CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS
DN: E=van.luong@drh.vn, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0304266964, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS, L="67 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh", S=TP Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-01-23 08:55:02

Tháng 01 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	2 -3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	5-6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	07 - 19

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2024 VND	Tại 01/01/2024 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**496.930.593.498**	**560.131.274.234**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**15.899.972.778**	**103.760.913.427**
Tiền	111		15.899.972.778	103.760.913.427
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**475.673.741.008**	**450.609.987.315**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	12.584.226.391	4.340.070.233
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.224.314.000	1.111.921.940
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		250.176.500.000	248.420.500.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	212.616.450.617	197.665.245.142
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(927.750.000)	(927.750.000)
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**5.356.879.712**	**5.760.373.492**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	825.741.702	993.485.143
Thuế GTGT được khấu trừ	152		96.885.248	332.635.587
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	4.434.252.762	4.434.252.762
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.559.849.207.338**	**1.595.821.378.820**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**2.800.824.000**	**4.156.824.000**
Phải thu về cho vay dài hạn	215		931.500.000	2.287.500.000
Phải thu dài hạn khác	216	7	1.869.324.000	1.869.324.000
Tài sản cố định	**220**		**312.469.657**	**433.425.661**
Tài sản cố định hữu hình	221	8	312.469.657	433.425.661
- Nguyên giá	*222*		*1.886.306.317*	*2.001.806.317*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(1.573.836.660)*	*(1.568.380.656)*
- Nguyên giá	*228*		*1.711.616.190*	*1.711.616.190*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(1.711.616.190)*	*(1.711.616.190)*
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**10**	**1.556.310.353.971**	**1.590.635.589.269**
Đầu tư vào công ty con	251		1.109.790.000.000	1.109.790.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		499.509.978.838	500.060.054.838
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(52.989.624.867)	(19.214.465.569)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**425.559.710**	**595.539.890**
Chi phí trả trước dài hạn	261	9	425.559.710	595.539.890
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**2.056.779.800.836**	**2.155.952.653.054**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2024 VND	Tại 01/01/2024 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.046.503.287.895**	**997.684.769.490**
Nợ ngắn hạn	**310**		**1.046.503.287.895**	**997.684.769.490**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	11	2.201.970.016	2.578.320.221
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		537.893.449	537.893.449
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	1.554.701.726	697.636.970
Phải trả người lao động	314		13.074.425.249	9.398.235.686
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	13	146.410.757.950	55.506.923.102
Phải trả ngắn hạn khác	319	14	126.077.140.179	142.685.104.810
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15	744.260.389.748	773.701.345.674
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.386.009.578	12.579.309.578
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.010.276.512.941**	**1.158.267.883.564**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**16**	**1.010.276.512.941**	**1.158.267.883.564**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.243.538.660.000*	*1.243.538.660.000*
Thặng dư vốn cổ phần	412		120.132.866.000	120.132.866.000
Cổ phiếu quỹ	415		(6.460.000.000)	(6.460.000.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		19.564.185.852	19.564.185.852
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(366.499.198.911)	(218.507.828.288)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*(218.507.828.288)*	*(94.654.648.361)*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*(147.991.370.623)*	*(123.853.179.927)*
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.056.779.800.836**	**2.155.952.653.054**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám Đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Trần Hoàng Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Qúy 4 năm 2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	17	**2.465.959.103**	**3.260.221.018**	**9.024.668.957**	**9.812.432.970**
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		**2.465.959.103**	**3.260.221.018**	**9.024.668.957**	**9.812.432.970**
Giá vốn hàng bán	11	18	2.465.959.103	3.260.221.018	9.024.668.957	9.812.432.970
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		-	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	21	17	7.594.574.577	6.592.963.217	46.659.304.380	35.055.363.980
Chi phí tài chính	22	19	63.631.655.081	40.627.945.614	176.797.854.299	136.918.930.420
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		*32.772.352.315*	*33.817.979.697*	*126.486.806.697*	*104.054.868.006*
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	20	4.410.336.098	5.544.948.154	17.543.213.337	21.939.064.261
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		**(60.447.416.602)**	**(39.579.930.551)**	**(147.681.763.256)**	**(123.802.630.701)**
Thu nhập khác	31	21	-	-	10.181.016	107.460.809
Chi phí khác	32	21	16.420.010	2.322.510	319.788.383	158.010.035
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		**(16.420.010)**	**(2.322.510)**	**(309.607.367)**	**(50.549.226)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		**(60.463.836.612)**	**(39.582.253.061)**	**(147.991.370.623)**	**(123.853.179.927)**
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		**(60.463.836.612)**	**(39.582.253.061)**	**(147.991.370.623)**	**(123.853.179.927)**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám Đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Trần Hoàng Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 4 năm 2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		**(147.991.370.623)**	**(123.853.179.927)**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		120.956.004	289.935.412
Các khoản dự phòng	03		33.775.159.298	16.257.077.218
Lãi hoạt động đầu tư	05		(33.501.732.265)	(32.692.819.994)
Chi phí lãi vay	06		126.486.806.697	116.030.076.341
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***(21.110.180.889)***	***(23.968.910.950)***
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		7.136.565.193	1.768.328.369
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		44.695.219.712	(20.515.597.935)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		337.723.621	1.004.029.304
Tiền lãi vay đã trả	14		(77.352.262.078)	(58.886.914.437)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(193.300.000)	(209.808.161)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***(46.486.234.441)***	***(100.808.873.810)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(400.000.000)	(36.287.500.000)
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(102.604.224.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		91.045.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.473.718	14.369.683.742
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***(11.933.750.282)***	***(21.917.816.258)***

Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		495.396.902.474	662.149.568.891
Tiền trả nợ gốc vay	34		(524.837.858.400)	(595.139.501.267)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(29.440.955.926)***	***67.010.067.624***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(87.860.940.649)**	**(55.716.622.444)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**5**	**103.760.913.427**	**159.477.535.871**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**5**	**15.899.972.778**	**103.760.913.427**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám Đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Trần Hoàng Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần DRH Holdings, trước đây là Công ty cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh (GCNĐKKD) số 4103004401 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/03/2006, sau đó điều chỉnh thành Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (GCNĐKDN) số 0304266964 cấp ngày 6/3/2006 và theo GCNĐKDN và GCNĐKDN điều chỉnh.

Vốn điều lệ của Công ty là: 1.243.538.660.000 đồng.

Trụ sở giao dịch: 67 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

Ngày 13 tháng 07 năm 2010, Công ty đã được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu DRH.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư tài chính; kinh doanh và môi giới bất động sản; dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản.

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

2.1 KỲ KẾ TOÁN NĂM

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

3.2 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành để lập và trình bày các Báo cáo tài chính quý 4 năm 2024.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản ký cược, ký quỹ, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

4.2 NỢ PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng

giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp" và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 sửa đổi bổ sung cho Thông tư số 228/2009/TT-BTC.

4.3 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm báo cáo (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh phải được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

4.4 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình và vô hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tỷ lệ khấu hao được xác định theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính của tài sản, phù hợp với tỷ lệ khấu hao đã được quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

4.5 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ KHẤU HAO

Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn luỹ kế.

4.6 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP KHÁC

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

4.7 CHI PHÍ ĐI VAY

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

4.8 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất là 20% tính trên thu nhập chịu thuế theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/06/2015 hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

4.9 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công cụ tài chính gồm tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phân loại phù hợp với Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ tài chính hướng dẫn "Áp dụng chuẩn mực kế toán Quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với Công cụ tài chính".

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
Tiền	15.899.972.778	103.760.913.427
Tổng cộng	**15.899.972.778**	**103.760.913.427**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	12.584.226.391	4.340.070.233
Tổng cộng	**12.584.226.391**	**4.340.070.233**

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	212.616.450.617	197.665.245.142
Dài hạn	1.869.324.000	1.869.324.000
Tổng cộng	**214.485.774.617**	**199.534.569.142**

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải,	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Tại 01/01/2024	103.832.610	-	1.897.973.707	2.001.806.317
Giảm khác			(115.500.000)	
Tại 31/12/2024	103.832.610	-	1.782.473.707	1.886.306.317
Hao mòn lũy kế				
Tại 01/01/2024	103.832.610	-	1.464.548.046	1.568.380.656
Khấu hao trong kỳ	-	-	120.956.004	120.956.004
Giảm khác			(115.500.000)	(115.500.000)
Tại 31/12/2024	103.832.610	-	1.470.004.050	1.573.836.660
Giá trị còn lại				
Tại 01/01/2024	-	-	433.425.661	433.425.661
Tại 31/12/2024	-	-	312.469.657	312.469.657

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính
	VND
Nguyên giá	
Tại 01/01/2024	1.711.616.190
Tại 31/12/2024	1.711.616.190
Hao mòn lũy kế	
Tại 01/01/2024	1.711.616.190
Khấu hao trong kỳ	-
Tại 31/12/2024	1.711.616.190
Giá trị còn lại	
Tại 01/01/2024	-
Tại 31/12/2024	-

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	825.741.702	993.485.143
Dài hạn	425.559.710	595.539.890
Tổng cộng	**1.251.301.412**	**1.589.025.033**

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 31/12/2024 (VND)			Tại 01/01/2024 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Tổng cộng	Giá gốc	Dự phòng	Tổng cộng
Đầu tư vào công ty con	**1.109.790.000.000**	**(52.989.624.867)**	**1.056.800.375.133**	**1.109.790.000.000**	**(19.214.465.569)**	**1.090.575.534.431**
Công ty CP Địa ốc An Phú Long	109.890.000.000	(12.410.896.129)	97.479.103.871	109.890.000.000	(7.855.050.724)	102.034.949.276
Công ty CP KD & PT BĐS Đông Sài Gòn	801.900.000.000	(40.578.728.738)	761.321.271.262	801.900.000.000	(11.359.414.845)	790.540.585.155
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Bình Đông	198.000.000.000	-	198.000.000.000	198.000.000.000	-	198.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**499.509.978.838**	-	**499.509.978.838**	**500.060.054.838**	-	**500.060.054.838**
Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	499.509.978.838	-	499.509.978.838	500.060.054.838	-	500.060.054.838
Tổng cộng	**1.609.299.978.838**	**(52.989.624.867)**	**1.556.310.353.971**	**1.609.850.054.838**	**(19.214.465.569)**	**1.590.635.589.269**

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
Phải trả nhà cung cấp khác	2.201.970.016	2.578.320.221
Tổng cộng	**2.201.970.016**	**2.578.320.221**

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại 31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	802.469.259	749.008.565	53.460.694
Thuế thu nhập cá nhân	697.636.970	1.712.731.938	1.536.127.876	874.241.032
Các khoản phải nộp khác	-	941.006.763	314.006.763	627.000.000
Tổng cộng	**697.636.970**	**3.456.207.960**	**2.599.143.204**	**1.554.701.726**
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.434.252.762	-	-	4.434.252.762
Tổng cộng	**4.434.252.762**	**-**	**-**	**4.434.252.762**

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
Chi phí trích trước ngắn hạn	145.660.757.950	55.181.923.102
Khác	750.000.000	325.000.000
Tổng cộng	**146.410.757.950**	**55.506.923.102**

14. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/20224
	VND	VND
Ngắn hạn	126.077.140.179	142.685.104.810
Tổng cộng	**126.077.140.179**	**142.685.104.810**

