Estate Development and Trading JSC	697,141,163	-
An Phu Long Real Estate JSC	-	(501,322,978)
Thuan Tien Real Estate Development JSC	-	-
DRH Holdings JSC	-	-
Total	**3,657,666,477**	**1,383,072,901**

32. EARNINGS PER SHARE

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Profit allocated to common shareholders	**(203,365,887,440)**	**(103,803,626,551)**
Welfare and bonus fund	-	-
Profit for calculating basic earnings per share	**(203,365,887,440)**	**(103,803,626,551)**
Weighted average number of common shares during the year	124,353,866	124,353,866
Earnings per share	**(1,635)**	**(835)**

33. OPERATING LEASE COMMITMENTS

The Company leases office under operating lease arrangements. The minimum lease commitment as at the balance sheet dates under operating lease agreements are as follows:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Less than 1 year	3,960,000,000	3,960,000,000
From the second year to fifth year	10,890,000,000	14,850,000,000
More than fifth years	-	-
Total	**14,850,000,000**	**18,810,000,000**

34. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Apart from the affiliated companies described in Note 1.4 and the members of the Board of Directors and the Management, the Company does not have any other related parties.

Related party's balances

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Other payables	**389,500,000**	**900,000,000**
Mr. Ngo Duc Son	389,500,000	900,000,000

Remuneration of the Board of Directors and Management

Name	Position	Year 2024	Year 2023
		VND	VND
Mr. Phan Tan Dat	Chairman	-	-
Mr. Ho Ngoc Bach	Member, Chairman of Audit Committee	-	-
Mr. Nguyen Lam Tung	Member, Member of Audit Committee	-	-
Mr. Ngo Duc Son	Member, General Director	1,502,356,759	1,522,325,015
Mr. Tran Hoang Anh	Member, Deputy General Director	1,061,081,517	1,097,497,592
Total		**2,563,438,276**	**2,619,822,607**

35. SUBSEQUENT EVENTS

No significant events occurring after balance sheet date affecting the financial position and operations of the Company that requires adjustments or disclosures on the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024.

36. COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures are the figures on the audited financial statement for the year ended 31 December 2023.

Ho Chi Minh, 31 March 2025

Preparer	Chief Accountant	General Director
Pham Thi Mai Nuong	Le Thi Thuan	Ngo Duc Son

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS