

CÔNG TY CỔ PHẦN CIC39
CIC39 CORPORATION

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Số: 10/2025-CBTT

No: 10/2025-CBTT

Independence - Freedom – Happiness

Bình Dương, ngày 29 tháng 03 năm 2025

Binh Duong, day 29 month 03 year 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM.

To:

- *The State Securities Commission;*
- *Hochiminh Stock Exchange.*

1. Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần CIC39/ CIC39 CORPORATION

- Mã chứng khoán/ *Stock code:* C32

- Địa chỉ/ *Address:* Số 45A, đường Nguyễn Văn Tiêt, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương/ *45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Thuan An City, Binh Duong Province.*

- Điện thoại liên hệ/ *Tel:* 0274.3759446

- *Fax:* 0274.3755605

- E-mail: cic39bd@gmail.com

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure: (Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình rõ nguyên nhân đính chính hoặc thay thế)/*In case of correction or replacement of previously disclosed information, explanation is needed).*

Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2024 và giải trình kết quả kinh doanh sau kiểm toán và so với cùng kỳ năm 2023/ *Audited Separate Financial Statements for 2024 and Explanation of Post-Audit Business Results Compared to the Same Period in 2023.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/03/2025 tại đường dẫn: www.cic39.vn - Quan hệ cổ đông – Báo cáo tài chính – Năm 2024/ *This information was published on the company's website on March 29, 2025, at the following link: www.cic39.vn - Investor Relations – Financial Reports – Year 2024.*

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 certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm/ *Attached documents:*

- Bảng cân đối kế toán/ *Balance Sheet;*
- Báo cáo KQHĐ KD/ *Income Statement;*
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (ppgt)/ *Cash Flow Statement (Direct Method);*
- Thuyết minh báo cáo tài chính/ *Notes to Financial Statements;*
- Công văn giải trình số 157/CTY-TC ngày 29/03/2025/ *Explanatory Letter No. 157/CTY-TC dated March 29, 2025.*

**Người ủy quyền công bố thông tin/
*Person authorized to disclose information***

**Lữ Minh Quân
*Lu Minh Quan***

CÔNG TY CỔ PHẦN CIC39

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 157 /CTY-TC

Bình Dương, ngày 29 tháng 03 năm 2025

V/v giải trình biến động lợi nhuận
báo cáo tài chính riêng năm 2024
sau kiểm toán và so với cùng kỳ
năm trước

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Tên công ty: Công ty Cổ phần CIC39

Mã chứng khoán: C32

Địa chỉ trụ sở chính: Số 45A, đường Nguyễn Văn Tiết, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Điện thoại: 0274.3759446

Fax: 0274.3755605

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 11/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã kiểm toán của Công ty Cổ phần CIC39.

Công ty Cổ phần CIC39 xin giải trình về biến động lợi nhuận năm 2024 sau khi kiểm toán và so với cùng kỳ năm 2023 như sau:

Lợi nhuận sau thuế	Sau khi kiểm toán	Trước khi kiểm toán	% chênh lệch
Báo cáo riêng	5.662.092.664	9.532.860.643	-40,60%

Lợi nhuận sau thuế	Năm 2024	Năm 2023	% chênh lệch
Báo cáo riêng	5.662.092.664	-18.753.320.440	130,19%

Nguyên nhân:

Báo cáo tài chính riêng năm 2024 sau khi kiểm toán có sự biến động giảm lợi nhuận 3.870 triệu đồng. Nguyên nhân chủ yếu là do Công ty điều chỉnh tăng chi phí phải trả ngắn hạn cho các công trình đã hoàn thành năm 2024 để đảm bảo doanh thu chi phí tương ứng nên làm tăng giá vốn các công trình xây dựng khiến lợi nhuận giảm tương ứng.

