

# TÓM TẮT DỰ ÁN/ EXECUTIVE SUMMARY

QUY MÔ DỰ ÁN/  
PROJECT SCOPE

1.1ha

SỐ CĂN/  
LOT COUNT

2425 căn

DIỆN TÍCH ĐẤT NỀN /  
TOTAL PLOT AREA

2.4 ha

TỔNG DIỆN TÍCH  
SỬ DỤNG (GFA)

229.397m<sup>2</sup>

TỔNG DIỆN TÍCH  
THƯƠNG PHẨM (GFA)

145.951m<sup>2</sup>

# TÓM TẮT TÌNH TRẠNG PHÁP LÝ DỰ ÁN CÔNG TY LÝ KHUƠNG / SUMMARY EXPLANATION OF THE LEGAL STATUS OF LY KHUONG COMPANY'S PROJECTS

## A. Dự án Dream Home Riverside

### I. Pháp lý đã hoàn thành:

1. Đã có gpxd toàn bộ
2. Đã đóng tiền sử dụng đất cho quy mô 18 tầng. Chưa đóng thuế bổ sung cho phần tăng lên từ 18 tầng lên 25 tầng (phần tăng lên này chưa đủ điều kiện bán hàng \*). Thuế dự kiến 70 tỷ đồng.
3. Đã có giấy phép bán hàng cho tất cả các block. Chỉ có phần 7 tầng tăng thêm chưa đóng thuế (\*) thì chưa được phép bán

### II. Pháp lý cần bổ sung khi tiếp tục dự án:

1. Xin gia hạn chủ trương đầu tư. Cần đóng phí bảo đảm thực hiện dự án theo quy định mới là 34 tỷ. Phần này được hoàn trả khi hoàn thành dự án
2. Đóng thuế bổ sung 70 tỷ để được bán hàng phần còn lại

### III. Pháp lý khi hoàn thành xây dựng:

1. Nghiệm thu hoàn thành
2. Sổ đỏ căn hộ
3. Quyết toán
4. Bàn giao cho cư dân

## B. Dự án Dream Home Palace

1. Hoàn thiện phần mái hiên chưa thi công: cần 1,5 tỷ
2. Hoàn thành hồ sơ nghiệm thu và cấp sổ căn hộ: 6 tỷ
3. Bàn giao cho cư dân

## 1. Dream Home Riverside

### I. Legal status completed:

1. The full construction permit has been obtained.
2. The land use fee has been fully paid for the scale of 18 floors. However, the additional tax for the increased part from 18 floors to 25 floors has not yet been paid (this increased part is not eligible for sale yet\*). The estimated additional tax is 70 billion VND.
3. Sales permits have been granted for all blocks. Only the additional 7 floors (for which the tax has not yet been paid\*) are not allowed to be sold.

### II. Legal Requirements to be Supplemented for Project Continuation:

4. Apply for an extension of investment approval. A performance guarantee fee of 34 billion VND must be paid according to the new regulations. This amount will be refunded upon project completion.
5. Pay an additional tax of 70 billion VND to be permitted to sell the remaining portions.

### III. Legal Procedures upon Construction Completion:

6. Final Acceptance Inspection
7. Apartment Title Deeds (Land Use Rights Certificates)
8. Final Settlement
9. Handover to Residents

## 2. Dream Home Palace

1. Completing the unfinished awning: required 1.5 billion VND
2. Finalizing acceptance dossier and issuing apartment title deeds: 6 billion VND
3. Handover to residents