15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 31/12/2024 (VND)	Tăng	Giảm	Tại 01/01/2024 (VND)
Vay ngắn hạn	744.260.389.748	495.396.902.474	524.837.858.400	773.701.345.674
Tổng cộng	**744.260.389.748**	**495.396.902.474**	**524.837.858.400**	**773.701.345.674**

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	124.353.866	124.353.866
Cổ phiếu phổ thông	*124.353.866*	*124.353.866*
Số lượng cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	*(646.000)*	*(646.000)*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*123.707.866*	*123.707.866*

Mệnh giá cổ phiếu (10.000 VND/Cổ phiếu)

16.2 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
Vốn cổ phần đã góp	1.243.538.660.000	1.243.538.660.000
Số cuối kỳ	**1.243.538.660.000**	**1.243.538.660.000**

BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2023	**1.243.538.660.000**	**(6.460.000.000)**	**120.132.866.000**	**19.564.185.852**	**(94.108.648.361)**	**1.282.667.063.491**
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(123.853.179.927)	(123.853.179.927)
Chi phí hoạt động HĐQT	-	-	-	-	(546.000.000)	(546.000.000)
Tại 31/12/2023	**1.243.538.660.000**	**(6.460.000.000)**	**120.132.866.000**	**19.564.185.852**	**(218.507.828.288)**	**1.158.267.883.564**
Tại 01/01/2024	**1.243.538.660.000**	**(6.460.000.000)**	**120.132.866.000**	**19.564.185.852**	**(218.507.828.288)**	**1.158.267.883.564**
Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(147.991.370.623)	(147.991.370.623)
Tại 31/12/2024	**1.243.538.660.000**	**(6.460.000.000)**	**120.132.866.000**	**19.564.185.852**	**(366.499.198.911)**	**1.010.276.512.941**

17. DOANH THU

17.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Tại 01/10/2024-31/12/2024	Tại 01/10/2023-31/12/2023
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.465.959.103	3.260.221.018
Tổng cộng	**2.465.959.103**	**3.260.221.018**

17.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Tại 01/10/2024-31/12/2024	Tại 01/10/2023-31/12/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi	15.892	278.402
Lãi đầu tư chứng khoán	-	38.605.527
Lãi cho vay	7.594.558.685	6.554.079.288
Tổng cộng	**7.594.574.577**	**6.592.963.217**

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Tại 01/10/2024-31/12/2024	Tại 01/10/2023-31/12/2023
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.465.959.103	3.260.221.018
Tổng cộng	**2.465.959.103**	**3.260.221.018**

19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Tại 01/10/2024-31/12/2024	Tại 01/10/2023-31/12/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	32.772.352.315	33.817.979.697
Dự phòng đầu tư tài chính	22.425.890.366	-
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	-	347.285.563
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	8.041.720.000	-
Chi phí khác	391.692.400	6.462.680.354
Tổng cộng	**63.631.655.081**	**40.627.945.614**

20. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Tại 01/10/2024-31/12/2024 VND	Tại 01/10/2023-31/12/2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.605.747.222	3.664.274.921
Chi phí khấu hao và hao mòn	30.239.001	55.641.913
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.658.439.879	1.636.453.234
Chi phí khác	115.909.996	188.578.086
Tổng cộng	**4.410.336.098**	**5.544.948.154**

21. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Tại 01/10/2024-31/12/2024 VND	Tại 01/10/2023-31/12/2023 VND
Chi phí khác	16.420.010	2.322.510
Lợi nhuận khác	**(16.420.010)**	**(2.322.510)**

22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Tại 01/10/2024-31/12/2024 VND	Tại 01/10/2023-31/12/2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**(60.463.836.612)**	**(39.582.253.061)**
Điều chỉnh tăng các khoản thu nhập chịu thuế	25.302.448.748	27.282.485.007
- Chi phí không được trừ	124.671.010	18.863.000
- Chi phí lãi vay không được trừ	25.177.777.738	27.263.622.007
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ	(35.161.387.864)	(12.299.768.054)
Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(35.161.387.864)	(12.299.768.054)
Tổng thu nhập tính thuế TNDN	(35.161.387.864)	(12.299.768.054)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

23. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Từ 01/10/2024-31/12/2024	Doanh thu cung cấp dịch vụ VND	Doanh thu bán bất động sản VND	Doanh thu bán hàng VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	2.465.959.103	-	-	2.465.959.103
Chi phí bộ phận	(2.465.959.103)	-	-	(2.465.959.103)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	-	-	-
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(4.410.336.098)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				**(4.410.336.098)**
Doanh thu tài chính				7.594.574.577
Chi phí tài chính				(63.631.655.081)
Lợi nhuận trước thuế				**(60.463.836.612)**
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**(60.463.836.612)**
Tổng tài sản				**2.056.779.800.836**
Tổng nợ phải trả				**1.046.503.287.895**

23. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp)

Từ 01/10/2023-31/12/2023

	Doanh thu cung cấp dịch vụ	Doanh thu bán bất động sản	Doanh thu bán hàng	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần bộ phận	3.260.221.018	-	-	3.260.221.018
Chi phí bộ phận	(3.260.221.018)	-	-	(3.260.221.018)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	-	-	-	-
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(5.544.948.154)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				**(5.544.948.154)**
Doanh thu tài chính				6.592.963.217
Chi phí tài chính				(40.627.945.614)
Lợi nhuận trước thuế				**(39.582.253.061)**
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**(39.582.253.061)**
Tổng tài sản				**2.162.558.451.082**
Tổng nợ phải trả				**998.333.111.708**

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.899.972.778	103.760.913.427
Phải thu khách hàng và phải thu khác	479.402.315.008	455.694.561.315
Cộng	**495.302.287.786**	**559.455.474.742**

