

**CTCP BẤT ĐỘNG SẢN  
ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG  
CENTRAL POWER REAL  
EESTATE JSC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom – Happiness**

Số/No.: 10/2025/CV-LEC-TCKT

V/v: Công bố Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2024

Ref: *Disclosure of the 4<sup>th</sup> Quarter of 2024 Consolidated Financial Statements*

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 01 năm 2025

Danang City, January 28<sup>th</sup> 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ  
SGDCK TPHCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION  
ON THE STATE SECURITIES  
COMMISSION AND THE HOCHIMINH  
STOCK EXCHANGE'S PORTALS**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

To: - Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh  
- The State Securities Commission;  
- The Hochiminh Stock Exchange;

- Tên công ty: Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực miền Trung

*Name of company: Central Power Real Estate joint stock Company*

- Mã chứng khoán: LEC

*Stock symbol: LEC*

- Địa chỉ trụ sở chính: Lô A5 Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng

*Address of headoffice: Lot A5 Pham Van Dong, An Hai Bac Ward, Son Tra District, Da Nang City*

- Điện thoại/Telephone: (84-236) 2466.466 Fax: (84-236) 3938.445

- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Phạm Ngọc Bình

*Spokesman: Mr. Pham Ngoc Binh*

- Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm người được ủy quyền công bố thông tin

*Position: Member of the Board of Directors and authorized person to disclose information*

- Loại thông tin công bố :  định kỳ  bất thường  4h  theo yêu cầu

*Information disclosure type :  periodic  irregular  4h  on demand*

**Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosed information:**

1. Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2024 (bản tiếng Việt)

*The 4<sup>th</sup> Quarter of 2024 Consolidated Financial Statements (Vietnamese version)*



2. Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2024 (bản tiếng Anh)

*The 4th Quarter of 2024 Consolidated Financial Statements (English version)*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/01/2025 tại đường dẫn: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-3.html>

*This information was posted on the company's website on January 25<sup>th</sup> 2025 at this link: <http://lec.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh-3.html>*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

*We hereby declare to be fully responsible to the law for the accuracy and completeness of the above information.*

**Nơi nhận/Recipients:**

- Như trên/*As above*;
- Lưu: HC-NS, TCKT  
*Archived: PAD, FAD*

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT**  
**ORGANIZATION REPRESENTATIVE**  
Người được ủy quyền công bố thông tin  
*Party authorized to disclose information*  
Thành viên HĐQT/Member of BOD



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐIỆN LỰC MIỀN TRUNG

*Báo cáo tài chính hợp nhất*  
*Cho Quý 4 năm 2024*



## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	02 - 04
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	05 - 05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06 - 07
Bản Thuyết minh báo cáo hợp nhất	08 - 45

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

Mẫu số B 01a - DN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	1/1/2024 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>675.947.110.825</b>	<b>800.853.598.853</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>4.996.915.360</b>	<b>1.122.974.209</b>
Tiền	111		4.996.915.360	1.122.974.209
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>586.327.486.756</b>	<b>738.871.991.021</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	245.291.273.862	192.709.800.280
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	249.728.539.524	397.208.763.514
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	58.642.000.000	95.761.137.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10(a)	38.958.673.370	59.485.290.227
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn	137		(6.293.000.000)	(6.293.000.000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>65.142.752.206</b>	<b>48.397.402.404</b>
Hàng tồn kho	141		65.142.752.206	48.397.402.404
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>19.479.956.503</b>	<b>12.461.231.219</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		18.138.249.158	11.010.624.319
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19(a)	1.341.707.345	1.450.606.900
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	1/1/2024 VND
<b>Tài sản dài hạn</b> (200 = 220 + 230 + 240 + 260)	<b>200</b>		<b>168.058.886.969</b>	<b>179.666.339.417</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	<b>8.098.630.137</b>
Phải thu về cho vay dài hạn			-	8.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	<b>216</b>	10(b)	-	98.630.137
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11.498.746.646</b>	<b>42.677.399.195</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	12	10.086.165.646	11.432.388.282
Nguyên giá	222		50.496.344.325	50.008.075.346
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.410.178.679)	(38.575.687.064)
Tài sản cố định vô hình	227	13	1.412.581.000	31.245.010.913
Nguyên giá	228		1.539.112.830	35.829.262.163
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(126.531.830)	(4.584.251.250)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>15</b>	<b>70.490.913.642</b>	<b>95.143.000.935</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		70.490.913.642	95.143.000.935
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>70.623.811.659</b>	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		70.623.811.659	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>15.445.415.022</b>	<b>33.747.309.150</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	42.060.535	10.060.957.129
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		167.135.687	407.485.687
Tài sản dài hạn khác	263		807.899.400	-
Lợi thế thương mại	269	16	14.428.319.400	23.278.866.334
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>844.005.997.794</b>	<b>980.519.938.270</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mẫu số B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	1/1/2024 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>528.999.052.408</b>	<b>585.502.864.746</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>526.241.914.629</b>	<b>576.773.088.255</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	151.051.209.837	143.063.735.745
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	17.181.712.645	15.772.246.716
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19 (b)	4.986.984.068	5.858.965.354
Phải trả người lao động	314		354.050.055	333.890.135
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	25.677.318.398	13.201.839.691
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		0	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	5.302.980.552	2.955.734.440
Vay ngắn hạn	320	22	321.677.623.656	395.576.640.756
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.035.418	10.035.418
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.757.137.779</b>	<b>8.729.776.491</b>
Vay dài hạn	338	22	2.627.740.000	2.627.740.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		129.397.779	6.102.036.491
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>315.006.945.386</b>	<b>395.017.073.524</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>315.006.945.386</b>	<b>395.017.073.524</b>
Vốn cổ phần	411	24	261.000.000.000	261.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		261.000.000.000	261.000.000.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	25	1.184.000.000	1.184.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(7.236.773.636)	6.627.509.350
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		32.681.928.922	31.079.939.019
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(39.918.702.558)	(24.452.429.669)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		60.059.719.022	126.205.564.174
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>844.005.997.794</b>	<b>980.519.938.270</b>

Lập ngày 28 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

KT. Tổng Giám đốc

TY HDQT



Phạm Ngọc Bình

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Lũy kế 12 tháng năm 2024

Mẫu số B 02a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2024	Quý IV/2023	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2024	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2023
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	72.108.343.623	29.035.212.271	126.572.357.622	104.687.486.082
Giá vốn hàng bán	11	27	63.823.603.461	25.316.210.125	112.732.960.575	93.801.264.352
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		8.284.740.162	3.719.002.146	13.839.397.047	10.886.221.730
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	1.543.002.523	14.405.139.893	5.699.616.803	17.453.147.798
Chi phí tài chính	22	29	11.344.600.786	21.096.561.715	52.910.265.946	40.543.901.199
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.344.600.786	21.096.561.715	34.358.653.847	40.543.901.199
Chi phí bán hàng	25	30	-	-	3.922.000	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	5.454.382.865	6.180.572.617	14.558.064.799	15.383.945.959
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(6.971.240.966)	(9.152.992.293)	(47.933.238.895)	(27.588.477.630)
Thu nhập khác	31		1.000.000	-	1.253.272.726	5.000.000
Chi phí khác	32		136.589.436	36.556.225	1.573.716.118	707.745.976
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(135.589.436)	(36.556.225)	(320.443.392)	(702.745.976)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(7.106.830.402)	(9.189.548.518)	(48.253.682.287)	(28.291.223.606)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	-	-	83.391.975	9.099.262
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			-	-	(74.733.026)	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		(7.106.830.402)	(9.189.548.518)	(48.262.341.236)	(28.300.322.868)
Phân bổ cho:						
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(5.470.868.523)	(7.135.507.235)	(39.918.702.558)	(20.666.883.871)
Cổ đông không kiểm soát	62		(1.635.961.879)	(2.054.041.283)	(8.343.638.678)	(7.633.438.997)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu						
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33			(1.529)	(792)

Người lập biểu



Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng



Trần Minh Tuấn

Lập ngày 28 tháng 01 năm 2025



Phạm Ngọc Bình



**Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung**

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024**

**(Phương pháp gián tiếp)**

**Mẫu số B 03a - DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Chi tiêu	Mã số	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
		31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>(48.253.682.287)</b>	<b>(28.291.223.606)</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	11.075.245.640	11.739.624.227
Các khoản dự phòng	03	-	(100.000.000)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	12.851.995.296	(17.453.147.798)
Chi phí lãi vay	06	34.358.653.847	40.543.901.199
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>10.032.212.496</b>	<b>6.439.154.022</b>
Giảm (Tăng) các khoản phải thu	09	37.534.135.429	230.834.242.363
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	(16.745.349.802)	20.891.079.964
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	9.396.940.021	(30.019.750.249)
Giảm/(Tăng) chi phí trả trước	12	10.018.896.594	(5.132.535.972)
Tiền lãi vay đã trả	14	(21.883.175.140)	(40.543.901.199)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(604.700.000)	(2.022.072.246)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>27.748.959.598</b>	<b>180.446.216.683</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.060.208.800)	(1.805.501.713)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	90.909.090	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(36.567.000.001)	(63.928.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	83.861.000.001	37.624.767.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.699.616.803	17.453.147.798
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>50.024.317.093</b>	<b>(10.655.586.915)</b>

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho quý kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu số B 03a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**

Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	217.122.123.367	210.483.371.186
Tiền trả nợ gốc vay	34	(291.021.140.467)	(383.751.281.771)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(318.440)	(368.600)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(73.899.335.540)</b>	<b>(173.268.279.185)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>3.873.941.151</b>	<b>(3.477.649.417)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.122.974.209	4.600.623.626
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	4.996.915.360	1.122.974.209

Người lập biểu

Trần Minh Tuấn

Kế toán trưởng

Trần Minh Tuấn

Lập ngày 28 tháng 01 năm 2025

KT. Tổng Giám đốc  
TV HĐQT



Phạm Ngọc Bình

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
**Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024**

**1. Đơn vị báo cáo**

**a) Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Miền Trung được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3203001727 ngày 06/12/2007. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400592801, đăng ký thay đổi lần thứ 8, ngày 18/04/2022., do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

Trụ sở chính của Công ty: Lô A5, đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Vốn điều lệ của Công ty: 261.000.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi một tỷ đồng).

Tổng số cổ phần: 26.100.000 cổ phần.

**b) Hoạt động chính**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

Kinh doanh bất động sản; Đầu tư tạo lập nhà, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;

Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất có hạ tầng;

Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng

đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;

Đầu tư và kinh doanh trung tâm thương mại, siêu thị;

Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;

Kinh doanh khu vui chơi, giải trí;

Dịch vụ bất động sản: Môi giới, định giá, dịch vụ sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản;

Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp trên quy mô vừa và nhỏ;

Tư vấn lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế kết cấu công trình năng lượng quản lý dự án, giám sát thi công và xây lắp

công trình dân dụng, công nghiệp;

Đầu tư, xây dựng và tư vấn công trình điện;

Kinh doanh lưu hành nội địa và Quốc tế;

Sân bóng đá mini;

Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch.

**c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
**Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024**

**d) Cấu trúc doanh nghiệp:**

**Danh sách các công ty con:**

Tên công ty con	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính
Công ty cổ phần Vui chơi Thế Hệ Mới	99.00%	99.00%	Kinh doanh thương mại, dịch vụ; giáo dục; hoạt động vui chơi giải trí.
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến	85.00%	85.00%	Xây dựng nhà các loại; lắp đặt máy móc thiết bị công nghiệp; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng P&P	54.00%	54.00%	Kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

**Tổng số cán bộ nhân viên:**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 45 nhân viên (tại ngày 01/02/2024: 48 nhân viên).

**2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

**Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính riêng được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Công ty cũng lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

**Cơ sở đo lường**

Báo cáo tài chính riêng, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lập theo phương pháp gián tiếp.

**Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

**Đơn vị tiền tệ kế toán**

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

**3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

**3.1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.2. Các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo kế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

**3.3 Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

**3.4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### **Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho**

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

### **Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

### **Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

### 3.5. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

#### **Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	02 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	03 - 07 năm
- Thiết bị văn phòng	02 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	04 - 05 năm

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BDSĐT cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BDSĐT.

BDSĐT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BDSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá BDSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

### 3.6. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

### 3.7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

### 3.8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

### 3.9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

### 3.10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

### 11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

### 3.12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

#### **Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

#### **Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

### 3.13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

#### **Doanh thu bán hàng**

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

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

#### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

### **Doanh thu bán bất động sản**

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty 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;
- Công ty 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.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.

Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

### **Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

### **Thu nhập khác**

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự):
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
  - Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
  - Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

### 3.14. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá,
- phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước). Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

### 3.15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ: giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 3.16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyên nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

### 3.17. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

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

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

### 3.18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

#### Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

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

#### Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

### 3.19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

#### Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo) Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát 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.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

### Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

### Bất lợi kinh doanh

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**4. Báo cáo bộ phận theo hoạt động kinh doanh**

Công ty và các công ty con gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính như sau:

	12 tháng đầu năm 2024				
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT	Loại trừ /Phân bỏ khi hợp nhất	Hợp nhất
	VND	VND	VND		VND
Tổng doanh thu của bộ phận	4.065.591.962	19.252.546.833	109.515.167.997	(732.831.810)	132.100.474.982
Khấu hao và chi phí phân bổ	5.096.808.382	21.995.310.853	127.346.741.111	25.594.853.531	180.033.713.877
<b>Kết quả kinh doanh của bộ phận</b>	<b>(1.031.216.420)</b>	<b>(2.742.764.020)</b>	<b>(17.831.573.114)</b>	<b>(26.327.685.341)</b>	<b>(47.933.238.895)</b>

	12 tháng đầu năm 2024				
	Kinh doanh bất động sản	Cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí	Cung cấp dịch vụ xây lắp, thi công CT	Loại trừ	Hợp nhất
	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản của bộ phận	64.405.860.004	207.270.292.616	569.276.446.828	3.053.398.346	844.005.997.794
Đầu tư vào công ty con	247.386.000.000			(247.386.000.000)	
<b>Tổng tài sản</b>	<b>311.791.860.004</b>	<b>207.270.292.616</b>	<b>569.276.446.828</b>	<b>(244.332.601.654)</b>	<b>844.005.997.794</b>
Nợ phải trả của bộ phận	12.005.066.177	114.086.457.596	413.255.046.004		539.346.569.777
Các khoản nợ không phân bổ				(10.347.517.369)	(10.347.517.369)
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>12.005.066.177</b>	<b>114.086.457.596</b>	<b>413.255.046.004</b>	<b>(10.347.517.369)</b>	<b>528.999.052.408</b>
Chi tiêu vốn			3.060.208.800		3.060.208.800
Khấu hao TSCĐ	78.043.632	616.326.230	2.401.046.051	61.527.275	3.156.943.188

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

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

	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	1.004.638.528	842.253.268
Tiền gửi ngân hàng	3.992.276.832	280.720.941
Các khoản tương đương tiền	4.996.915.360	1.122.974.209

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

6. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên doanh, liên kết

31/12/2024

01/01/2024

Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	% sở hữu	% quyền biểu quyết	31/12/2024			01/01/2024					
				Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý			
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình	Hòa Bình, Việt Nam	4.560.000	48%	48%	70.224.000.000	-	70.623.811.659					
					70.224.000.000	-	70.623.811.659					

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Công ty liên quan</b>		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	199.076.896.524	135.627.255.453
Công ty Cổ phần An Thịnh Hòa Bình	4.438.310.497	2.227.832.862
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Anh Dương Hòa Bình	2.408.298.500	-
<b>Các bên thứ ba</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Mẫu Hùng	4.193.945.506	1.380.036.559
Công ty Cổ phần An Thịnh Quang Nam	216.983.262	216.983.262
Công ty TNHH Thương mại và sửa chữa Hòa Bình	1.168.528.798	2.094.993.798
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại An Thịnh Quế Sơn	3.753.478.661	32.352.128.385
Các khách hàng khác	30.034.832.114	18.810.569.961
	<b>245.291.273.862</b>	<b>192.709.800.280</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Công ty liên quan</b>		
Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	106.469.119.950	197.400.119.950
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	2.045.745.712	1.098.865.440
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	7.840.556.927	-
<b>Các bên thứ ba</b>		
Công ty TNHH Thương mại và Sửa chữa Hòa Bình	35.375.823.495	40.126.358.495
Công ty Cổ phần Tổ hợp Sado	14.566.866.509	14.566.866.509
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Thương mại Việt A	2.153.406.077	6.623.606.931
Eastmate Hotel Furniture Co., Ltd	2.983.120.296	2.794.026.246
Công ty cổ phần Sản xuất vật liệu xây dựng Hồng Kỳ	19.414.350.218	57.744.664.253
Công ty cổ phần Xây dựng Hồng Trí Việt	9.992.478.144	14.842.608.380
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	14.584.105.605	15.981.867.373
Các khách hàng khác	34.302.966.591	46.029.779.937
	<b>249.728.539.524</b>	<b>397.208.763.514</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

9. Phải thu về cho vay  
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Công ty liên quan</b>		
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	-	26.650.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình (i)	20.499.999.999	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam (ii)	18.550.000.001	
<b>Các bên thứ ba</b>		
Ông Nguyễn Việt Anh (iii)	2.997.000.000	6.323.000.000
Công ty cổ phần Môi trường Công nghiệp Việt Nam (iv)	16.595.000.000	22.165.000.000
	<b>58.642.000.000</b>	<b>95.761.137.000</b>

(i) Đây là khoản cho vay từ Công ty cổ phần Vui Chơi Thế hệ mới- công ty con cấp 1, khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 5% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

(ii) Đây là khoản cho vay từ Công ty cổ phần Vui Chơi Thế hệ mới- công ty con cấp 1, khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 6% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

(iii) Đây là khoản cho vay từ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Phúc Tiến – công ty con cấp 1, khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 5,5% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

(iv) Đây là khoản cho vay từ Công ty cổ phần Vui Chơi Thế hệ mới- công ty con cấp 1, khoản cho vay này có kỳ hạn là 11 tháng, không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất là 5% một năm và không hưởng lãi suất nếu yêu cầu hoàn trả trước thời hạn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**b. Phải thu cho vay dài hạn:**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Hợp đồng hợp tác (Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thành công Vĩnh Phúc)	-	8.000.000.000
	-	-

**10. Phải thu khác**

a. Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tạm ứng :		
Tạm ứng cho ông Phạm Thành Thái Linh - thành viên HĐQT đến ngày 15 tháng 11 năm 2016 (i)	5.570.000.000	3.212.267.000
Lãi cho vay	6.293.000.000	6.293.000.000
Doanh thu tài chính - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thành Công Vĩnh Phúc	26.372.877.909	36.947.448.506
Các khoản khác	-	9.216.835.616
	768.570.530	3.815.739.105
	<b>39.004.448.439</b>	<b>59.485.290.227</b>

(i) Khoản tạm ứng cho cựu thành viên HĐQT (đến ngày 15/11/2016), đã trích lập dự phòng 6.393 triệu đồng.

b. Các khoản phải thu dài hạn khác bao gồm:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Lãi cho vay	-	98.630.137
	-	<b>98.630.137</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

**11. Hàng tồn kho**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	4.222.314.424	-	326.133.164	-
Hàng hóa	9.552.883.164	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	51.367.554.618	-	48.071.269.240	-
	<b>65.142.752.206</b>	<b>-</b>	<b>48.397.402.404</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**12. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyên	Thiết bị, dụng cụ QL	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm (đã điều chỉnh)	4.700.425.986	29.576.634.376	13.646.032.783	248.836.750	1.836.145.451	50.008.075.346
- Tăng do mua	-	146.800.000	2.635.208.000	-	-	2.782.008.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.184.193.566)	-	-	(2.184.193.566)
- Giảm khác	(109.545.455)	-	-	-	-	(109.545.455)
- Phân loại lại	1.671.760.845	(1.889.942.663)	218.181.818	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>6.262.641.376</b>	<b>27.833.491.713</b>	<b>14.315.229.035</b>	<b>248.836.750</b>	<b>1.836.145.451</b>	<b>50.496.344.325</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	3.605.059.456	23.869.839.487	9.028.460.213	236.182.457	1.836.145.451	38.575.687.064
- Khấu hao trong kỳ	248.120.315	2.131.839.521	773.672.639	3.310.713	-	3.156.943.188
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.258.550.058)	-	-	(1.258.550.058)
- Giảm khác	(63.901.515)	-	-	-	-	(63.901.515)
- Phân loại lại	(31.892.840)	(1.361.479)	33.254.319	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>3.757.385.416</b>	<b>26.000.317.529</b>	<b>8.576.837.113</b>	<b>239.493.170</b>	<b>1.836.145.451</b>	<b>40.410.178.679</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu năm	1.095.366.530	5.706.794.889	4.617.572.570	12.654.293	-	11.432.388.282
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.505.255.960</b>	<b>1.833.174.184</b>	<b>5.738.391.922</b>	<b>9.343.580</b>	<b>-</b>	<b>10.086.165.646</b>

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 có các tài sản có nguyên giá 18.712 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2024: 18.712 triệu VND).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**13. Tài sản cố định vô hình**

	Quyên sử dụng đất VND	Quyên thuê đất VND	Phân mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Giảm khác (*)	-	(34.290.149.333)	-	(34.290.149.333)
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	-	126.531.830	1.539.112.830
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	-	4.457.719.420	126.531.830	4.584.251.250
Khâu hao trong kỳ	-	342.901.494	-	342.901.494
Giảm khác (*)	-	(4.800.620.914)	-	(4.800.620.914)
Số dư cuối kỳ	-	-	126.531.830	126.531.830
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	1.412.581.000	29.832.429.913	-	31.245.010.913
Số dư cuối kỳ	1.412.581.000	-	-	1.412.581.000

(\*) Giảm do Công ty con cấp 2 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình chuyển thành công ty liên kết

**14. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công cụ dụng cụ	10.348.695	11.943.816
Chi phí trả trước khác	31.711.840	87.654.390
Lãi vay trả Ngân hàng Liên Việt PostBank	-	9.961.358.915
	<b>42.060.535</b>	<b>10.060.957.129</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

**15. Tài sản dở dang dài hạn (Chi phí xây dựng cơ bản dở dang)**

Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án Khách sạn An Thịnh Hòa Bình	-	24.652.087.293
Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng (*)	58.838.521.600	58.838.521.600
Mua cầu thép và cầu leo	11.537.760.845	11.537.760.845
Cải tạo tòa nhà	114.631.197	114.631.197
	<b>70.490.913.642</b>	<b>95.143.000.935</b>

(\*) Dự án Khu phức hợp EVN-LAND Central Đà Nẵng được thực hiện tại Lô đất A5 đường Phạm Văn Đồng, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận đầu tư số 3212100034 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 01/10/2009 với mục tiêu xây dựng một khu phức hợp bao gồm căn hộ cao cấp để bán, khách sạn cao cấp và trung tâm thương mại.

Tổng vốn đầu tư của dự án là 775.448.000.000 VND.

Dự án bao gồm 3 khối công trình cao từ 15 tầng - 30 tầng chia 3 giai đoạn:

+ Giai đoạn 1: Xây dựng khối căn hộ cao cấp để bán, cao từ 15 tầng - 18 tầng

+ Giai đoạn 2: Xây dựng khối khách sạn cao cấp, cao từ 22 tầng - 25 tầng

+ Giai đoạn 3: Xây dựng khối căn hộ cao cấp để bán và trung tâm thương mại cao từ 28 tầng - 30 tầng.

Thời gian thực hiện dự án là 50 năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Tiến độ thực hiện dự án như sau:

+ Giai đoạn 1: khởi công quý 2/2010, vận hành và đưa vào hoạt động quý 4/2012

+ Giai đoạn 2,3: khởi công quý 1/2014, vận hành và đưa vào hoạt động quý 4/2018.