# TỔNG HỢP TÀI CHÍNH CÔNG TY LÝ KHƯƠNG / OVERVIEW OF LY KHUONG COMPANY FINANCIALS

Giá bán Sale Price	Giá bán mới - TL 50/60 New Sale Price - TL 50/60		
<b>A- TỔNG CÒN PHẢI THU</b> <b>A- Total Receivables</b>	<b>3,229,419,501,613</b>		
PALACE 5% RA SỔ PALACE 5% Issued Title Deed	76,061,501,613	Thế chấp bổ sung tại Tpbank Additional Mortgage at Tpbank	Projected Sale Price for 5,654 m²: 45 million VND per m²
Sàn TM còn trống ( đang thế chấp vay) Vacant Commercial Floor (Under Mortgage Loan)	254,430,000,000	Giá dự kiến bán 5.654 M2, Giá 45 triệu Projected Sale Price for 5,654 m²: 45 million VND per m² Hiện đang thế chấp 4.833 m2 vay bên ngoài nợ vay còn lại 47,6 tỷ và 821m2 thế chấp bổ sung cho Tpbank - khoản nợ vay thi công Riverside	Currently, 4,833 m² is mortgaged for an external loan with an outstanding balance of 47.6 billion VND, and an additional 821 m² is mortgaged to TPbank as collateral for the Riverside construction loan.
Còn phải thu Riverside - sau thanh lý Riverside Receivables from Riverside - Post Riverside Liquidation	2,898,928,000,000		
<b>B-TỔNG NỢ CÒN PHẢI TRẢ - CTY LÝ KHƯƠNG</b> <b>B- Total Payables - Ly Khuong Company</b>	<b>3,030,584,258,663</b>		
<b>1/NỢ PHẢI TRẢ PALACE</b> <b>1/Payables to PALACE</b>	<b>136,596,258,663</b>		
Nhà Thầu Contractor	43,744,074,160		
Thuế 1% 1% Tax	8,632,832,714		
Phạt chậm nộp Late Payment Penalty	3,781,180,729		
Hoàn vốn vay ngoài Repayment of External Loans	47,600,000,000		
Trả lại quỹ bảo trì Return of Maintenance Fund	25,338,171,060		
Mái hiên Awning	1,500,000,000		
Pháp lý Legal	6,000,000,000		
<b>2/ NỢ PHẢI TRẢ RIVERSIDE</b> <b>2/ Payables to RIVERSIDE</b>	<b>2,893,988,000,000</b>		
<b>DÒNG TIỀN CÒN DƯ</b> <b>Remaining Cash Flow</b>	<b>198,835,242,951</b>		

THUYẾT MINH TÓM TẮT DỰ ÁN / PROJECT SUMMARY REPORT

THUYẾT MINH TÓM TẮT DỰ ÁN Project Summary Report	
Dự án: <b>DREAM HOME RIVERSIDE</b> Project: Dream Home Riverside	
Địa điểm: Trịnh Quang Nghi, Q8, Tp.HCM Address: Trinh Quang Nghi, District 8, HCMC	
I. Thông tin dự án: I. Project Information:	
Diện tích khu đất: Land area:	24.150 m2
Số lượng căn hộ: Number of apartments:	2.425 căn hộ
- Căn hộ ở: - Residential apartments:	2.096
- Căn hộ TMDV: - Commercial service apartments:	239
Chiều cao: 25 tầng và 2 tầng hầm Height: 25 floors and 2 basement levels	
Tổng diện tích sàn: Gross floor area:	229,397
- GFA: - Gross Floor Area	193,004
- Diện tích hầm: - Basement Area:	36,393
Diện tích thương phẩm: Saleable area:	145,951
- Căn hộ ở: - Residential Apartments:	130,355
- Căn hộ thương mại: - Commercial Apartments:	15,596

Hệ số sử dụng đất: Land use coefficient:	7.5
- Hệ số đất ở: - Residential land use coefficient:	6.5
- Hệ số TMDV: Commercial service land use coefficient:	1
II. Thông tin đầu tư: II. Investment Information:	
(trđ)	
1. Chi phí đầu tư: Investment Costs:	4,758,282
- Đã chi: - Amount spent:	1,864,294
- Còn lại: - Remaining amount:	2,893,988
2. Doanh thu: Revenue:	4,613,320
- Đã thu Collected:	1,714.392
- Còn lại Remaining:	2,898.928
3. Lợi nhuận: 3. Profit:	
5,000	
III. Tài chính III. Finance	
1. Gốc và lãi vay: Principal and interest on loans:	832
2. Nợ nhà thầu: Contractor debt:	151
3. Chi phí cần huy động: Funds needed to be raised:	500