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	141.353.535.444	154.661.660.717
Chi phí phải trả	146.410.757.950	55.506.923.102
Vay và nợ thuê tài chính	744.260.389.748	773.701.345.674
Cộng	**1.032.024.683.142**	**983.869.929.493**

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Tại 31/12/2024			
Phải trả người bán và phải trả khác	141.353.535.444	-	141.353.535.444
Chi phí phải trả	146.410.757.950	-	146.410.757.950
Vay và nợ thuê tài chính	744.260.389.748	-	744.260.389.748
Cộng	**1.032.024.683.142**	**-**	**1.032.024.683.142**
Tại 01/01/2024			
Phải trả người bán và phải trả khác	154.661.660.717	-	154.661.660.717
Chi phí phải trả	55.506.923.102	-	55.506.923.102
Vay và nợ thuê tài chính	773.701.345.674	-	773.701.345.674
Cộng	**983.869.929.493**	**-**	**983.869.929.493**

	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2024			
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.899.972.778	-	15.899.972.778
Phải thu khách hàng và phải thu khác	476.601.491.008	2.800.824.000	479.402.315.008
Cộng	**492.501.463.786**	**2.800.824.000**	**495.302.287.786**
Tại 01/01/2024			
Tiền và các khoản tương đương tiền	103.760.913.427	-	103.760.913.427
Phải thu khách hàng và phải thu khác	451.537.737.315	4.156.824.000	455.694.561.315
Cộng	**555.298.650.742**	**4.156.824.000**	**559.455.474.742**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 năm 2025

Người Lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám Đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Trần Hoàng Anh

DRH HOLDINGS JOINT STOCK COMPANY

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS FOR QUARTER 4, 2024

January 2025

TABLE OF CONTENTS

CONTENT	PAGE
SEPARATE BALANCE SHEET	2-3
SEPARATE STATEMENT OF INCOME	4
SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS	5-6
NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS	07-19

SEPARATE BALANCE SHEET

As at December 31st, 2024

ASSETS	Code	Note	As at 31/12/2024 VND	As at 01/01/2024 VND
CURRENT ASSETS	**100**		**496,930,593,498**	**560,131,274,234**
Cash and cash equivalents	**110**	**5**	**15,899,972,778**	**103,760,913,427**
Cash	111		15,899,972,778	103,760,913,427
Short-term receivables	**130**		**475,673,741,008**	**450,609,987,315**
Short-term trade receivables	131	6	12,584,226,391	4,340,070,233
Short-term prepayments to suppliers	132		1,224,314,000	1,111,921,940
Short-term loan receivables	135		250,176,500,000	248,420,500,000
Other short-term receivables	136	7	212,616,450,617	197,665,245,142
Allowance for short-term doubtful debts	137		(927,750,000)	(927,750,000)
Other current assets	**150**		**5,356,879,712**	**5,760,373,492**
Short-term prepaid expenses	151	9	825,741,702	993,485,143
Deductible value added tax	152		96,885,248	332,635,587
Taxes and other receivables from the State Treasury	153	12	4,434,252,762	4,434,252,762
NON - CURRENT ASSETS	**200**		**1,559,849,207,338**	**1,595,821,378,820**
Long-term receivables	**210**		**2,800,824,000**	**4,156,824,000**
Long-term loan receivables	215		931,500,000	2,287,500,000
Other long-term receivables	216	7	1,869,324,000	1,869,324,000
Fixed assets	**220**		**312,469,657**	**433,425,661**
Tangible fixed assets	221	8	312,469,657	433,425,661
- Cost	*222*		*1,886,306,317*	*2,001,806,317*
- Accumulated depreciation	*223*		*(1,573,836,660)*	*(1,568,380,656)*
- Cost	*228*		*1,711,616,190*	*1,711,616,190*
- Accumulated amortisation	*229*		*(1,711,616,190)*	*(1,711,616,190)*
Long-term financial investments	**250**	**10**	**1,556,310,353,971**	**1,590,635,589,269**
Investments in subsidiaries	251		1,109,790,000,000	1,109,790,000,000
Investments in joint ventures and associates	252		499,509,978,838	500,060,054,838
Provisions for devaluation of long-term financial investments	254		(52,989,624,867)	(19,214,465,569)
Other long-term assets	**260**		**425,559,710**	**595,539,890**
Long-term prepaid expenses	261	9	425,559,710	595,539,890
TOTAL ASSETS	**270**		**2,056,779,800,836**	**2,155,952,653,054**

SEPARATE BALANCE SHEET (CONTINUED)
As at December 31st, 2024

RESOURCES	Code	Note	As at 31/12/2024 VND	As at 01/01/2024 VND
LIABILITIES	**300**		**1,046,503,287,895**	**997,684,769,490**
Current liabilities	**310**		**1,046,503,287,895**	**997,684,769,490**
Short-term trade payables	311	11	2,201,970,016	2,578,320,221
Short-term advances from customers	312		537,893,449	537,893,449
Taxes and other payables to the State Treasury	313	12	1,554,701,726	697,636,970
Payables to employees	314		13,074,425,249	9,398,235,686
Short-term accrued expenses	315	13	146,410,757,950	55,506,923,102
Other short-term payables	319	14	126,077,140,179	142,685,104,810
Short-term loans and obligations under financial leases	320	15	744,260,389,748	773,701,345,674
Bonus and welfare funds	322		12,386,009,578	12,579,309,578
EQUITY	**400**		**1,010,276,512,941**	**1,158,267,883,564**
Owner's equity	**410**	**16**	**1,010,276,512,941**	**1,158,267,883,564**
Share capital	411		1,243,538,660,000	1,243,538,660,000
- Ordinary shares carrying voting rights	*411a*		*1,243,538,660,000*	*1,243,538,660,000*
Share premium	412		120,132,866,000	120,132,866,000
Treasury stocks	415		(6,460,000,000)	(6,460,000,000)
Investment and development funds	418		19,564,185,852	19,564,185,852
Retained profits	421		(366,499,198,911)	(218,507,828,288)
- Retained earnings accumulated to the prior year end	*421a*		*(218,507,828,288)*	*(94,654,648,361)*
- Retained profits for the current period	*421b*		*(147,991,370,623)*	*(123,853,179,927)*
TOTAL RESOURCES	**440**		**2,056,779,800,836**	**2,155,952,653,054**