Tại ngày 30/06/2024, giai đoạn 1 đã hoàn thành bàn giao toàn bộ căn hộ, giai đoạn 2,3 đang trong quá trình thực hiện. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là giá trị quyền sử dụng đất phân bổ cho diện tích thực hiện của giai đoạn 2 và 3 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT878091 do Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/04/2014. Đồng thời, quyền sử dụng đất này được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P - Công ty con của Công ty.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**16. Lợi thế thương mại**

	Công ty Cổ phần Vui chơi Thể Hệ Mới VND	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng P&P VND	Công ty Đầu tư và PT Ánh Dương Hòa Bình VND	<b>Tổng Cộng</b> VND Nguyên giá
- Số dư đầu kỳ	42.663.193.795	30.518.946.938	3.752.651.910	<b>76.934.792.643</b>
- Giảm khác (*)	-	-	(3.752.651.910)	<b>(3.752.651.910)</b>
- <b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>42.663.193.795</b>	<b>30.518.946.938</b>	-	<b>73.182.140.733</b>
				<b>Số phân bổ lũy kế</b>
- Số dư đầu kỳ	31.997.395.350	19.438.211.911	2.220.319.048	<b>53.655.926.309</b>
- Số phân bổ trong kỳ	4.266.319.380	3.051.894.692	187.632.596	7.505.846.668
- Giảm khác (*)	-	-	(2.407.951.644)	<b>(2.407.951.644)</b>
- <b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>36.263.714.730</b>	<b>22.490.106.603</b>	-	<b>58.753.821.333</b>
				<b>Giá trị còn lại</b>
- Số dư đầu kỳ (Đã điều chỉnh)	10.665.798.445	11.080.735.027	1.532.332.862	<b>23.278.866.334</b>
- <b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>6.399.479.065</b>	<b>8.028.840.335</b>	-	<b>14.428.319.400</b>

(\*) Giảm do Công ty con cấp 2 - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình chuyển thành công ty liên kết.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

**17. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Các công ty liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	-	249.117.151
<b>Bên thứ ba</b>		
Công ty CP Xây dựng và chuyển giao công nghệ VN	17.028.726.883	18.702.617.883
Công ty cổ phần Kỹ thuật Sigma	63.799.825.902	61.757.526.207
Công ty TNHH Sơn Hòa Bình	2.354.144.236	2.354.144.236
Công ty TNHH Công nghiệp Đức Tín	197.477.154	4.674.765.150
Công ty cổ phần Fmedia	6.190.590.779	3.374.253.310
Các khách hàng khác	61.480.444.883	51.951.311.808
	<b>151.051.209.837</b>	<b>143.063.735.745</b>

**18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Các công ty liên quan</b>		
Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	2.458.632.081	3.971.117.808
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng PPC An Thịnh Việt Nam	367.371.034	1.486.566.052
Công ty Cổ phần An Việt Hòa Bình	4.642.346.291	7.937.195.916
<b>Bên thứ ba</b>		
Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam	1.107.224.185	1.475.375.884
Công ty CP sản xuất và TM Biển Đông Quảng Nam	402.981.175	402.981.175
Các khách hàng khác	8.203.157.879	499.009.881
	<b>17.181.712.645</b>	<b>15.772.246.716</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/ khấu trừ trong kỳ	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.341.707.345			1.341.707.345
Thuế giá trị gia tăng	108.592.111	108.592.111		
(a)	<b>1.450.299.456</b>			<b>1.341.707.345</b>
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế TNDN	4.504.699.843	83.391.975	604.700.000	3.983.391.818
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	501.004.054	291.798.890	630.872.151	161.930.793
Thuế thu nhập cá nhân	16.440.575	3.000.000	14.600.000	4.840.575
Thuế đất phi nông nghiệp	214.725.049	214.725.053	214.725.053	214.725.049
Phí, lệ phí và các khoản khác	622.095.833			622.095.833
(b)	<b>5.858.965.354</b>			<b>4.986.984.068</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

**20. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay phải trả Ngân hàng	25.211.457.146	12.735.978.439
Chi phí phải trả cho dịch vụ xây lắp	465.861.252	465.861.252
	<b>25.677.318.398</b>	<b>13.201.839.691</b>

**21. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2024</b>	<b>01/1/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải trả phí bảo trì	6.767.905	6.767.905
Cô tức phải trả	1.925.157.431	1.925.475.871
Bảo hiểm xã hội, y tế	-	318.003.564
Mượn tiền	2.629.263.014	-
Phải trả khác	741.792.202	705.487.100
<b>Cộng</b>	<b>5.302.980.552</b>	<b>2.955.734.440</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**22. Các khoản Vay**

22.1 Vay ngắn hạn

	01/01/2024	Biến động trong năm		31/12/2024
	Giá trị ghi sổ	Tăng	Giảm	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	395.576.640.756	217.122.123.367	291.021.140.467	321.677.623.656
	<b>395.576.640.756</b>	<b>217.122.123.367</b>	<b>291.021.140.467</b>	<b>321.677.623.656</b>

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2024 VND	1/1/2024 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (i)	VND	10%	167.999.037.733	109.468.332.933
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 2 (ii)	VND	9,8%	-	70.057.996.665
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (iii)	VND	10,5%	149.994.949.923	160.548.679.158
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hà Nội (iv)	VND	10%	-	50.000.000.000
Vay bà Hoàng Thị Thu Trang (v)	VND	6,0%	3.600.000.000	3.600.000.000
Vay Công ty Cổ phần An Thịnh Quảng Nam (vi)	VND	0%	-	550.000.000
<b>Vay nợ DH đến hạn trả</b>				
TMCP Đầu tư & PT Việt Nam - CN Hòa Bình	VND	11%	-	348.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	VND	8,7%	83.636.000	1.003.632.000
			<b>321.677.623.656</b>	<b>395.576.640.756</b>

(i) Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phiếu tại Công ty của một số cá nhân.

(ii) Khoản vay áp dụng lãi suất biến đổi theo quy định của ngân hàng tại từng thời điểm nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

(iii) Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản Xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ là 58.839 triệu VND (Thuyết minh 15).

(iv) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 12 tháng. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bên thứ ba.

(v) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 12 tháng, chịu lãi suất 6%/năm và không có tài sản đảm bảo

(vi) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 12 tháng, chịu lãi suất 6%/năm và không có tài sản đảm bảo

**22.2 Vay dài hạn**

	01/01/2024	Biến động trong năm		31/12/2024
	Giá trị ghi sổ	Tăng	Giảm	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn	2.627.740.000			2.627.740.000
	2.627.740.000			2.627.740.000

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2024 VND	1/1/2024 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (i)	VND	11%	955.000.000	955.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (ii)	VND	8.7%	1.672.740.000	1.672.740.000

(i), (ii) Khoản vay này có thời hạn hoàn trả là 60 tháng. Tài sản đảm bảo là phương tiện vận tải được vay vốn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**23. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu kỳ trước</b>	<b>261.000.000.000</b>	<b>1.184.000.000</b>	<b>50.014.118.127</b>	<b>130.094.989.363</b>	<b>442.293.107.490</b>
Lỗ trong kỳ trước			(11.828.689.315)	(5.195.833.876)	(17.024.523.191)
Giảm khác			(272.377.270)		4.337.679.140
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>261.000.000.000</b>	<b>1.184.000.000</b>	<b>37.913.051.542</b>	<b>124.899.155.487</b>	<b>348.416.137.505</b>
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>261.000.000.000</b>	<b>1.184.000.000</b>	<b>6.627.509.350</b>	<b>126.205.564.174</b>	<b>395.017.073.524</b>
Lợi nhuận trong kỳ			(39.918.702.558)	(8.343.638.678)	(48.262.341.236)
Điều chỉnh do công ty con cấp 2 trở thành công ty liên kết			26.054.419.572	(57.802.206.474)	(31.747.786.902)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2024</b>	<b>261.000.000.000</b>	<b>1.184.000.000</b>	<b>(7.236.773.636)</b>	<b>60.059.719.022</b>	<b>315.006.945.386</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

**24. Vốn cổ phần**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
<b>Vốn cổ phần được duyệt</b>	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
<b>Số cổ phần đã phát hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
<b>Số cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

**25. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu**

Theo Điều lệ Công ty, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được phân bổ từ lợi nhuận chưa phân phối theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông Công ty. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích bổ sung vốn điều lệ và mở rộng kinh doanh trong tương lai.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

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

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng. Tổng doanh thu bao gồm:

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
▪ Cung cấp dịch vụ	110.258.510.420	55.623.939.253
▪ Bán hàng	16.313.847.202	49.063.546.829
	<b>126.572.357.622</b>	<b>104.687.486.082</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

**27. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Cung cấp dịch vụ	98.242.098.351	49.760.995.431
▪ Bán hàng	14.490.862.224	44.040.268.921
	<b>112.732.960.575</b>	<b>93.801.264.352</b>

**28. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	5.699.616.803	17.453.147.798
	<b>5.699.616.803</b>	<b>17.453.147.798</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

**29. Chi phí tài chính**

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	34.358.653.847	40.543.901.199
Chi phí hoạt động tài chính khác	18.551.612.099	-
	<b>52.910.265.946</b>	<b>40.543.901.199</b>

**30. Chi phí bán hàng**

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên	-	-
Chi phí bán hàng khác	3.922.000	-
	<b>3.922.000</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

**31. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên	3.671.098.183	4.047.051.627
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	-	-
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.641.993.955	1.491.173.039
Chi phí khấu hao	753.549.218	1.793.037.468
Chi phí dự phòng	-	(100.000.000)
Phân bổ lợi thế thương mại	7.918.302.452	7.296.813.144
Chi phí khác	573.120.991	855.870.681
	<b>14.558.064.799</b>	<b>15.383.945.959</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**32. Thuế thu nhập**

*a) Ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
<b>Chi phí thuế hiện hành</b>		
Năm hiện hành	83.391.975	9.099.262

*b) Đối chiếu thuế suất thực tế*

	Giá trị giao dịch cho năm kết thúc ngày	
	31/12/2023	31/12/2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(48.253.682.287)	(28.291.223.606)
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	(9.650.736.457)	(5.658.244.721)
Chi phí không được khấu trừ thuế		(99.700.773)
Thu nhập được miễn thuế		
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	5.265.537.068	1.803.657.758
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	4.468.591.364	3.963.386.999
		-
	<b>83.391.975</b>	<b>9.099.262</b>

*c) Thuế suất áp dụng*

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế từ năm 2016.

*d) Chi phí thuế thu nhập hoãn lại*

	Kỳ 12 tháng kết thúc ngày	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(74.733.026)	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

**33. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm 2024 kết thúc ngày 31/12/2024 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông là -39.918.702.558VND (31/12/2023: -20.666.883.871VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 26.100.000 cổ phiếu (31/12/2023: 26.100.000 cổ phiếu), chi tiết như sau:

**(a) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền**

	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành kỳ trước mang sang	26.100.000	26.100.000
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	-	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho kỳ kết thúc ngày 31 tháng 12	26.100.000	26.100.000

**(b) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>Kỳ 12 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông (*)	(39.918.702.558)	(20.666.883.871)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm	26.100.000	26.100.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.529)	(792)

(\*) Lợi nhuận thuần thuộc về các cổ đông của Công ty không bao gồm số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi vì quỹ khen thưởng, phúc lợi chưa được trích lập cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2024. Công ty hiện chưa có kế hoạch phân bổ quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2024. Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể giảm đi do việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**34. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính, trong kỳ Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	<b>12 tháng đầu năm 2024 VND</b>	
<b>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hạ tầng PPC An Thịnh Việt Nam</b> Mua dịch vụ	1.806.671.402	
<b>Công ty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng</b> Cung cấp dịch vụ xây lắp	84.226.351.191	
<b>Công ty cổ phần Bất động sản An Thịnh Hòa Bình</b> Cung cấp dịch vụ xây lắp	2.685.735.168	
<b>Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Ánh Dương Hòa Bình</b> Cung cấp dịch vụ xây lắp	1.950.342.500	
	<b>Kỳ 12 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
	<b>VND VND</b>	
<b>Thu nhập của Ban Giám đốc</b>		
- Tổng Giám đốc (Ông Lê Hoài Nam)	122.500.000	137.249.000
<b>Thu nhập của Hội đồng quản trị</b>		
- Chủ tịch HĐQT (Ông Nguyễn Khánh Chiến)	-	-
- Thành viên HĐQT (Ông Phạm Ngọc Bình, Bà Nguyễn Thị Minh Phượng, Ông Nguyễn Trung Thực, Ông Phạm Đức Hạnh)	-	-
<b>Thu nhập của BKS</b>		
- Trưởng BKS (Phạm Thị Thanh Hằng)	-	-
- Thành viên BKS (Nguyễn Thị Hương, Nguyễn Thị Huệ)	-	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**35. Số liệu so sánh**

Trong kỳ Ban Giám đốc công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Theo đó số liệu so sánh của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 được điều chỉnh cụ thể như sau:

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất:**

	Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước/kỳ trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch
	VND	VND	VND
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	192.524.401.090	192.709.800.280	185.399.190
- Tài sản cố định hữu hình	13.110.346.861	11.432.388.282	(1.677.958.579)
+ Nguyên giá	51.679.836.191	50.008.075.346	(1.671.760.845)
- Bất động sản đầu tư	58.838.521.600		(58.838.521.600)
+ Nguyên giá	58.838.521.600		(58.838.521.600)
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	34.632.718.490	95.143.000.935	60.510.282.445
- Lợi thế thương mại	21.667.716.482	23.278.866.334	1.611.149.852
- Thuế TNDN hoãn lại phải trả		6.102.036.491	6.102.036.491
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.702.467.543	6.627.509.350	2.925.041.807
+ LNST chưa phân phối kỳ này	(21.649.550.837)	(24.452.429.669)	(2.802.878.832)
- Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	137.672.522.968	126.205.564.174	(11.466.958.794)
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(74.733.026)	(74.733.026)
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	(16.900.934.675)	(17.024.523.191)	(123.588.516)
- LNST của công ty mẹ	(11.669.866.847)	(11.828.689.315)	(158.822.468)
- LNST của cổ đông không kiểm soát	(5.231.067.828)	(5.195.833.876)	35.233.952

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Điện Lực Miền Trung  
Lô A5, Phạm Văn Đồng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà,  
Thành phố Đà Nẵng

Mẫu số B 09a - DN  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
*Cho Quý IV năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

Số liệu so sánh là số trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2023 của Công ty.