# TỔNG HỢP CHI PHÍ DỰ ÁN / PROJECT SUMMARY REPORT

Stt No.	Hạng mục Category	Khối lượng Quantity	Đơn giá Unit Price\	Thành tiền (trđ) Amount (million VND)	Đã chi/ thu (trđ) Amount Paid/Collected (million VND)	Còn Lại (trđ) Remaining Amount (million VND)	Ghi chú Notes
I	Chi phí Cost			4,758,282	1,864,294	2,893,988	
1	Chi phí đất Land Cost			465,310	395,310	70,000	
	- Giá trị gốc - Original Value	24,150.0		395,310	395,310		
	- Thuế bổ sung - Additional Tax	24,150.0		70,000		70,000	Sẽ tăng lên Projected to Increase
2	Tổng mức đầu tư xây dựng Total Construction Investment			1,815,884	697,258	1,118,626	Tính lại dự toán Recalculate Estimate
	- Hạ tầng kỹ thuật - Technical Infrastructure			16,252	16,252		
	- Xây dựng - Construction			1,799,632	658,936		173,906 tỷ nợ nhà thầu 173.906 Trillion VND Contractor Debt
	- Ứng nhà thầu - Advance to Contractor				22,070		
3	Chi phí tư vấn Consulting Fees			299,118	162,812	136,306	
a	Project Management and Supervision Consulting Fees			66,936	36,936	30,000	
b	Chi phí bán hàng Sales Expenses			232,182	125,876	106,306	
4	Chi phí lãi vay Interest Expense			332,079	195,079	137,000	
5	Chi phí khác Other Expenses			413,835	413,835	-	

TỔNG HỢP CHI PHÍ DỰ ÁN / PROJECT SUMMARY REPORT

Stt No.	Hạng mục Category	Khối lượng Quantity	Đơn giá Unit Price\	Thành tiền (trđ) Amount (million VND)	Đã chi/ thu (trđ) Amount Paid/Collected (million VND)	Còn Lại (trđ) Remaining Amount (million VND)	Ghi chú Notes
6	Chi phí pháp lý còn lại Remaining Legal Expenses			20,000		20,000	
7	Thuế Taxes			328,231		328,231	
	- Nợ thuế - Tax Liabilities			141,623			Còn phát sinh lãi Interest Still Accruing
	- Dự kiến thuế còn lại - Estimated Remaining Taxes			186,608			
8	Dự phòng phí Provisions for Expenses			57,887	-	57,887.0	
9	Hoàn vốn vay Loan Repayment			832,031		832,031	
10	Nợ nhà thầu Contractor Payables			173,907		173,907	
11	Chi phí quản lí doanh nghiệp Corporate Management Expenses			20,000		20,000	hơn 4,1 tỷ nợ lương Over 4.1 Billion VND Salary Payables

TỔNG HỢP CHI PHÍ DỰ ÁN / PROJECT SUMMARY REPORT

Stt No.	Hạng mục Category	Khối lượng Quantity	Đơn giá Unit Price\	Thành tiền (trđ) Amount (million VND)	Đã chi/ thu (trđ) Amount Paid/Collected (million VND)	Còn Lại (trđ) Remaining Amount (million VND)	Ghi chú Notes
II	Doanh thu Revenue			4,613.320	1,714.392	2,898.928	
1	Đã bán Sold			2,492.610	1,714.392	778.218	
2	Chưa bán (dự kiến) Expected Unsold			2,120.710		2,120.710	Đánh giá thị trường Market Assessment
III	Dòng tiền dự kiến Projected Cash Flow			300,281.400			
1	Đóng thuế bổ sung Payment of Additional Taxes			70,000			
2	Bảo lãnh đầu tư theo qui định mới Investment Guarantee under New Regulations			34,000			
3	Chi phí khác Other Expenses			20,000			
4	Trả nợ nhà thầu Contractor Debt Repayment			34,781			
5	Trả nợ chi phí bán hàng Sales Expense Repayment			3,000			
6	Chi phí vận hành 12 tháng 12-Month Operating Expenses	12.0		10,000			
7	Lãi vay 6 tháng 6-Month Interest Expense	6.0		68,500			
8	Tạm ứng nhà thầu 15% chi phí còn lại Contractor Advance of 15% Remaining Costs	10%		60,000			
IV	LỢI NHUẬN PROFIT			(144.962)		4.940	