Ho Chi Minh City, Date 22 Month 01 Year 2025

Preparer	Chief Accountant	Deputy General Director
Pham Thi Mai Nuong	Le Thi Thuan	Tran Hoang Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN DRH HOLDINGS

SEPARATE STATEMENT OF INCOME

Quarter 4, 2024

Items	Code	Note	Quarter 4		Accumulated from the beginning of the year to the end of the year	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
			VND	VND	VND	VND
Revenue from sales of goods and provision of services	1	17	2,465,959,103	3,260,221,018	9,024,668,957	9,812,432,970
Net revenue from sales of goods and provision of services	10		**2,465,959,103**	**3,260,221,018**	**9,024,668,957**	**9,812,432,970**
Cost of sales	11	18	2,465,959,103	3,260,221,018	9,024,668,957	9,812,432,970
Gross profit	20		-	-	-	-
Financial income	21	17	7,594,574,577	6,592,963,217	46,659,304,380	35,055,363,980
Financial expenses	22	19	63,631,655,081	40,627,945,614	176,797,854,299	136,918,930,420
- In which: Interest expense	23		*32,772,352,315*	*33,817,979,697*	*126,486,806,697*	*104,054,868,006*
General and administration expenses	26	20	4,410,336,098	5,544,948,154	17,543,213,337	21,939,064,261
Net operating profit	30		**(60,447,416,602)**	**(39,579,930,551)**	**(147,681,763,256)**	**(123,802,630,701)**
Other income	31	21	-	-	10,181,016	107,460,809
Other expenses	32	21	16,420,010	2,322,510	319,788,383	158,010,035
Other profit	40		**(16,420,010)**	**(2,322,510)**	**(309,607,367)**	**(50,549,226)**
Accounting profit before tax	50		**(60,463,836,612)**	**(39,582,253,061)**	**(147,991,370,623)**	**(123,853,179,927)**
Net profit after tax	60		**(60,463,836,612)**	**(39,582,253,061)**	**(147,991,370,623)**	**(123,853,179,927)**

Ho Chi Minh City, Date 22 Month 01 Year 2025

Preparer	Chief Accountant	Deputy General Director
Pham Thi Mai Nuong	Le Thi Thuan	Tran Hoang Anh

SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS
(Indirect method)
Quarter 4, 2024

Items	Code	Note	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter	
			Current year	Previous year
			VND	VND
Cash flows from operating activities				
Profit before tax	**01**		**(147,991,370,623)**	**(123,853,179,927)**
Adjustments				
Depreciation and amortisation of fixed assets and investment properties	02		120,956,004	289,935,412
Provisions	03		33,775,159,298	16,257,077,218
Gain from investing activities	05		(33,501,732,265)	(32,692,819,994)
Interest expenses	06		126,486,806,697	116,030,076,341
Operating profit before changes in working capital	**08**		**(21,110,180,889)**	**(23,968,910,950)**
Increase/(decrease) in receivables	09		7,136,565,193	1,768,328,369
Increase/(decrease) in payables (excluding accrued loan interest and corporate income tax payable)	11		44,695,219,712	(20,515,597,935)
Increase/(decrease) in prepaid expenses	12		337,723,621	1,004,029,304
Interest paid	14		(77,352,262,078)	(58,886,914,437)
Other payments for operating activities	17		(193,300,000)	(209,808,161)
Net cash flows from operating activities	***20***		***(46,486,234,441)***	***(100,808,873,810)***
Cash flows from investing activities				
Cash outflow for lending, purchase of debt instruments of other entities	23		(400,000,000)	(36,287,500,000)
Payments for investments in other entities	25		(102,604,224,000)	-
Proceed from collection investment in other entities	26		91,045,000,000	-
Interest earned, dividends and profits received	27		25,473,718	14,369,683,742
Net cash flows from investing activities	***30***		***(11,933,750,282)***	***(21,917,816,258)***

Cash flows from financing activities				
Proceeds from borrowings	33		495,396,902,474	662,149,568,891
Payments to settle loan principals	34		(524,837,858,400)	(595,139,501,267)
Net cash flows from financing activities	***40***		***(29,440,955,926)***	***67,010,067,624***
Net cash flows during the year	**50**		**(87,860,940,649)**	**(55,716,622,444)**
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	**60**	**5**	**103,760,913,427**	**159,477,535,871**
Cash and cash equivalents at the end of the year	**70**	**5**	**15,899,972,778**	**103,760,913,427**

Ho Chi Minh City, Date 22 Month 01 Year 2025

Preparer	Chief Accountant	Deputy General Director
Pham Thi Mai Nuong	Le Thi Thuan	Tran Hoang Anh

1. CHARACTERISTICS OF THE COMPANY'S OPERATIONS

1.1 COMPANY INFORMATION

DRH Holdings Joint Stock Company, formerly known as Dream House Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company"), was established and operates under Business Registration Certificate No. 4103004401 issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on March 6th, 2006, later amended to Business Registration Certificate No. 0304266964 issued on March 6th, 2006, and subsequent amendments to the Enterprise Registration Certificate.

The Company's charter capital: VND 1,243,538,660,000

Business address: 67 Ham Nghi Street, Nguyen Thai Binh Ward, District 1, Ho Chi Minh City.