Lập ngày 28 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

KT. Tổng Giám đốc  
TV HĐQT



Trần Minh Tuấn



Trần Minh Tuấn



Phạm Ngọc Bình



**CENTRAL POWER REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY**  
**Consolidated Financial Statements for Quarter IV**  
**ended 31 December 2024**

## CONTENTS

	<b>Page</b>
Statement of Financial position	02 - 04
Statement of income	05 - 05
Statement of Cash flows	06z - 07
Notes to the financial statements	08 - 45

## STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

At 31 December 2024

Form B 01a - DN

(Issued under Circular 202/2014/TT-BTC  
dated 22/12/2014 of the Ministry of Finance)

	Co de	Note	31/12/2024 VND	1/1/2024 VND
<b>ASSETS</b>				
<b>Current assets</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>675.947.110.825</b>	<b>800.853.598.853</b>
<b>Cash and cash equivalents</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>4.996.915.360</b>	<b>1.122.974.209</b>
Cash	111		4.996.915.360	1.122.974.209
<b>Short-term accounts receivable</b>	<b>130</b>		<b>586.327.486.756</b>	<b>738.871.991.021</b>
Short-term trade receivables	131	7	245.291.273.862	192.709.800.280
Short-term advances to suppliers	132	8	249.728.539.524	397.208.763.514
Short-term Loans receivables	135	9	58.642.000.000	95.761.137.000
Other receivables	136	10 (a)	38.958.673.370	59.485.290.227
Provisions for short-term bad debts (*)			(6.293.000.000)	(6.293.000.000)
<b>Inventories</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>65.142.752.206</b>	<b>48.397.402.404</b>
Inventories	141		65.142.752.206	48.397.402.404
<b>Other current assets</b>	<b>150</b>		<b>19.479.956.503</b>	<b>12.461.231.219</b>
Short-term prepaid expenses	151		-	-
VAT deductible	152		18.138.249.158	11.010.624.319
Taxes and other receivables from State Treasury	153	19 (a)	1.341.707.345	1.450.606.900
Other current assets	155		-	-

## STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (Continued)

At 31 December 2024

<b>Long-term assets</b> <b>(200 = 210 + 220 + 230 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>168.058.886.969</b>	<b>179.666.339.417</b>
<b>Long-term receivables</b>			-	<b>8.098.630.137</b>
Long-term Loans receivables			-	8.000.000.000
Other long-term receivables		10 (a)	-	98.630.137
<b>Fixed assets</b>	<b>220</b>		<b>11.498.746.646</b>	<b>42.677.399.195</b>
Tangible fixed assets	221	11	10.086.165.646	11.432.388.282
- Cost	222		50.496.344.325	50.008.075.346
- Accumulated depreciation (*)	223		(40.410.178.679)	(38.575.687.064)
Intangible fixed assets	<b>227</b>	<b>13</b>	1.412.581.000	31.245.010.913
- Cost	228		1.539.112.830	35.829.262.163
- Accumulated depreciation (*)	229		(126.531.830)	(4.584.251.250)
<b>Long-term assets in progress</b>	<b>240</b>	<b>15</b>	<b>70.490.913.642</b>	<b>95.143.000.935</b>
Long-term work in progress	242		70.490.913.642	95.143.000.935
<b>Long-term financial investment</b>	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>70.623.811.659</b>	-
Investment in joint-ventures, associates	252		70.623.811.659	-
<b>Other long-term assets</b>	<b>260</b>		<b>15.445.415.022</b>	<b>33.747.309.150</b>
Long-term prepaid expenses	261	14	42.060.535	10.060.957.129
Deferred tax assets	262		167.135.687	407.485.687
Other long-term assets	263		807.899.400	-
Goodwill	269	16	14.428.319.400	23.278.866.334
<b>TOTAL ASSETS</b> <b>(270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>844.005.997.794</b>	<b>980.519.938.270</b>

## STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (Continued)

At 31 December 2024

	Code	Note	31/12/2024 VND	1/1/2024 VND
<b>RESOURCES</b>				
<b>LIABILITIES (300 = 310+330)</b>	<b>300</b>		<b>528.999.052.408</b>	<b>585.502.864.746</b>
<b>Current liabilities</b>	<b>310</b>		<b>526.241.914.629</b>	<b>576.773.088.255</b>
Short-term Trade payables	311	17	151.051.209.837	143.063.735.745
Short-term Advances from customers	312	18	17.181.712.645	15.772.246.716
Taxes payable to State Treasury	313	19 (b)	4.986.984.068	5.858.965.354
Payables to employees	314		354.050.055	333.890.135
Short-term Accrued expenses	315	20	25.677.318.398	13.201.839.691
Short-term unearned revenue	318		0	-
Short-term other payables	319	21	5.302.980.552	2.955.734.440
Short-term loans and debts	320	22	321.677.623.656	395.576.640.756
Bonus and welfare fund	322		10.035.418	10.035.418
<b>Long-term liabilities</b>	<b>330</b>		<b>2.757.137.779</b>	<b>8.729.776.491</b>
Long-term loans and debts	338	22	2.627.740.000	2.627.740.000
Deferred tax payables	341		129.397.779	6.102.036.491
<b>EQUITY (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>315.006.945.386</b>	<b>395.017.073.524</b>
Owners' equity	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>315.006.945.386</b>	<b>395.017.073.524</b>
Shares capital	<b>411</b>	<b>24</b>	<b>261.000.000.000</b>	<b>261.000.000.000</b>
- Ordinary shares with voting rights	<i>411a</i>		<i>261.000.000.000</i>	<i>261.000.000.000</i>
Other equity funds	420	25	1.184.000.000	1.184.000.000
Undistributed earnings	421		(7.236.773.636)	6.627.509.350
- Undistributed profit after tax of previous period	<i>421a</i>		<i>32.681.928.922</i>	<i>31.079.939.019</i>
- Undistributed profit after tax of current period	<i>421b</i>		<i>(39.918.702.558)</i>	<i>(24.452.429.669)</i>
Non-controlling interest	429		60.059.719.022	126.205.564.174
<b>TOTAL RESOURCES</b>	<b>440</b>		<b>844.005.997.794</b>	<b>980.519.938.270</b>
<b>(440 = 300 + 400)</b>				

28 January 2025

Prepared by



Trần Minh Tuấn

Chief Accountant



Trần Minh Tuấn

Authorized by General Director  
Member of the BOD

Phạm Ngọc Bình

**STATEMENT OF INCOME**  
*For 12 months in 2024*

Form B 02a - DN

*(Issued under Circular 202/2014/TT-BTC  
dated 22/12/2014 of the Ministry of Finance)*

Items	C o de	Note	Quarter IV/2024	Quarter IV/2023	Accumulated from the beginning of the year to the end of the Quarter IV/2024	Accumulated from the beginning of the year to the end of the Quarter IV/2023
			VND	VND	VND	VND
Revenue from sales of goods and provision of services	01	26	72.108.343.623	29.035.212.271	126.572.357.622	104.687.486.082
Cost of sales	11	27	63.823.603.461	25.316.210.125	112.732.960.575	93.801.264.352
<b>Gross profit (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>8.284.740.162</b>	<b>3.719.002.146</b>	<b>13.839.397.047</b>	<b>10.886.221.730</b>
Financial income	21	28	1.543.002.523	14.405.139.893	5.699.616.803	17.453.147.798
Financial expenses	22	29	11.344.600.786	21.096.561.715	52.910.265.946	40.543.901.199
<i>In which: Interest expense</i>	23		<i>11.344.600.786</i>	<i>21.096.561.715</i>	<i>34.358.653.847</i>	<i>40.543.901.199</i>
Selling expenses	25	30	-	-	3.922.000	-
General Administrative expenses	26	31	5.454.382.865	6.180.572.617	14.558.064.799	15.383.945.959
<b>Net operating profit {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>(6.971.240.966)</b>	<b>(9.152.992.293)</b>	<b>(47.933.238.895)</b>	<b>(27.588.477.630)</b>
Other income	31		1.000.000	-	1.253.272.726	5.000.000
Other expenses	32		136.589.436	36.556.225	1.573.716.118	707.745.976
<b>Other profit (loss) (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(135.589.436)</b>	<b>(36.556.225)</b>	<b>(320.443.392)</b>	<b>(702.745.976)</b>
<b>Accounting profit before tax (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(7.106.830.402)</b>	<b>(9.189.548.518)</b>	<b>(48.253.682.287)</b>	<b>(28.291.223.606)</b>
Current corporate income tax expenses	51	32	-	-	83.391.975	9.099.262
Deferred corporate income tax expenses			-	-	(74.733.026)	
<b>Net profit after tax (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>(7.106.830.402)</b>	<b>(9.189.548.518)</b>	<b>(48.262.341.236)</b>	<b>(28.300.322.868)</b>
<b>Attributable to:</b>						
Equity holders of the Company	61		(5.470.868.523)	(7.135.507.235)	(39.918.702.558)	(20.666.883.871)
Non-controlling interest	62		(1.635.961.879)	(2.054.041.283)	(8.343.638.678)	(7.633.438.997)
<b>Basic earning per share</b>	<b>70</b>	<b>33</b>			<b>(1.529)</b>	<b>(792)</b>

Prepared by



Trần Minh Tuấn

Chief Accountant



Trần Minh Tuấn

28 January 2025  
Authorized by General Director  
Member of the BOD



Phạm Ngọc Bình

Central Power Real Estate joint stock Company

Statement of Cash flows for Quarter IV ended 31 December 2024

(Indirect method)

Form B 03a - DN

(Issued under Circular 202/2014/TT-BTC dated 22/12/2014 of the Ministry of Finance)

Items	Code	12 months ended at	
		31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>Cash flows from operating activities</b>			
Profit before tax	01	(48.253.682.287)	(28.291.223.606)
<b>Adjustments for</b>			
Depreciation and amortisation	02	11.075.245.640	11.739.624.227
Allowances and provisions	03	-	(100.000.000)
Gain/loss from investment activities	05	12.851.995.296	(17.453.147.798)
Interest expense	06	34.358.653.847	40.543.901.199
<b>Profit from operating activities before changes in working capital</b>	<b>08</b>	<b>10.032.212.496</b>	<b>6.439.154.022</b>
Increase/Decrease in receivables	09	37.534.135.429	230.834.242.363
Increase/Decrease in inventories	10	(16.745.349.802)	20.891.079.964
Increase/Decrease in payables (excluding interest payables/ enterprise income tax payables)	11	9.396.940.021	(30.019.750.249)
Increase/Decrease in prepaid expenses	12	10.018.896.594	(5.132.535.972)
Interest expenses paid	14	(21.883.175.140)	(40.543.901.199)
Corporate Income taxes paid	15	(604.700.000)	(2.022.072.246)
<b>Net cash flows from operating activities</b>	<b>20</b>	<b>27.748.959.598</b>	<b>180.446.216.683</b>
<b>Cash flows from investing activities</b>			
Purchase of fixed assets and other long-term assets	21	(3.060.208.800)	(1.805.501.713)
Receipts from liquidation and sale of fixed assets and other long-term assets	22	90.909.090	
Loans to other entities and purchase of debt instruments of other entities	23	(36.567.000.001)	(63.928.000.000)
Receipts from collecting loans and sales of debt instruments of other entities	24	83.861.000.001	37.624.767.000
Interest, dividends and profit received	27	5.699.616.803	17.453.147.798
<b>Net cash flows from investing activities</b>	<b>30</b>	<b>50.024.317.093</b>	<b>(10.655.586.915)</b>

Central Power Real Estate joint stock Company

Statement of Cash flows for Quarter IV ended 31 December 2024

(Indirect method)

Form B 03a - DN

(Issued under Circular 202/2014/TT-BTC  
dated 22/12/2014 of the Ministry of Finance)

**Cash flows from financing activities**

Receipts from stocks issuing and capital contribution from equity owners	31	-	-
Proceeds from borrowings	33	217.122.123.367	210.483.371.186
Loan repayment	34	(291.021.140.467)	(383.751.281.771)
Payments of dividends	36	(318.440)	(368.600)
<i>Net cash flows from financing activities</i>	<i>40</i>	<i>(73.899.335.540)</i>	<i>(173.268.279.185)</i>
Net cash flows during the term (50 = 20+30+40)	50	3.873.941.151	(3.477.649.417)
Cash and cash equivalents at beginning of the year	60	1.122.974.209	4.600.623.626
Cash and cash equivalents at end of the year (70 = 50+60+61)	70	4.996.915.360	1.122.974.209

28 January 2025

Prepared by

Chief Accountant

Authorized by General Director  
Member of the BOD



Trần Minh Tuấn

Trần Minh Tuấn

Phạm Ngọc Bình



**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**For Quarter IV ended 31 December 2024**

**1. Reporting entity**

**a) Forms of Ownership**

Central Power Real Estate Joint Stock Company ("the Company").