Báo cáo tài chính riêng năm 2024 có sự biến động tăng lợi nhuận 24,415 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu là do:

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 132,72 tỷ đồng (tương ứng tỷ lệ tăng 26,86%) và giá vốn hàng bán tăng 122,1 tỷ đồng (tương ứng tỷ lệ tăng 27,33%) làm cho Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 10,61 tỷ đồng (tương ứng tỷ lệ tăng 22,39%) so với năm 2023, chủ yếu là do trong năm 2024 hoạt động kinh doanh xây dựng của Công ty có nhiều chuyển biến tích cực, nhiều hạng mục công trình thi công xây dựng được quyết toán nghiệm thu và hoàn thành trong năm, làm cho lợi nhuận gộp của hoạt động xây dựng năm nay tăng 10,34 tỷ đồng so với năm trước.

- Doanh thu hoạt động tài chính năm 2024 giảm 9,11 tỷ đồng (tương ứng tỷ lệ giảm 56,97%) so với năm 2023, trong đó chủ yếu giảm là do trong năm nay công ty không phát sinh khoản cổ tức được chia tại các công ty liên kết.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 18,99 tỷ đồng (tương ứng tỷ lệ giảm 46,63%) so với năm 2023, chủ yếu giảm là do trong năm trước Công ty có thực hiện trích lập dự phòng khoản phải thu Công ty Cổ phần Miền Đông đã quá hạn thanh toán với chi phí dự phòng ước tính là 24,12 tỷ đồng.

Tổng hợp các nguyên nhân chủ yếu nêu trên dẫn đến Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế của Công ty năm nay tăng mạnh so với năm trước.

Trên đây là một số nguyên nhân chủ yếu tác động đến kết quả sản xuất kinh doanh dẫn đến biến động lợi nhuận báo cáo tài chính năm 2024 sau khi kiểm toán và so với cùng kỳ năm 2023./.

Trân trọng !

Nơi nhận :

- Như trên;
- Lưu VT/TC/4

TỔNG GIÁM ĐỐC



Dinh Văn Trọng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN CIG39

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

(đã được kiểm toán)



Công ty Cổ phần CIC39

Số 45A đường Nguyễn Văn Tiết, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 50
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 - 50

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần CIC39 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần CIC39 (đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Đầu tư Xây dựng 3-2 theo Quyết định số 1214/QĐ-UBND ngày 21 tháng 04 năm 2008 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3700146225 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười ba (13) ngày 04 tháng 12 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 45A đường Nguyễn Văn Tiết, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Từ Vĩnh Trung	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 26/04/2024
Ông Nguyễn Lê Văn	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 26/04/2024
Ông Võ Văn Lãnh	Thành viên	
Bà Bùi Thu Huyền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/04/2024
Ông Nguyễn Việt Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/04/2024
Ông Nguyễn Văn Sáng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/04/2024
Ông Trần Văn Bình	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26/04/2024
Ông Trịnh Tiến Bảy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26/04/2024
Ông Bùi Tiến Đức	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26/04/2024

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Đinh Văn Trọng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02/12/2024
Ông Võ Văn Lãnh	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 02/12/2024
Ông Nguyễn Văn Sáng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/01/2025
Ông Trần Văn Bình	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 26/11/2024

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán bao gồm:

Ông Nguyễn Việt Đức	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 26/04/2024
Ông Nguyễn Lê Văn	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 26/04/2024
Bà Bùi Thu Huyền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/04/2024
Ông Nguyễn Văn Sáng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/04/2024
		Miễn nhiệm ngày 15/01/2025
Ông Trịnh Tiến Bảy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26/04/2024
Ông Bùi Tiến Đức	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26/04/2024

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến hết ngày 01/12/2024 là Ông Võ Văn Lãnh - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 02/12/2024 và cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng này là Ông Đinh Văn Trọng - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.