On July 13th, 2010, the Company was officially listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange with the stock code DRH.

The Company's principal activities during the current period are financial investments; real estate trading and brokerage; and real estate consulting and management services.

2. ACCOUNTING PERIOD, ACCOUNTING CURRENCY

2.1 ANNUAL ACCOUNTING PERIOD

The Company's annual accounting period begins on January 1 and ends on December 31 of the Gregorian calendar year.

2.2 ACCOUNTING CURRENCY

Accounting currency is Vietnam Dong ("VND").

3. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

3.1 ACCOUNTING SYSTEM

The Company applies the Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, by the Ministry of Finance, which replaces the Enterprise Accounting Regime issued under Decision No. 15/2006/QĐ-BTC dated March 20, 2006, and Circular No. 244/2009/TT-BTC dated December 31, 2009, by the Ministry of Finance.

3.2 STATEMENT OF COMPLIANCE

The Company complies with the current Vietnamese Accounting Standards and System in preparing and presenting the financial statements for the fourth quarter of 2024.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

4.1 CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, demand deposits, cash in transit, deposits, escrow, short-term bank deposits with original maturities not exceeding 03 months possessing high liquidity, readily convertible to known amounts of cash, and subject to minimal risk concerning fluctuations in their redemption value.

4.2 RECEIVABLES AND ALLOWANCE FOR DOUBTFUL DEBTS

The Company makes allowances for doubtful debts in accordance with Circular No. 228/2009/TT-BTC dated December 7th, 2009, by the Ministry of Finance concerning " Guiding the appropriation and use of

provisions for devaluation of inventories, loss of financial investments, bad receivable debts and warranty for products, goods and construction works at enterprises" and Circular No. 89/2013/TT-BTC dated June 28th, 2013, amending and supplementing Circular No. 228/2009/TT-BTC.

4.3 ACCOUNTING PRINCIPLES FOR FINANCIAL INVESTMENTS

Trading securities are securities and other financial instruments held for trading purposes as at the reporting date (held with the intention of selling for profit upon price appreciation). Trading securities are recorded at cost. The cost of trading securities is determined based on the fair value of the consideration paid at the time the transaction occurs. The recognition date for trading securities is the date when the investor obtains ownership rights.

4.4 FIXED ASSETS AND DEPRECIATION

Tangible and intangible fixed assets are presented at cost less accumulated depreciation.

The cost of tangible and intangible fixed assets includes the purchase price and all other directly attributable costs associated with bringing the asset to its working condition for its intended use.

The depreciation rate is determined using the straight-line method, based on the estimated useful lives of the asset, in compliance with the depreciation rates stipulated in Circular No. 45/2013/TT-BTC dated April 25th, 2013, by the Ministry of Finance regarding guiding regulation on management, use and depreciation of fixed assets.

4.5 INVESTMENT PROPERTIES AND DEPRECIATION

Investment property is represented at cost and accumulated depreciation.

4.6 REVENUE AND OTHER INCOME RECOGNITION

Revenue is recognized when the Company is likely to receive identifiable economic benefits with certainty. Net revenue is determined at the fair value of amounts received or receivable after deducting trade discounts, sales deductions, and sales returns.

4.7 BORROWING COSTS

Borrowing costs directly related to the acquisition, construction investment, or production of assets that require a substantial period to complete for use or sale are added to the asset's cost until the asset is ready for use or sale. Income earned from the temporary investment of borrowings is deducted from the cost of the related asset.

4.8 TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE TREASURY

Corporate income tax is calculated at a rate of 20% on taxable profit according to Circular No. 96/2015/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on June 22, 2015, providing guidance on the implementation of the Corporate Income Tax Law..

Other taxes are applied in compliance with the current tax laws in Vietnam.

4.9 FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial instruments, including financial assets and financial liabilities, are classified in accordance with Circular 210/2009/TT-BTC dated November 6, 2009, by the Ministry of Finance, guiding the "Application of international accounting standards on presentation of financial statements and disclosures of financial instruments".

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	As at 31/12/2024 VND	As at 01/01/2024 VND
Cash	15,899,972,778	103,760,913,427
Total	**15,899,972,778**	**103,760,913,427**

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	As at 31/12/2024 VND	As at 01/01/2024 VND
Short-term trade receivables	12,584,226,391	4,340,070,233
Total	**12,584,226,391**	**4,340,070,233**

7. OTHER RECEIVABLES

	As at 31/12/2024 VND	As at 01/01/2024 VND
Short-term	212,616,450,617	197,665,245,142
Long-term	1,869,324,000	1,869,324,000
Total	**214,485,774,617**	**199,534,569,142**

8. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Machinery and equipment VND	Motor vehicles VND	Office Appliances VND	Total VND
Cost				
As at 01/01/2024	103,832,610	-	1,897,973,707	2,001,806,317
Other decreases			(115,500,000)	
As at 31/12/2024	103,832,610	-	1,782,473,707	1,886,306,317
Accumulated depreciation				-
As at 01/01/2024	103,832,610	-	1,464,548,046	1,568,380,656
Depreciation for the period		-	120,956,004	120,956,004
Other decreases			(115,500,000)	
As at 31/12/2024	103,832,610	-	1,470,004,050	1,573,836,660
Net book value				
As at 01/01/2024	-	-	433,425,661	433,425,661
As at 31/12/2024	-	-	312,469,657	312,469,657

INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Software VND
Cost	
As at 01/01/2024	1,711,616,190
As at 31/12/2024	1,711,616,190
Accumulated amortisation	
As at 01/01/2024	1,711,616,190
Amortisation for the period	-
As at 31/12/2024	1,711,616,190
Net book value	
As at 01/01/2024	-
As at 31/12/2024	-