The Company operates under Business Registration Certificate No. 0400592801 on 18/04/2022, register for the 8th change, Issued by the Department of Planning and Investment of Da Nang city.

Head office: Lot A5, Pham Van Dong street, An Hai Bac ward, Son Tra district, Da Nang City.

The Company's charter capital: VND 261.000.000.000.

Total number of shares: 26.100.000 shares.

**b) Principal activities**

According to the Business registration certificate, principal activities of the Company are:

Real estate business; Investment in the creation of houses, houses and construction works for sale, lease or hire purchase;

Rent houses or constructions for sublease;

Invest in improving land and invest in infrastructure works on leased land for leasing land with infrastructure;

Receive the transfer of land use rights, invest in infrastructure works for transfer, lease, or lease of land use books with infrastructure for sublease;

Investment and trading of trade centers and supermarkets;

Restaurant and mobile catering services;

Play area business, entertainment;

Real estate services; Brokerage, valuation, trading floor services, consultancy, auction, advertising, real estate management;

Consultancy on making investment projects, surveying, designing civil and industrial construction structures on small and medium scale;

Consultancy on making investment projects, surveying, designing energy structure for project management, supervising construction and erection of civil and industrial projects;

Investing, constructing and consulting electric projects;

Business travel domestic and international;

Football pitch;

Business tourist accommodation establishments.

**c) The Company's normal business period**

The Company's normal business period is 12 months.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**For Quarter IV ended 31 December 2024**

**d) Business structure**

The list of subsidiaries:

<b>Subsidiary name</b>	<b>Rate of interest</b>	<b>Rate of voting rights</b>	<b>Head office - Principle activities</b>
New Generation Entertainment JSC	99%	99%	Hanoi - Trade and services; education; Recreational activities
Phuc Tien Investment and Infrastructure Development Co., Ltd	85%	85%	Hoa Binh - Building houses of all kinds; installation of industrial machinery and equipment; building civil engineering works
P&P Construction Investment JSC	54%	54%	Hanoi - Real estate business; build the process; trade in materials and equipment installed in construction.

Total number of employees:

As at 31/12/2024, the Company has 90 employees (as at 01/01/2024, has 88 employees).

**2. Basis of preparation**

**Statement of compliance**

The Consolidated financial statements have been prepared in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System for Enterprises and the relevant statutory requirements applicable to financial reporting. The Company prepares and issues its consolidated financial statements Consolidatedly. For a comprehensive understanding of the Company's consolidated financial position, its consolidated results of operations and its consolidated cash flows, these Consolidated financial statements should be read in conjunction with the consolidated financial statements.

**Basis of measurement**

The Consolidated financial statements, except for the Consolidated statement of cash flows, are prepared on the accrual basis using the historical cost concept. The Consolidated statement of cash flows is prepared using the indirect method.

**Annual accounting period**

The annual accounting period of the Company is from 1 January to 31 December.

**Accounting and presentation currency**

The Company's accounting currency is Vietnam Dong ("VND"), which is also the currency used for financial statement presentation purpose.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**For Quarter IV ended 31 December 2024**

**3. Summary of significant accounting policies:**

The following significant accounting policies have been adopted by the Company in the preparation of these Consolidated financial statements:

**3.1. Recognition of cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash in banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of less than three months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

**3.2. Financial investment**

**Loans**

Loans according to the contract between the parties, but not for purchase and sale on the market like securities. Depending on the contract, escrow loans can be recovered once at maturity or gradually.

For loans, if the provision for doubtful debts has not been established as prescribed by law, accountants shall assess the possibility of recovery. Where there is solid evidence that part or all of the loan may not be recovered, the accountant shall record the loss in financial expenses in the period. In case the loss amount cannot be reliably determined, the accountant shall make a note in the financial statements about the recoverability of the loan.

**3.3. Receivables**

Receivable are monitored in detail by maturity receivable, objects to be recovered and the type of original currency receivables, and other factors under the management of the Company.

Receivables in foreign currencies need to be re-evaluated at the end of the year when preparing financial statements. Actual transacted exchange rate when re-evaluating receivables in foreign currencies at the time of preparing financial statements is the published exchange rate of the commercial bank with which the Company often have transactions (selected by the Company when transacts with receivable subject).

The identification of necessary provision for doubtful debts is based on the items that are classified as short-term, long-term receivables on Balance Sheet. Provision for doubtful debts is made for each one based on the age of overdue debts or the estimated losses that may occur.

**3.4. Inventory**

**Principles of recognizing inventories**

The Company's inventories are assets bought to manufacture or sell in normal business period. Inventories are stated at original cost. Where the net realizable value is lower than cost, inventories should be measured at the net realizable value. The costs of inventories comprise the purchase price, costs of conversion and other costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

**Method of calculating inventories**

The cost of inventory at the year-end is calculated by weighted average method.

Method for valuation of work in process: works in progress is obtained for each construction unfinished or related revenue unrecognised.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**For Quarter IV ended 31 December 2024**

**Method of accounting inventories**

Inventory is recorded by perpetual.

**Method of setting up provision for devaluation of inventories**

Provisions for devaluation of inventories made at the end of the year are the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

**3.5. Fixed assets and depreciation of fixed assets**

**Fixed assets**

Fixed assets (tangible and intangible) are stated at the historical cost. During the using time, fixed assets (tangible and intangible) are recorded at cost, accumulated depreciation and net book value.

Depreciation is provided on a straight-line basis. The estimated amortization period is as follows:

- Buildings	05 - 20 years
- Machine, equipment	02 - 10 years
- Transportation equipment	03 - 07 years
- Office equipment and furniture	02 - 05 years
- Other fixed assets	04 - 05 years

Gain or loss on the liquidation fixed assets is recognized as income or expense in the statement of comprehensive income.

**Investment property**

Investment property is recognised at historical cost. During the period of waiting for capital appreciation or of operating lease, investment property is recorded at cost, accumulated depreciation and net book value.

Investment properties for operating leases are amortized and recognized into business expenses during the period (including during the period of hiring). The company relies on owner real estate to use the same type to estimate depreciation period and determine depreciation method of investment property.

Investment property held for price increase The company does not depreciate. In case there is strong evidence that the investment property is discounted against the market value and the discount is determined reliably, the Company will reduce the cost of the investment property and record it. receive loss of cost of goods sold (similar to making provision for real estate goods).

**3.6. Deferred income tax**

Deferred tax is provided using the balance sheet liability method on temporary differences at the balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purpose. Deferred income tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

**3.7. Prepaid expenses**

Prepaid expenses only related to present fiscal year are recognised as short-term prepaid expenses and are recorded into operating costs.

Prepaid expenses incurred during the year but related to business operations of several years are recorded as long-term prepaid expenses and are amortized to the income statement in several

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**For Quarter IV ended 31 December 2024**

years.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to profit and loss account in the period should be based on nature of those expenses to select a reasonable method and allocated factors. Prepaid expenses are allocated partly into operating expenses on a straight-line basis.

**3.8. Payables**

Payables are monitored in detail by maturity receivable, objects to be recovered and the type of original currency receivables, and other factors under the management of the Company.

When preparing financial statements, accountants base on remaining term of payables to classify them into short-term or long-term.

When there are evidences that a loss likely occurs, accountants need to immediately record a payable according to the precautionary principle.

**3.9. Recognition of borrowings**

Borrowings whose maturity time is over 12 months from the date of financial statements are presented as long-term borrowings and financial lease liabilities. Borrowings whose maturity time is within 12 months from the date of financial statements are presented as short-term borrowings and financial lease liabilities to prepare settlement plan.

When preparing financial statements, borrowings' balances in foreign currencies are re-evaluated in actual transacted exchange rate at the time of preparing financial statements.

Differences of exchange rate arising from payments and re-evaluation at the year end are recorded into financial incomes or expenses.

**3.10. Recognition and capitalization of borrowing costs**

Borrowing costs are recognized into operating costs during the period, except for which directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset included (capitalized) in the cost of that asset, when gather sufficient conditions as regulated in SAV No. 16 "Borrowing costs".

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset that takes more than 12 months to put into use under certified purposes or for sale should be included (capitalized) in the cost of that asset, including interest on borrowings, amortization of discounts or premiums relating to issuing bonds and ancillary costs incurred in connection with the arrangement of borrowings.

**3.11. Accrued expenses**

Payables for goods and services that are already received from suppliers or already supplied to buyers in the reported period but not actually paid due to shortage of bills or accounting files and documents are recognized as operating expenses of the reported period.

Recognizing accrued expenses into operating expenses in the period needs to be performed according to the matching principle between revenues and expenses incurred in the period.

Accrued expenses shall be balanced with actual incurred expenses. The difference between accrued and actual expenses shall be reversed.

**3.12. Owner's equity**

**Principles of recognizing owner's equity, share premium, convertible bonds and other owner's equity**

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**For Quarter IV ended 31 December 2024**

Owner's equity is stated at actually contributed capital of owners.

Premium reserve is recorded by the difference (over/under) between the selling price and the par value of treasury stocks when stocks are firstly or additionally issued or reissued. Direct expenses related to the additional issuance of shares or reissuing treasury stock is recorded to reduce the surplus capital stock.

**Recognition Undistributed profit**

Profit after tax retained is the profit of business operations after deduction (-) regulated items due to applying a change in accounting retrospectively or to make a retrospective restatement to correct materiality in previous years. The profit is available for appropriation to investors after approval by Board of Management and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnamese regulatory requirements.

**3.13. Revenue**

**Sale of goods**

Revenue from sale of goods should be recognized when all the following conditions have been satisfied:

- The entity has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the goods;
- The entity retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that The economic benefits associated with the transaction will flow to the entity;
- The cost incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliable.

**Rendering of services**

When the outcome of a transaction involving the rendering of services can be estimated reliable, revenue associate with the transaction shall be recognised by reference to the stage of completion of the transaction at the end of reporting period. The outcome of a transaction can be estimated reliable when all the following conditions are satisfied:

- The amount of the revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the entity;
- The stage of the completion of the transaction at the end of the reporting period can be measured reliably; and
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliable.

The stage of the completion of the transaction may be determined by surveys of work completed methods.

**Real estate sales**

Real estate sales are recognized when all of the following conditions are satisfied:

- The property has been fully completed and handed over to the buyer, the Company has transferred the risks and benefits associated with the ownership of the property to the buyer;
- The company no longer holds the right to manage real estate such as real estate owner or property control;
- The revenue can be measured reliably;
- The company has obtained or will obtain economic benefits from the sale of real estate;
- Determine the costs associated with the sale of real estate.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**For Quarter IV ended 31 December 2024**

In case of selling real estate products in the form of self-improvement or completed by customers according to customers' requests, the turnover shall be recorded when the rough construction parts are handed over to customers.

For real estate distribution of the foundation has transferred the land to the customer, the company is credited with revenue with the part of the land sold when satisfying the following conditions:

- Transfer of risks and benefits associated with the right to land use for buyers;
- Defined revenues are relatively certain;
- Determine the costs associated with land sale transactions.