# ĐỊNH HƯỚNG TRIỂN KHAI LẠI KINH DOANH DỰ ÁN / Project Business Redeployment Orientation

BREAKDOWN KẾ HOẠCH KINH DOANH  
Breakdown of Business Plan

Stt No.	Sản phẩm Product	Số lượng Quantity		Doanh thu	Đủ điều kiện bán Eligible for sale		Doanh thu phần đã bán Revenue from sold portion				Chưa đủ điều kiện bán Not eligible for sale		Doanh thu chưa bán Revenue from unsold		Ghi chú Notes
		Unit	NSA		Unit	NSA	Đã thu (đ) Amount collected (VND)	Ti lệ (%) Percentage (%)	Còn lại(đ) Remaining amount (VND)	Tổng (đ) Total amount (VND)	Unit	NSA	Đơn giá (đ) Unit price (VND)	Thành tiền (đ) Total amount (VND)	
1	Khu D3 D3 Zone	1,686	101,296		1,289	76,615					397	24,681			
	D3 Căn hộ ở D3 Apartments	1,456	90,524		1,059	65,565					397	24,959		-	
	D3 - Căn hộ dịch vụ D3 Serviced Apartments	230	10,772		230	10,772					-	-			
2	Khu D4 D4 Zone	739	44,451		421	24,590					318	19,861			
	D4 Căn hộ ở D4 Apartments	640	40,098		322	20,045					318	20,053		-	
	D34- Căn hộ dịch vụ D4 Serviced Apartments	99	4,353		99	4,353					-	-			
	Tổng cộng Total	2,425	145,747		1,710	101,205					715	44,542			

Stt No.	Sản phẩm Product	Số lượng Quantity			Đã bán Sold						Còn lại Remain			Diện tích Area	
		Unit	NSA		Unit	NSA	Đã thu (trở) Amount Collected (million VND)		Còn lại (trở) Remaining (million VND)	Doanh thu (trở) Revenue (million VND)	Unit	NSA		m2 BQ/căn Average square meters per apartment	
1	Khu D3 D3 Zone	1,686	101,296		1,403	86,400	1,448.553			2,061.889	283	14,896		784,230	
	D3 Căn hộ ở D3 Apartments	1,456	90,524		1,278	79,571	1,235.662			1,734.778	178	10,953	50	547,650	62.2
	D3 - Căn hộ dịch vụ D3 Serviced Apartments	230	10,772		125	6,829	212.891			327.111	105	3,943	60	236,580	46.8
2	Khu D4 D4 Zone	739	44,451		658	41,232	407.858			1,069.444	81	3,219		182,860	
	D4 Căn hộ ở D4 Apartments	640	40,098		623	39,070	378.249			959.605	17	1,028	50	51,400	62.7
	D34- Căn hộ dịch vụ D4 Serviced Apartments	99	4,353		35	2,162	29.609			109.839	64	2,191	60	131,460	44.0
	Tổng cộng Total	2,425	145,747		2,061	127,632	1,856.411	59.3%	1,274.922	3,131.333	364	18,115		967,090	