9. PREPAID EXPENSES

	As at 31/12/2024 VND	As at 01/01/2024 VND
Short-term	825,741,702	993,485,143
Long-term	425,559,710	595,539,890
Total	**1,251,301,412**	**1,589,025,033**

10. LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS

	As at 31/12/2024 (VND)			As at 01/01/2024 (VND)		
	Cost	Provison	Total	Cost	Provison	Total
Investments in subsidiaries	**1,109,790,000,000**	**(52,989,642,867)**	**1,056,800,357,133**	**1,109,790,000,000**	**(19,214,465,569)**	**1,090,575,534,431**
An Phu Long Real Estate Joint Stock Company	109,890,000,000	(12,410,896,129)	97,479,103,871	109,890,000,000	(7,855,050,724)	102,034,949,276
East Saigon Real Estate Development And Trading Joint Stock Company	801,900,000,000	(40,578,728,738)	761,321,271,262	801,900,000,000	(11,359,414,845)	790,540,585,155
Binh Dong Real Estate Investment Company Limited	198,000,000,000	-	198,000,000,000	198,000,000,000	-	198,000,000,000
Investments in joint ventures and associates	**499,509,978,838**	-	**499,509,978,838**	**500,060,054,838**	-	**500,060,054,838**
Binh Duong Mineral and Construction Joint Stock Company	499,509,978,838	-	499,509,978,838	500,060,054,838	-	500,060,054,838
	1,609,299,978,838	**(52,989,642,867)**	**1,556,310,335,971**	**1,609,850,054,838**	**(19,214,465,569)**	**1,590,635,589,269**

11. TRADE PAYABLES

	As at 31/12/2024 VND	As at 01/01/2024 VND
Payables to other suppliers	2,201,970,016	2,578,320,221
Total	**2,201,970,016**	**2,578,320,221**

12. TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE TREASURY

	As at 01/01/2024 VND	Payables for the period VND	Amounts paid for the period VND	As at 31/12/2024 VND
Taxes and payables				
Value added tax		802,469,259	749,008,565	53,460,694
Personal income tax	697,636,970	1,712,731,938	1,536,127,876	874,241,032
Other payables		941,006,763	314,006,763	627,000,000
Total	**697,636,970**	**3,456,207,960**	**2,599,143,204**	**1,554,701,726**
Taxes and other receivables to the State Treasury				
Corporate income tax	4,434,252,762	-		4,434,252,762
Total	**4,434,252,762**	**-**	**-**	**4,434,252,762**

13. ACCRUED EXPENSES

	As at 31/12/2024 VND	As at 01/01/2024 VND
Short-term accrued expenses	145,660,757,950	55,181,923,102
Others	750,000,000	325,000,000
Total	**146,410,757,950**	**55,506,923,102**

14. OTHER PAYABLES

	As at 31/12/2024 VND	As at 01/01/2024 VND
Other short-term payables	126,077,140,179	142,685,104,810
Total	**126,077,140,179**	**142,685,104,810**

15. LOANS AND OBLIGATIONS UNDER FINANCIAL LEASES

	As at 31/12/2024 (VND)	Increase	Decrease	As at 01/01/2024 (VND)
Short-term loans	744,260,389,748	495.396.902.474	524,837,858,400	773,701,345,674
Total	**744,260,389,748**	**495.396.902.474**	**524,837,858,400**	**773,701,345,674**

16. OWNER'S EQUITY

16.1 SHARE

	As at 31/12/2024 Shares	As at 01/01/2024 Shares
Number of shares registered to be issued	124,353,866	124,353,866
Ordinary shares	*124,353,866*	*124,353,866*
Number of treasury stocks		
Ordinary shares	*(646,000)*	*(646,000)*
Number of outstanding shares		
Ordinary shares	*123,707,866*	*123,707,866*

Par value of share (10,000 VND/Share)

16.2 MOVEMENT OF OWNER'S EQUITY

	As at 31/12/2024 VND	As at 01/01/2024 VND
Contributed share capital	1,243,538,660,000	1,243,538,660,000
Closing balance	**1,243,538,660,000**	**1,243,538,660,000**

STATEMENT OF CHANGES IN OWNER'S EQUITY

	Share capital	Treasury stocks	Share premium	Investment and development funds	Retained profits	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
As at 01/01/2023	**1,243,538,660,000**	**(6,460,000,000)**	**120,132,866,000**	**19,564,185,852**	**(94,108,648,361)**	**1,282,667,063,491**
Loss for the period	-	-	-	-	(123,853,179,927)	(123,853,179,927)
Board of Directors' operating expenses	-	-	-	-	(546,000,000)	(546,000,000)
As at 31/12/2024	**1,243,538,660,000**	**(6,460,000,000)**	**120,132,866,000**	**19,564,185,852**	**(218,507,828,288)**	**1,158,267,883,564**
						-
As at 01/01/2024	**1,243,538,660,000**	**(6,460,000,000)**	**120,132,866,000**	**19,564,185,852**	**(218,507,828,288)**	**1,158,267,883,564**
Loss for the period	-	-	-	-	(147,991,370,623)	(147,991,370,623)
As at 31/12/2024	**1,243,538,660,000**	**(6,460,000,000)**	**120,132,866,000**	**19,564,185,852**	**(366,499,198,911)**	**1,010,276,512,941**

17. REVENUE

17.1 REVENUE FROM SALES OF GOODS AND PROVISION OF SERVICES

	From 01/10/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/10/2023 to 31/12/2023 VND
Revenue from provision of services	2,465,959,103	3,260,221,018
Total	**2,465,959,103**	**3,260,221,018**

17.2 FINANCIAL INCOME

	From 01/10/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/10/2023 to 31/12/2023 VND
Interest from deposits	15,892	278,402
Profit from investment in securities	-	38,605,527
Interest from loans	7,594,558,685	6,554,079,288
Total	**7,594,574,577**	**6,592,963,217**