The company has collected or certainly obtained economic benefits from land sales.

**Financial income**

Revenue arising from the used by the others of entity assets yielding interest, royalties and dividends shall be recognised when:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the entity;
- The amount of the revenue can be measured reliably.

Dividends shall be recognised when the shareholder's right to receive payment is established.

Common Stocks and Dividends paid by Stocks: No record earnings when the right to receive bonus shares or dividend shares is established, the number of bonus shares and dividend shares received disclosure in Financial Statements.

**Other revenues**

Recognition of other revenues beside the entity's business activities includes:

- Revenue from liquidation of fixed assets;
- Revenue from fines paid by customers for breaching contracts;
- Revenue from the third party's compensation for a loss of property (e.g. insurance compensation, compensation for relocating business office and other similar revenues);
- Collection of bad debts which have been written off;
- Revenue from payables which is not identified;
- Other revenues than those listed above.

**3.14. Deductibles from revenue**

Deductibles adjusted to revenues from sale of goods and rendering of services arising in the period include: Sale discounts, sale rebates and sale returns.

Trade discounts, discounted sales, sales generated bounces same period consumption of products, goods and services are adjusted periodically generated revenue;

In case that products, goods and services have already been consumed since the previous period, but until the subsequent period, sale discounts, sale rebates or sale returns incur, then the Company recognizes deductibles from revenue according to the following requirements:

- If products, goods and services have already been consumed since the previous period and need to be discounted, rebated, returned in the subsequent period but before the time of issuing financial statements, accountants recognize it as an event that needs to be adjusted arising after the date of Balance Sheet and deduct revenues of the period's financial statements (the previous period).
- In case that products, goods and services need to be discounted, rebated, returned after the time of issuing financial statements, the entity needs to deduct revenues of the arising period (the subsequent period).

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**For Quarter IV ended 31 December 2024**

**3.15. Cost of goods sold**

Reflecting the cost value of products, goods and services sold in the period.

The provision for devaluation of inventories is included in the cost of goods sold on the basis of the number of inventories and the difference between the net realizable value is less than the cost of inventories.

When selling products and goods with equipment and spare parts, the value of equipment and spare parts is recorded into cost of goods sold.

As for the value of inventory shrinkage and loss, accountants immediately count towards cost of goods sold (after deducting the compensation, if any).

As for the cost of direct materials consumed in excess of normal level, labour cost, fixed general operation unallocated to the value of products stocked, accountants immediately count them towards in cost of goods sold (after deducting the compensation, if any) even if the products and goods have not been determined to be consumed.

Import duties, special consumption taxes and environmental protection taxes have been included in the value of purchased goods, and when the goods are sold, those taxes are refunded, the decrease of the cost of goods sold is recorded.

As for costs of goods sold unrecognized as corporate income taxable expenses under the regulations of Tax law but with full of invoices and documents and accounted reasonably under Accounting system, the Company does not reduce accounting expenses but adjusts in the corporate income tax settlement to increase corporate income tax payable.

**3.16. Financial expenses**

Reflecting financial expenses including expenses or losses related to financial investment activities, expenses of lending and borrowing equity, expenses of contributing in joint ventures, associates, losses of transferring short-term securities, expenses of selling securities transactions; Provision for devaluation of trading securities, provision for loss of investments in other entities, losses of selling foreign currencies, losses of exchange rate...

As for financial expenses unrecognized as corporate income taxable expenses under the regulations of Tax law but with full of invoices and documents and accounted reasonably under Accounting system, the Company does not reduce accounting expenses but adjusts in the corporate income tax settlement to increase corporate income tax payable.

**3.17. Selling expenses and administrative expenses**

Expenses recognized as selling expenses include: Expenses actually arising in process of selling products, goods and rendering services including expenses for offering, introducing, advertising products, sale commissions, expenses for products' warranty, storage, packing, transporting, ...

Expenses recognized as administrative expenses include: Expenses for administrative labour (salaries, wages, allowances,...); social insurance, health insurance, union fund, unemployment insurance of administrative staffs; expenses of office commodities, working tools, depreciation of fixed assets used for administration; land rent, excise; provision for doubtful receivables; outside purchasing costs (electricity, water, telephone, fax, asset insurance, fire insurance...); other costs in cash (guest receptions, customer conferences...).

As for selling expenses and administrative expenses unrecognized as corporate income taxable expenses under the regulations of Tax law but with full of invoices and documents and accounted reasonably under Accounting system, the Company does not reduce accounting expenses but adjusts in the corporate income tax settlement to increase corporate income tax payable.



**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**For Quarter IV ended 31 December 2024**

**3.18. Principles and methods of recognizing current corporate income tax and differed corporate income tax charge**

**Current corporate income tax charge**

Current corporate income tax expense is the amount of corporate income tax payable counted on taxable income in the period and prevailing tax rate.

Current tax assets and liabilities for the current and prior periods are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted by the balance sheet date.

**Deferred income tax**

Deferred income tax expense is the amount of corporate income tax payable in the future arising from:

- Recognition of deferred income tax payable during the year;
- Deferred tax assets have been recognized from previous years.

**3.19. Other accounting principles and methods**

**Basis for consolidation of financial statements**

Consolidated financial statements are prepared based upon consolidating separate financial statements of the Company and its subsidiaries under its control as at 31 December annually. Control rights is in practice when the company has power to govern the financial and operating policies of invested companies to obtain benefits from their activities.

Financial statements of subsidiaries are prepared for the same fiscal as the company, using consistent accounting policies. If necessary, financial statements of subsidiaries may be adjusted to ensure the consistence between accounting policies applied at the company and its subsidiaries. Operation results of subsidiaries which were purchased or liquidated in the period are presented on consolidated financial statements since the purchasing or liquidated dates.

Balance, main income and expense, including unrealized profits from intra-group transactions are eliminated in full from consolidated financial statements.

Non-controlling interest reflecting profits or losses and net assets which are not held by shareholders of the company will be presented in a separate item on consolidated statement of financial position and consolidated statement of comprehensive income.

**Goodwill**

Goodwill presented on consolidated financial statements is the surplus between its purchase cost and benefit of the company in total fair value of assets, liabilities and contingent liabilities of subsidiaries, associates or joint ventures at the investment date. Goodwill is treated as intangible fixed assets, amortized under straight-line basis with estimated useful life not beyond 10 years.

When selling subsidiaries, associates and joint ventures, the carrying amount of goodwill which is not fully amortised is accounted into profit/loss of the selling transaction.

**Negative goodwill**

Negative goodwill is the surplus between benefit of the company in total fair value of assets, liabilities and contingent liabilities of subsidiaries, associates or joint ventures at the investment date and purchasing price. Negative goodwill is recorded directly into Statement of

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**For Quarter IV ended 31 December 2024**

comprehensive income.

**Related parties**

Enterprises and individuals that directly or indirectly through one or more intermediaries, have control on or are under control of the Company, or are under common control with the Company, including parent companies, subsidiaries and associates are related parties. Associates and individuals that directly or indirectly hold voting right of the Company and have a significant impact on the Company, key management personnel including Board of Directors and employees of the Company, closed family members of these individuals or these associates or companies associated with these individuals are also considered as related parties.

In considering each relationship of related parties, it is necessary to pay attention to the nature of the relationship, not only its legal form.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**For Quarter IV ended 31 December 2024**

**4. Segment reporting by business segments**

The Company comprises the following main business segments:

	12 months of 2024				
	Trading in real estate VND	Running recreation centers VND	Construction VND	Elimination	Consolidated VND
Total segment revenue	4.065.591.962	19.252.546.833	109.515.167.997	(732.831.810)	132.100.474.982
Depreciation and allocated expenses	5.096.808.382	21.995.310.853	127.346.741.111	25.594.853.531	180.033.713.877
<b>Segment results</b>	<b>(1.031.216.420)</b>	<b>(2.742.764.020)</b>	<b>(17.831.573.114)</b>	<b>(26.327.685.341)</b>	<b>(47.933.238.895)</b>
	12 months of 2024				
	Trading in real estate VND	Running recreation centers VND	Construction VND	Elimination VND	Consolidated VND
Segment assets	64.405.860.004	207.270.292.616	569.276.446.828	3.053.398.346	844.005.997.794
Investment in subsidiarie	247.386.000.000			(247.386.000.000)	
<b>Total assets</b>	<b>311.791.860.004</b>	<b>207.270.292.616</b>	<b>569.276.446.828</b>	<b>(244.332.601.654)</b>	<b>844.005.997.794</b>
Segment liabilities	12.005.066.177	114.086.457.596	413.255.046.004		539.346.569.777
Liabilities not allocated				(10.347.517.369)	(10.347.517.369)
<b>Total liabilities</b>	<b>12.005.066.177</b>	<b>114.086.457.596</b>	<b>413.255.046.004</b>	<b>(10.347.517.369)</b>	<b>528.999.052.408</b>
Capital expenditure			3.060.208.800		3.060.208.800
Depreciation of tangible fixed assets	78.043.632	616.326.230	2.401.046.051	61.527.275	3.156.943.188

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**  
**For Quarter IV ended 31 December 2024**

**5. Cash and cash equivalents**

	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Cash on hand	1.004.638.528	842.253.268
Cash in bank cash equivalents	3.992.276.832	280.720.941
	<b>4.996.915.360</b>	<b>1.122.974.209</b>

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**Quarter IV ended 31 December 2024**

**6. Long-term financial investment**

**a) Investment in joint-ventures, associates**

**31/12/2024**

**01/01/2024**

Address	31/12/2024						01/01/2024						
	Quantity of shares	% of equity owned	% of voting rights	Cost	Allowance for diminution in value	Fair value	Quantity of shares	% of equity owned	% of voting rights	Cost	Allowance for diminution in value	Fair value	
Anh Duong Hoa Binh Investment and Development JSC	Hoa Binh, Viet Nam	4.560.000	48%	48%	70.224.000.000	-	70.623.811.659						
					<b>70.224.000.000</b>	<b>-</b>	<b>70.623.811.659</b>						

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
Quarter IV ended 31 December 2024

7. Short-term trade receivables

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Related parties</b>		
PPC An Thinh Da Nang Corporation	199.076.896.524	135.627.255.453
An Thinh Hoa Binh., JSC	4.438.310.497	2.227.832.862
An Viet Hoa Binh., JSC	-	-
Anh Duong Hoa Binh Investment and Development., JSC	2.408.298.500	-
<b>Third parties</b>		
Mau Hung Trading Investment., JSC	4.193.945.506	1.380.036.559
An Thinh Quang Nam., JSC	216.983.262	216.983.262
Hoa Binh Commerce and Repair Co., Ltd	1.168.528.798	2.094.993.798
An Thinh Que Son Trading and Service Co., Ltd	3.753.478.661	32.352.128.385
Other customers	30.034.832.114	18.810.569.961
	<b>245.291.273.862</b>	<b>192.709.800.280</b>

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
 Quarter IV ended 31 December 2024

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Related parties</b>		
PPC An Think Da Nang Corporation (i)	106.469.119.950	197.400.119.950
PPC An Think VN Investment and Infrastructure Development., JSC	2.045.745.712	1.098.865.440
An Viet Hoa Binh., JSC	7.840.556.927	-
<b>Other parties</b>		
Hoa Binh Commerce and Repair Co., Ltd	35.375.823.495	40.126.358.495
Sado Group., JSC	14.566.866.509	14.566.866.509
Viet A Construction and Trading Consulting., JSC	2.153.406.077	6.623.606.931
Eastmate Hotel Furniture Co., Ltd	2.983.120.296	2.794.026.246
Hong Ky Manufacturing Building Materials., JSC	19.414.350.218	57.744.664.253
Hong Tri Viet Construction., JSC	9.992.478.144	14.842.608.380
An Think Quang Nam., JSC	14.584.105.605	15.981.867.373
Others	34.302.966.591	46.029.779.937
	<b>249.728.539.524</b>	<b>397.208.763.514</b>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
 Quarter IV ended 31 December 2024

9. Loans receivables

a. Short-term Loans receivable

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Related parties</b>		
An Viet Hoa Binh., JSC	-	26.650.000.000
Anh Duong Hoa Binh Investment and Development., JSC (i)	20.499.999.999	-
PPC An Thinh VN Investment and Infrastructure Development., JSC (ii)	18.550.000.001	
<b>Other parties</b>		
Mr. Nguyen Viet Anh (iii)	2.997.000.000	6.323.000.000
Vietnam Industrial Environment., JSC (iv)	16.595.000.000	22.165.000.000
	<b>58.642.000.000</b>	<b>95.761.137.000</b>

(i) Loans receivables from the Subsidiary - New Generation Entertainment., JSC, with interest rate of 5%/year, term of 11 months, unsecured and interest free if required to be repaid in advance duration.