# ĐỊNH HƯỚNG TRIỂN KHAI LẠI KINH DOANH DỰ ÁN / Project Business Redeployment Orientation

KẾ HOẠCH THANH LÝ  
Liquidation Plan

DOANH THU BÁN HÀNG SAU THANH LÝ  
Post-Liquidation Sales Revenue

Stt No.	Sản phẩm Product	1,686			Thanh lý Liquidated					
		Unit	NSA		Unit	NSA	Thành tiền (tr đ) Total Amount (million VND)			
1	Khu D3 D3 Zone	1,686	101,296		34	2,152	14.733			61.647
	D3 Căn hộ ở D3 Apartments	1,456	90,524		29	1,882	11.117			46.837
	D3 - Căn hộ dịch vụ D3 Serviced Apartments	230	10,772		5	270	3.616			14.810
2	Khu D4 D4 Zone	739	44,451		329	20,617	127.286			577.076
	D4 Căn hộ ở D4 Apartments	640	40,098		309	19,370	111.370			505.867
	D34- Căn hộ dịch vụ D4 Serviced Apartments	99	4,353		20	1,247	15.916			71.209
	Tổng cộng Total	2,425	145,747		363	22,769	142.019			638.723

DOANH THU CÒN LẠI PHẦN ĐÃ BÁN HÀNG SAU THANH LÝ  
Remaining Revenue from Sold Portion Post-Liquidation

Stt No.	Sản phẩm Product	1,686			Đã bán sau thanh lý Sold Post-Liquidation					
		Unit	NSA		Unit	NSA	Thành tiền (tr đ) Total Amount (million VND)		Còn lại (tr đ) Remaining (million VND)	
1	Khu D3 D3 Zone	1,686	101,296		1,369	84,248	1,433.820			2,000.242
	D3 Căn hộ ở D3 Apartments	1,456	90,524		1,249	77,689	1,224.545			1,687.941
	D3 - Căn hộ dịch vụ D3 Serviced Apartments	230	10,772		120	6,559	209.275			312.301
2	Khu D4 D4 Zone	739	44,451		329	20,615	280.572			492.368
	D4 Căn hộ ở D4 Apartments	640	40,098		314	19,700	266.879			453.738
	D34- Căn hộ dịch vụ D4 Serviced Apartments	99	4,353		15	915	13.693			38.630
	Tổng cộng Total	2,425	145,747		1,698	104,863	1,714.392	68.8%	778.218	2,492.610

# ĐỊNH HƯỚNG TRIỂN KHAI LẠI KINH DOANH DỰ ÁN / Project Business Redeployment Orientation

TÓM TẮT THÔNG TIN BÁN HÀNG  
Sales Summary

I. Tổng doanh thu i. Total Revenue	4,613.32
II. Đã bán (không bao gồm phần sẽ thanh lý) II. Sold (excluding portion for liquidation)	2,492.610
1. Đã thu Amount Collected	1,714.392
2. Còn lại phải thu Amount Remaining to be Collected	778.218
III. Đã bán cần thanh lý III. Sold Pending Liquidation	1,153.620
1. Số tiền cần để thanh lý (đã thu) Amount Required for Liquidation (Collected)	142.019
2. Doanh thu phần thanh lý Revenue from Liquidation Portion	1,153.620
III. Chưa bán IV. Not Yet Sold	967.090
IV. Doanh thu còn lại V. Remaining Revenue	2,898.93