18. COST OF SALES

	From 01/10/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/10/2023 to 31/12/2023 VND
Cost of sales from provision of services	2,465,959,103	3,260,221,018
Total	**2,465,959,103**	**3,260,221,018**

19. FINANCIAL EXPENSES

	From 01/10/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/10/2023 to 31/12/2023 VND
Interest expense	32,772,352,315	33,817,979,697
Provision for financial investments	22,425,890,366	-
Loss from the disposal of trading securities	-	347,285,563
Loss from the disposal of investments	8,041,720,000	-
Other expenses	391,692,400	6,462,680,354
Total	**63,631,655,081**	**40,627,945,614**

20. GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES

	From 01/10/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/10/2023 to 31/12/2023 VND
Management staff costs	2,605,747,222	3,664,274,921
Depreciation and amortisation expenses	30,239,001	55,641,913
Outside service expenses	1,658,439,879	1,636,453,234
Others	115,909,996	188,578,086
Total	**4,410,336,098**	**5,544,948,154**

21. OTHER INCOME AND OTHER EXPENSES

	From 01/10/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/10/2023 to 31/12/2023 VND
Other expenses	16,420,010	2,322,510
Total	**(16,420,010)**	**(2,322,510)**

22. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

	From 01/10/2024 to 31/12/2024 VND	From 01/10/2023 to 31/12/2023 VND
Accounting profit before tax	(60,463,836,612)	(39,582,253,061)
Adjustments for taxable profit	25,302,448,748	27,282,485,007
- Non-deductible expenses	124,671,010	18,863,000
- Non-deductible interest expenses	25,177,777,738	27,263,622,007
Total taxable profit for the period	(35,161,387,864)	(12,299,768,054)
Income from business operations	(35,161,387,864)	(12,299,768,054)
Total taxable profit	(35,161,387,864)	(12,299,768,054)
Corporate income tax expense - current	-	-

23. SEGMENT INFORMATION

Segment information by Business sectors

From 01/10/2024 to 31/12/2024	Revenue from provision of services VND	Revenue from real estate sales VND	Revenue from sales of goods VND	Total VND
Segment Net Revenue	2,465,959,103	-		2,465,959,103
Segment Expenses	(2,465,959,103)	-		(2,465,959,103)
Segment Operating Results	-	-	-	-
Unallocated Expenses				(4,410,336,098)
Profit from operating activities				**(4,410,336,098)**
Financial income				7,594,574,577
Financial expenses				(63,631,655,081)
Profit Before Tax				**(60,463,836,612)**
Profit after corporate income tax				**(60,463,836,612)**
Total asset				**2,056,779,800,836**
Total liabilitie				**1,046,503,287,895**

23. SEGMENT INFORMATION (CONTINUED)

Segment information by Business sectors (Continued)

From 01/10/2023 to 31/12/2023	Revenue from provision of services VND	Revenue from real estate sales VND	Revenue from sales of goods VND	Total VND
Segment Net Revenue	3,260,221,018	-		3,260,221,018
Segment Expenses	(3,260,221,018)	-		(3,260,221,018)
Segment Operating Results	-	-	-	-
Unallocated Expenses				(5,544,948,154)
Profit from operating activities				**(5,544,948,154)**
Financial income				6,592,963,217
Financial expenses				(40,627,945,614)
Profit Before Tax				**(39,582,253,061)**
Profit after corporate income tax				**(39,582,253,061)**
Total asset				**2,162,558,451,082**
Total liabilitie				**998,333,111,708**

24. FINANCIAL INSTRUMENTS

	As at 31/12/2024 VND	As at 01/01/2024 VND
Financial assets		
Cash and cash equivalents	15,899,972,778	103,760,913,427
Trade and other receivables	479,402,315,008	455,694,561,315
Total	**495,302,287,786**	**559,455,474,742**

	As at 31/12/2024 VND	As at 01/01/2024 VND
Financial liabilities		
Trade and other payables	141,353,535,444	154,661,660,717
Accrued expenses	146,410,757,950	55,506,923,102
Loans and obligations under financial leases	744,260,389,748	773,701,345,674
Total	**1,032,024,683,142**	**983,869,929,493**

	Up to 1 Year VND	Over 1 to 5 Years VND	Total VND
As at 31/12/2024			
Trade and Other Payables	141,353,535,444	-	141,353,535,444
Accrued expenses	146,410,757,950	-	146,410,757,950
Loans and obligations under financial leases	744,260,389,748	-	744,260,389,748
Total	**1,032,024,683,142**	**-**	**1,032,024,683,142**
As at 01/01/2024			
Trade and Other Payables	154,661,660,717	-	154,661,660,717
Accrued expenses	55,506,923,102	-	55,506,923,102
Loans and obligations under financial leases	773,701,345,674	-	773,701,345,674
Total	**983,869,929,493**	**-**	**983,869,929,493**

	Up to 1 Year VND	Over 1 to 5 Years VND	Total VND
As at 31/12/2024			
Cash and cash equivalents	15,899,972,778	-	15,899,972,778
Trade and other receivables	476,601,491,008	2,800,824,000	479,402,315,008
Total	**492,501,463,786**	**2,800,824,000**	**495,302,287,786**
As at 01/01/2024			
Cash and cash equivalents	103,760,913,427	-	103,760,913,427
Trade and other receivables	451,537,737,315	4,156,824,000	455,694,561,315
Total	**555,298,650,742**	**4,156,824,000**	**559,455,474,742**

Ho Chi Minh City, Date 26 Month 01 Year 2025

Preparer	Chief Accountant	Deputy General Director
Pham Thi Mai Nuong	Le Thi Thuan	Tran Hoang Anh