(ii) Loans receivables from the Subsidiary - New Generation Entertainment., JSC, with interest rate of 6%/year, term of 11 months, unsecured and interest free if required to be repaid in advance duration.

(ii) Loans receivables from the Subsidiary - Phuc Tien Infrastructure Development and Investment Co., Ltd., with interest rate of 5,5%/year, term of 11 months, unsecured and interest free if required to be repaid in advance duration.

(iv) Loans receivables from the Subsidiary - New Generation Entertainment., JSC, with interest rate of 5%/year, term of 11 months, unsecured and interest free if required to be repaid in advance duration.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
 Quarter IV ended 31 December 2024

b. Long-term Loans receivable:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Cooperation contract (Thanh Cong Vinh Phuc Construction Investment., JSC)	-	8.000.000.000
	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

10. Other receivables

a. Other short-term receivables

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Advances	5.570.000.000	3.212.267.000
Advance to Mr. Pham Thanh Thai Linh – Member of Board of Director ended at 15 November 2016 (*)	6.293.000.000	6.293.000.000
Loan interest	26.372.877.909	36.947.448.506
Financial income - Thanh Cong Vinh Phuc Construction Investment., JSC	-	9.216.835.616
Others	768.570.530	3.815.739.105
	<u>639.004.448.439</u>	<u>59.485.290.227</u>

(\*)This is an advance to Ex-member of Board of Director (ended at 15 November 2016, set up a provision of VND 6.393 million.

b. Other long-term receivables

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Loan interest	-	98.630.137
	-	98.630.137
	<u>-</u>	<u>98.630.137</u>

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**Quarter IV ended 31 December 2024**

**11. Inventories**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Original value	Provision	Original value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Raw material	4.222.314.424	-	326.133.164	-
Merchandise	9.552.883.164	-	-	-
Work in process	51.367.554.618	-	48.071.269.240	-
	<b>65.142.752.206</b>	<b>-</b>	<b>48.397.402.404</b>	<b>-</b>

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**Quarter IV ended 31 December 2024**

**12. Tangible fixed assets**

Items	Buildings VND	Machinery, Equipment VND	Mean of Transportation VND	Office equipment and furniture VND	Other fixed assets	Total VND
<b>Cost</b>						
Opening balance (adjusted)	4.700.425.986	29.576.634.376	13.646.032.783	248.836.750	1.836.145.451	50.008.075.346
Liquidation and sale		146.800.000	2.635.208.000			2.782.008.000
Other decrease	-	-	(2.184.193.566)	-	-	(2.184.193.566)
Reclassification	(109.545.455)	-		-	-	(109.545.455)
<b>Closing balance</b>	1.671.760.845	(1.889.942.663)	218.181.818	-	-	-
<b>Accumulated depreciation</b>	6.262.641.376	27.833.491.713	14.315.229.035	- 248.836.750	1.836.145.451	50.496.344.325
Opening balance	3.605.059.456	23.869.839.487	9.028.460.213	236.182.457	1.836.145.451	38.575.687.064
Charge for the year	248.120.315	2.131.839.521	773.672.639	3.310.713	-	3.156.943.188
Liquidation and sale	-	-	(1.258.550.058)	-	-	(1.258.550.058)
Other decrease	(63.901.515)	-	-	-	-	(63.901.515)
Reclassification	(31.892.840)	(1.361.479)	33.254.319	-	-	-
<b>Closing balance</b>	3.757.385.416	26.000.317.529	8.576.837.113	239.493.170	1.836.145.451	40.410.178.679
<b>Net book value</b>						
Opening balance	1.095.366.530	5.706.794.889	4.617.572.570	12.654.293	-	11.432.388.282
<b>Closing balance</b>	2.505.255.960	1.833.174.184	5.738.391.922	9.343.580	-	10.086.165.646

Included in tangible fixed assets were assets costing VND18.712 million which were fully depreciated as of 31 December 2024 (1/1/2024: VND18.712 million), but which are still in active use.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
 Quarter IV ended 31 December 2024

13. Intangible fixed assets

Items	Land use rights	Publishing titles	Copyrights and patents	Total
	VND	VND	VND	VND
<b>Cost</b>				
Opening balance	1.412.581.000	34.290.149.333	126.531.830	35.829.262.163
Other decrease (*)	-	(34.290.149.333)	-	(34.290.149.333)
<b>Closing balance</b>	<b>1.412.581.000</b>	<b>-</b>	<b>126.531.830</b>	<b>1.539.112.830</b>
<b>Accumulated depreciation</b>				
Opening balance	-	4.457.719.420	126.531.830	4.584.251.250
Charge for the year	-	342.901.494	-	342.901.494
Other decrease (*)	-	(4.800.620.914)	-	(4.800.620.914)
<b>Closing balance</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>126.531.830</b>	<b>126.531.830</b>
<b>Net book value</b>				
Opening balance	1.412.581.000	29.832.429.913	-	31.245.010.913
<b>Closing balance</b>	<b>1.412.581.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.412.581.000</b>

(\*) Decrease due to Anh Duong Hoa Binh Investment and Development JSC, the subsidiary level 2 became the associate.

14. Long-term prepaid expenses

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Short-term</b>		
Instruments and tools		
The cost of renting a warehouse		
Others		
<b>Long-term</b>		
Instruments and tools	10.348.695	11.943.816
Other prepaid expenses	31.711.840	87.654.390
Loan interest paid to Lien Viet PostBank (i)	-	9.961.358.915
	<b>42.060.535</b>	<b>10.060.957.129</b>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
 Quarter IV ended 31 December 2024

15. Long-term assets in progress (Long-term work in progress)

Long-term work in progress	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
An Thinh Hoa Binh Hotel Project	-	24.652.087.293
The complex EVN-LAND Central Da Nang Project (*)	58.838.521.600	58.838.521.600
Buying tower cranes and climbing cranes	11.537.760.845	11.537.760.845
Building renovation	114.631.197	114.631.197
	<b>70.490.913.642</b>	<b>95.143.000.935</b>

(\*)The complex EVN-LAND Central Da Nang Project is intended to be carried out at Lot A5, Pham Van Dong, An Hai Bac ward, Son Tra district, Da Nang City, according to the Certificate of Investment No. 3212100034 issued by the People's Committee of Da Nang City on 01/10/2009 in which achievement is construction of the Complex consisting of a luxury apartment block, one luxury hotel and a luxury apartment block with commercial center.

Total investment capital of the project: 775.448.000.000 VND.

The project consistings of three buildings with 15 floors - 30 floors high corresponding to three phases:

+ Phase 1: A luxury apartment block, 15 floors - 18 floors high

+ Phase 2: A luxury hotel, 22 floors - 25 floors high

+ Phase 3: A luxury apartment block and commercial center 28 floors - 30 floors high.

The project implementation period is 50 years from the date of issuance of the Investment Certificate. The implementation progress of the project is as follows:

+ Phase 1: Started construction in Quarter II of 2010 and put into operation in Quarter IV of 2012

+ Phase 2 and 3: Started construction in Quarter I of 2014 and put into operation in Quarter IV of 2018.

At 31 December 2024, Phase 1 has completed all apartments for customers. Phases 2 and 3 are in progress.

Long-term work in progress is the value of land use right allocated to the area of implementation for phases 2 and 3, according to Certificate of land use rights, ownership of houses and other properties associated with land No. BT878091 issued by the People's Committee of Da Nang City on 04/04/2014.

As at 31/12/2024, this land use right is used to secure the loans of the Company's subsidiaries..

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
 Quarter IV ended 31 December 2024

16. Goodwill

	New Generation Entertainment JSC	P&P Construction Investment JSC &P	Anh Duong Hoa Binh Investment and Development JSC	Total
	VND	VND	VND	VND
- Opening balance	42.663.193.795	30.518.946.938	3.752.651.910	76.934.792.643
- Other decrease (*)	-	-	(3.752.651.910)	(3.752.651.910)
- Closing balance	<u>42.663.193.795</u>	<u>30.518.946.938</u>	-	<u>73.182.140.733</u>
				<b>Accumulated amortisation</b>
- Opening balance	31.997.395.350	19.438.211.911	2.220.319.048	53.655.926.309
- Charge for the year	4.266.319.380	3.051.894.692	187.632.596	7.505.846.668
- Other decrease (*)	-	-	(2.407.951.644)	(2.407.951.644)
- Closing balance	<u>36.263.714.730</u>	<u>22.490.106.603</u>	-	<u>58.753.821.333</u>
				<b>Net carrying amount</b>
- Opening balance (adjusted)	10.665.798.445	11.080.735.027	1.532.332.862	23.278.866.334
- Closing balance	<u>6.399.479.065</u>	<u>8.025.840.335</u>	-	<u>14.428.319.400</u>

(\*) Decrease due to Anh Duong Hoa Binh Investment and Development JSC, the subsidiary level 2 became the associate.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**Quarter IV ended 31 December 2024**

**17. Short-term Trade payables**

	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Related parties</b>		
PPC An Think VN Investment and Infrastructure Development., JSC	-	249.117.151
<b>Other party</b>		
Vietnam Construction and Technology Transfer., JSC	17.028.726.883	18.702.617.883
Sigma Technical., JSC	63.799.825.902	61.757.526.207
Hoa Binh Paint Co., Ltd	2.354.144.236	2.354.144.236
Duc Tin Industrial Co., Ltd	197.477.154	4.674.765.150
Fmedia., JSC	6.190.590.779	3.374.253.310
Other customers	61.480.444.883	51.951.311.808
	<b>151.051.209.837</b>	<b>143.063.735.745</b>

**18. Short-term Advances from customers**

	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Related parties</b>		
PPC An Think Da Nang Corporation(i)	2.458.632.081	3.971.117.808
PPC An Think VN Investment and Infrastructure Development., JSC	367.371.034	1.486.566.052
An Viet Hoa Binh., JSC	4.642.346.291	7.937.195.916
<b>Other party</b>		
An Think Quang Nam., JSC	1.107.224.185	1.475.375.884
Bien Dong Quang Nam Trade and Production., JSC	402.981.175	402.981.175
Other customers	8.203.157.879	499.009.881
	<b>17.181.712.645</b>	<b>15.772.246.716</b>

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**Quarter IV ended 31 December 2024**

**19. Taxes and others receivables from and payables to the State Treasury**

	01/01/2024	Payables	Already paid	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Receivables</b>				
Business income tax	1.341.707.345			1.341.707.345
Value-added tax	108.592.111	108.592.111		
(a)	<b>1.450.299.456</b>			<b>1.341.707.345</b>
<b>b. Payables</b>				
Income tax	4.504.699.843	83.391.975	604.700.000	3.983.391.818
Value-added tax	501.004.054	291.798.890	630.872.151	161.930.793
Personal income tax	16.440.575	3.000.000	14.600.000	4.840.575
Property tax and land rental	214.725.049	214.725.053	214.725.053	214.725.049
Other tax	622.095.833			622.095.833
(b)	<b>5.858.965.354</b>			<b>4.986.984.068</b>

**20. Short-term Accrued expenses**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Interest payable	25.211.457.146	12.735.978.439
To pay contractors	465.861.252	465.861.252
	<b>25.677.318.398</b>	<b>13.201.839.691</b>



**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**Quarter IV ended 31 December 2024**

**21. Other short-term payables**

	<b>31/12/2024</b>	<b>01/1/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Maintenance fund	6.767.905	6.767.905
Dividend payables	1.925.157.431	1.925.475.871
Social and health insurance	-	318.003.564
Borrow money	2.629.263.014	-
Others	741.792.202	705.487.100
	<b>5.302.980.552</b>	<b>2.955.734.440</b>

**22. Loans and debts**

22.1 Short-term loans and debts

	<b>1/1/2024</b>	<b>Movement during the year</b>		<b>31/12/2024</b>
	<b>Value and able to pay</b>	<b>Increase</b>	<b>Decrease</b>	<b>Value and able to pay</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Short-term loans	395.576.640.756	217.122.123.367	291.021.140.467	321.677.623.656
	<b>395.576.640.756</b>	<b>217.122.123.367</b>	<b>291.021.140.467</b>	<b>321.677.623.656</b>

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**Quarter IV ended 31 December 2024**

Terms and conditions of outstanding short-term borrowings were as follows:

	Currency	Annual interest rate	31/12/2024 VND	1/1/2024 VND
Bank for Agriculture and Rural Development - Tay Do Branch (i)	VND	10%	167.999.037.733	109.468.332.933
Bank for Agriculture and Rural Development – Ha Noi 2 Branch (ii)	VND	9,8%	-	70.057.996.665
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development - Hoa Binh Branch (iii)	VND	10,5%	149.994.949.923	160.548.679.158
Lien Viet Post Joint Stock Commercial Bank - Ha Noi Branch (iv)	VND	10%	-	50.000.000.000
Ms Hoang Thi Thu Trang (v)	VND	6,0%	3.600.000.000	3.600.000.000
An Thinh Quang Nam., JSC (vi)	VND	0%	-	550.000.000
Long-term loans and debts is due				
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development - Hoa Binh Branch	VND	11%	-	348.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Thang Long Branch	VND	8,7%	83.636.000	1.003.632.000
			<b>321.677.623.656</b>	<b>395.576.640.756</b>

(i) The loan is guaranteed by stocks in the Company of some individuals.