HẠNG MỤC CHI PHÍ / COST ITEMS

HẠNG MỤC CHI PHÍ Cost item		Khối lượng Quantity	Đơn giá Unit price	Dự toán Estimated cost	Đã chi Amount spent	Còn lại Remaining amount	Tỷ lệ tương ứng Corresponding ratio	Timeline chi còn lại Remaining expenditure timeline					Tỷ lệ BQ Average ratio
		GFA	trđ/m2 million VND/m2	trđ Milion VND	As of Q4/2024		As of Q4/2024	Tỷ lệ còn lại Remaining ratio	Bắt đầu Start	Quý bắt đầu Starting quarter	Kết thúc End	Quý kết thúc Ending quarter	
1	Chi phí liên quan tới đất Land-related costs	9,784	47.6	465,310	395,310	70,000	85%	15%					
	Chi phí đất đã thực hiện Land costs incurred	9,784	40.4	395,310	395,310	-	100%	0%					
	Nghĩa vụ tài chính bổ sung Additional financial obligations	9,784	7.2	70,000	-	70,000	0%	100%					
2	Chi phí khác Other costs	9,784	42.3	413,835	413,835	-	100%	0%					
3	Hạ tầng kỹ thuật Technical infrastructure	9,784	1.7	16,252	16,252	-	100%	0%					
4	Chi phí xây dựng D3 Construction costs for D3			1,275,194	572,252	702,942	45%	55%	3		6		
5	Chi phí xây dựng D4 Construction costs for D4			524,438	86,684	437,754	17%	83%	3		12		
6	Chi phí tư vấn và quản lý dự án Consulting and project management costs	-		53,989	36,936	17,053	68%	32%	3		11		
7	Chi phí bán hàng và QLDN Sales and business management costs	-	-	229,257	139,130	90,127							
	Chi phí bán hàng Sales costs			203,033	125,876	77,157							
	Chi phí QLDN Business management costs			26,224	13,254	12,970							
8	Chi phí lãi vay Interest expenses			315,079	195,079	120,000							
9	Dự phòng phí Contingency expenses			57,887		57,887							
	Total			3,351,241	1,855,478	1,495,763							

THÔNG TIN QUY HOẠCH DỰ ÁN / PROJECT PLANNING INFORMATION

QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT  
LAND USE PLANNING

Stt No.	Loại đất Land type	D3	D4	Tổng cộng Total	Tỷ lệ Percentage	Ghi chú Notes
1	Diện tích xây dựng Construction area	6,904	2,826	9,730	40.3%	
2	Diện tích xây xanh - Giao thông- HTKT Green space area - Traffic - Technical infrastructure	9,784	4,447	14,231	58.9%	
3	Khối phụ trợ Auxiliary block	-	189	189	0.8%	
	Tổng cộng Total	16,688	7,462	24,150	100.0%	

THÔNG TIN QUY HOẠCH DỰ ÁN / PROJECT PLANNING INFORMATION

THÔNG SỐ QUY HOẠCH XÂY DỰNG  
CONSTRUCTION PLANNING  
PARAMETERS

Stt No.	Dự án Projects	Diện tích đất Land area	Diện tích XD Construction area	Tầng hầm Basement	GFA	CFA	NSA	Unit
1	Khu D3 D3 Zone	6,904	133,390	24,500	133,390	157,890		
2	Khu D4 D4 Zone	2,826	59,274	11,893	59,274	71,168		
3	Khối phụ trợ Auxiliary block	189	339		339	339		
	Total	9,919	193,004	36,393	193,004	229,397	-	-

THÔNG TIN QUY HOẠCH DỰ ÁN / PROJECT PLANNING INFORMATION

SẢN PHẨM DỰ ÁN  
PROJECT PRODUCTS

Stt No.	Sản phẩm Products	Diện tích đất Area	NSA	Tầng hầm Basement	Tầng cao Floors	Số lượng sản phẩm Quantity of products		
		sqm	m2			Unit	NSA	DTBQ/unit Average area per unit
1	Khu D3 D3 Zone		101,316	2	25	1,686	101,316	110
	D3 Căn hộ ở D3 Residential apartments		90,266			1,456	90,266	62
	D3 - Căn hộ dịch vụ D3 Serviced apartments		11,049			230	11,049	48
2	Khu D4 D4 Zone		44,635	2	25	739	44,635	109
	D4 Căn hộ ở D4 Residential apartments		40,089			640	40,089	63
	D4 - Căn hộ dịch vụ D4 Serviced apartments		4,545			99	4,545	46
	Tổng cộng Total	-	145,951			2,425	145,951	