(ii) The loan applies a variable interest rate in accordance with the bank's regulations at each time of debt acknowledgment. Security assets are land use rights, ownership of houses and other land-attached assets.

(iii) The loan, secured by Long-term work in progress, has a carrying value of VND 58.839 billion. (Notes No. 15).

(iv) The loan has a repayment period of 12 months. Collateral is a third party's land use right, house ownership and other assets attached to land.

(v) The loan is valid for 12 months, bears an interest rate of 6%/year and has no collateral.

(vi) The loan is valid for 12 months, bears an interest rate of 6%/year and has no collateral.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**Quarter IV ended 31 December 2024**

## 22.2 Long-term loans and debts

	1/1/2024	Movement during the year		31/12/2024
	Value and able to pay	Increase	Decrease	Value and able to pay
	VND	VND	VND	VND
Long-term loans	2.627.740.000			2.627.740.000
	2.627.740.000			2.627.740.000

Terms and conditions of outstanding long-term borrowings were as follows:

	Currency	Annual interest rate	31/12/2024 VND	1/1/2024 VND
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development - Hoa Binh Branch (i)	VND	11%	955.000.000	955.000.000
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Thang Long Branch (ii)	VND	8.7%	1.672.740.000	1.672.740.000

(i), (ii) The loan has a repayment term of 60 months. Collateral is a means of transport purchased with borrowed capital.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**Quarter IV ended 31 December 2024**

**23. Changes in Owner's equity**

	Shares capital	Other equity funds	Undistributed earnings	Non-controlling interest	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Balance of previous year</b>	261.000.000.000	1.184.000.000	50.014.118.127	130.094.989.363	442.293.107.490
Loss in the previous year			(11.828.689.315)	(5.195.833.876)	(17.024.523.191)
Other decrease			(272.377.270)		4.337.679.140
<b>Balance at the end of previous year</b>	261.000.000.000	1.184.000.000	37.913.051.542	124.899.155.487	348.416.137.505
<b>Balance at 01/01/2024</b>	261.000.000.000	1.184.000.000	6.627.509.350	126.205.564.174	395.017.073.524
Net profit for the year	-		(39.918.702.558)	(8.343.638.678)	(48.262.341.236)
Adjust due to the subsidiary level 2 became the associate			26.054.419.572	(57.802.206.474)	(31.747.786.902)
<b>Balance at 31/12/2024</b>	261.000.000.000	1.184.000.000	(7.236.773.636)	60.059.719.022	315.006.945.386

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**Quarter IV ended 31 December 2024**

**24. Shares capital**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Numbers of shares	VND	Numbers of shares	VND
<b>Authoried shares capital</b>	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
<b>Issued shares capital</b>				
Ordinary shares	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000
<b>Shares in circulation</b>				
Ordinary shares	26.100.000	261.000.000.000	26.100.000	261.000.000.000

All ordinary shares have a par value of VND10,000. Each share is entitled to one vote at meetings of the Company. Shareholders are entitled to receive dividend as declared from time to time. All ordinary shares are ranked equally with regard to the Company's residual assets. In respect of shares bought back by the Company, all rights are suspended until those shares are reissued.

**25. Other equity funds**

In accordance with the Company's Charter, other equity funds were appropriated from retained profits in accordance with the resolution of the Company's General Meeting of Shareholders. These funds were established for the purpose of supplementing the charter capital and future business expansion.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**Quarter IV ended 31 December 2024**

**26. Revenue from sales of goods and provision of services**

Total revenue represents the gross value of goods sold and services rendered exclusive of value added tax. Net revenue comprised:

	<b>12 months ended at</b>	
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
▪ Services	110.258.510.420	55.623.939.253
▪ Sale of goods	16.313.847.202	49.063.546.829
	<b>126.572.357.622</b>	<b>104.687.486.082</b>

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
Quarter IV ended 31 December 2024

**27. Cost of sales**

	12 months ended at	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Cost of:		
▪ Services	98.242.098.351	49.760.995.431
▪ Sale of goods	14.490.862.224	44.040.268.921
	<b>112.732.960.575</b>	<b>93.801.264.352</b>

**28. Financial income**

	12 months ended at	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Interest income from deposits and loans	5.699.616.803	17.453.147.798
	<b>5.699.616.803</b>	<b>17.453.147.798</b>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
Quarter IV ended 31 December 2024

29. Financial expenses

	12 months ended at	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Interest expense	34.358.653.847	40.543.901.199
Other financial expenses	18.551.612.099	-
	<b>52.910.265.946</b>	<b>40.543.901.199</b>

30. Selling expenses

	12 months ended at	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Staff cost	-	-
Other selling expenses	3.922.000	-
	<b>3.922.000</b>	<b>-</b>



**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**Quarter IV ended 31 December 2024**

**31. General Administrative expenses**

	12 months ended at	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Staff cost	3.671.098.183	4.047.051.627
Remuneration for the Board of Management	-	-
Expenses from external services	1.641.993.955	1.491.173.039
Depreciation and amortisation	753.549.218	1.793.037.468
Provision expenses	-	(100.000.000)
Amortisation of goodwill	7.918.302.452	7.296.813.144
Other expenses	573.120.991	855.870.681
	<b>14.558.064.799</b>	<b>15.383.945.959</b>

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**Quarter IV ended 31 December 2024**

**32. Income tax**

*a) Recognised in the statement of income*

	12 months ended at	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
<b>Current tax expense</b>		
Current year	83.391.975	9.099.262

*b) Reconciliation of effective tax rate*

	12 months ended at	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Accounting profit before tax	(48.253.682.287)	(28.291.223.606)
Tax at the Company's tax rate	(9.650.736.457)	(5.658.244.721)
Non-deductible expenses		(99.700.773)
Income is tax-free		
Creation and reversal of temporary differences	5.265.537.068	1.803.657.758
Loss without recognition of deferred tax assets	4.468.591.364	3.963.386.999
	<b>83.391.975</b>	<b>9.099.262</b>

*c) Applicable tax rates*

The Company has an obligation to pay the government income tax at the rate of 20% of taxable profits from 2016.

*d) Deferred corporate income tax expenses*

	12 months ended at	
	31/12/2024 VND	31/12/2023 VND
Deferred corporate income tax expenses		
From temporary differences	(74.733.026)	-

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**Quarter IV ended 31 December 2024**

**33. Basic earnings per share**

The calculation of basic earnings per share for the year ended 31 December 2024 was based on the profit attributable to ordinary shareholders -VND39.918.702.558 (2023: -VND20.666.883.871) and a weighted average number of ordinary shares outstanding of 26,100,000 shares (2023: 24,414,526 shares), calculated as follows:

**(a) Weighted average number of ordinary share**

	31/12/2024	31/12/2023
Issued ordinary shares at the beginning of the year	26.100.000	26.100.000
Effect of shares issued during the year	-	-
Weighted average number of ordinary shares at 31 December 2024	26.100.000	26.100.000

**(b) Basic earnings per shares**

	12 months ended at	
	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Net profit attributable to shareholders (*)	(39.918.702.558)	(20.666.883.871)
Weighted average number of ordinary shares during the year	26.100.000	26.100.000
Basic earnings per shares	(1.529)	(792)

(\*) Net profit attributable to the Company's shareholders does not include the amount allocated to bonus and welfare fund as the Company has not appropriated to bonus and welfare fund for the year ended 31 December 2024. The Company has not yet planned to make appropriation to bonus and welfare fund for the year 2024. Basic earnings per share may decrease due to appropriation to bonus and welfare fund.

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**Quarter IV ended 31 December 2024**

**34. Significant transactions with related parties**

In addition to related party balances disclosed in other notes to the consolidated financial statements, the Group had the following significant transactions with related parties during the year:

	<b>12 months of 2024</b>	
	<b>VND</b>	
<b>PPC An Thinh VN Investment and Infrastructure Development., JSC</b>		
Purchase of services		1.806.671.402
<b>PPC An Thinh Da Nang Corporation</b>		
Sales of construction services		84.226.351.191
<b>An Thinh Hoa Binh Real Estate., JSC</b>		
Sales of construction services		2.685.735.168
<b>Anh Duong Hoa Binh Investment and Development ., JSC</b>		
Sales of construction services		1.950.342.500
	<b>12 months ended at</b>	
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Compensation of Board of Management</b>		
- General Director (Mr. Le Hoai Nam)	122.500.000	137.249.000
<b>Compensation of Board of Director (BOD)</b>		
- Chairman of the BOD (Mr. Nguyen Khang Chien)	-	-
- Member of the BOD (Mr. Pham Ngoc Binh, Ms. Nguyen Thi Minh Phuong, Mr. Nguyen Xuan Truong, Mr. Pham Duc Hanh)	-	-
<b>Compensation of Board of Supervisors (BOS)</b>		
- Head of the BOS (Ms. Pham Thi Thanh Hang)	-	-
- Member of the BOS (Ms. Nguyen Thi Huong, Ms. Nguyen Thi Hue)	-	-

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
**Quarter IV ended 31 December 2024**

**35. Comparative information**

During the year, the Board of Management has decided to retroactively adjust a number of items on the Company's Separate Financial Statements and the Subsidiaries's Financial Statements for the financial year ended at 31/12/2023. Accordingly, comparative figures on Consolidated Statement of Financial position, Consolidated Statement of income of Consolidated Financial Statements for the accounting period from 01/01/2024 to 31/12/2024 were adjusted as follows:

**Statement of Financial position:**

	Figures on the previous year's Consolidated Financial Statements	Figures retroactively adjusted	Difference
	VND	VND	VND
- Short-term trade receivables	192.524.401.090	192.709.800.280	185.399.190
- Tangible fixed assets	13.110.346.861	11.432.388.282	(1.677.958.579)
+ <i>Cost</i>	51.679.836.191	50.008.075.346	(1.671.760.845)
- Investment properties	58.838.521.600		(58.838.521.600)
+ <i>Cost</i>	58.838.521.600		(58.838.521.600)
- Long-term work in progress	34.632.718.490	95.143.000.935	60.510.282.445
- Goodwill	21.667.716.482	23.278.866.334	1.611.149.852
- Deferred corporate income tax payable		6.102.036.491	6.102.036.491
- Undistributed earnings	3.702.467.543	6.627.509.350	2.925.041.807
+ <i>Undistributed profit after tax of current period</i>	(21.649.550.837)	(24.452.429.669)	(2.802.878.832)
- Non-controlling interest	137.672.522.968	126.205.564.174	(11.466.958.794)

**Consolidated Statement of income:**

- Deferred corporate income tax expenses		(74.733.026)	(74.733.026)
- Net profit after tax	(16.900.934.675)	(17.024.523.191)	(123.588.516)
- Net profit after tax for equity holders of the Company	(11.669.866.847)	(11.828.689.315)	(158.822.468)
- Net profit after tax for non-controlling interest	(5.231.067.828)	(5.195.833.876)	35.233.952

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)**  
Quarter IV ended 31 December 2024

Comparative figures are figures stated on Consolidated Financial Statements for Quarter IV ended 31 December 2023.

28 January 2025

Prepared by

Chief Accountant

Authorized by General Director  
Member of the BOD



**Trần Minh Tuấn**

**Trần Minh Tuấn**

**Phạm Ngọc Bình**