Đinh Văn Trọng

Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 26 tháng 03 năm 2025

Số: 260325.008/BCTC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần CIC39

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần CIC39 được lập ngày 26 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần CIC39 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần CIC39 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 30 tháng 03 năm 2024.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2025

Đào Trung Thành

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 4700-2024-002-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		293.044.675.070	424.025.565.876
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	49.013.903.388	63.173.666.263
111	1. Tiền		19.013.903.388	49.173.666.263
112	2. Các khoản tương đương tiền		30.000.000.000	14.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	50.667.277.546	45.786.556.067
121	1. Chứng khoán kinh doanh		54.981.548.758	49.901.236.366
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(4.314.271.212)	(4.114.680.299)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		103.474.984.401	215.511.418.254
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	110.790.087.803	160.167.874.442
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	17.177.782.771	7.775.461.613
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	9.627.802.181	77.061.730.337
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(34.120.688.354)	(29.493.648.138)
140	IV. Hàng tồn kho	09	85.600.206.905	95.799.786.321
141	1. Hàng tồn kho		94.713.135.959	103.986.936.674
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(9.112.929.054)	(8.187.150.353)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.288.302.830	3.754.138.971
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	743.960.234	1.243.321.271
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	3.544.342.596	2.510.817.700

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		485.158.000.096	432.530.352.054
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		66.430.508.257	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	66.430.508.257	-
220	II. Tài sản cố định		138.280.196.283	151.659.217.024
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	86.624.081.227	94.766.752.785
222	- Nguyên giá		257.676.943.045	254.571.601.788
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(171.052.861.818)	(159.804.849.003)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	51.656.115.056	56.892.464.239
228	- Nguyên giá		97.082.117.904	101.647.895.261
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(45.426.002.848)	(44.755.431.022)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	6.276.975.147	3.279.719.638
231	- Nguyên giá		12.897.169.473	8.331.392.116
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.620.194.326)	(5.051.672.478)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	2.386.021.574	1.626.513.370
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.386.021.574	1.626.513.370
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	211.551.662.262	213.342.381.245
251	1. Đầu tư vào công ty con		36.850.000.000	36.850.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		136.907.156.453	136.907.156.453
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		22.700.887.800	22.700.887.800
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(906.381.991)	(385.663.008)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		16.000.000.000	17.270.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		60.232.636.573	62.622.520.777
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	60.232.636.573	62.622.520.777
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		778.202.675.166	856.555.917.930

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		244.922.733.644	328.578.069.072
310	I. Nợ ngắn hạn		244.922.733.644	328.578.069.072
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	16.393.684.185	19.274.722.094
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	22.097.308.706	48.344.481.060
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	179.113.963	-
314	4. Phải trả người lao động		7.276.105.942	3.315.280.827
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	23.394.920.649	5.154.428.118
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		16.727.247	16.727.251
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	5.922.113.029	5.051.424.114
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	168.877.577.957	245.624.922.212
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	765.181.966	884.602.811
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		-	911.480.585
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		533.279.941.522	527.977.848.858
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	533.279.941.522	527.977.848.858
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		150.301.450.000	150.301.450.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		150.301.450.000	150.301.450.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.190.000.000	2.190.000.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(20.100.000)	(20.100.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		216.217.666.135	216.217.666.135
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		164.590.925.387	159.288.832.723
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		158.928.832.723	178.042.153.163
421b	LNST chưa phân phối năm nay		5.662.092.664	(18.753.320.440)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		778.202.675.166	856.555.917.930

 

Nguyễn Thị Cẩm Vân
Người lập

Nguyễn Thị Cẩm Vân
Kế toán trưởng



Đình Văn Trọng
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 26 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	626.849.791.749	494.136.907.209
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	17.882.400	20.885.000
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		626.831.909.349	494.116.022.209
11	4. Giá vốn hàng bán	26	568.825.076.403	446.720.856.972
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		58.006.832.946	47.395.165.237
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	6.883.780.972	15.998.255.303
22	7. Chi phí tài chính	28	12.497.296.714	14.858.816.368
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		11.741.536.199	17.838.603.505
25	8. Chi phí bán hàng	29	27.339.534.420	27.785.326.370
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	21.742.067.717	40.739.623.967
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.311.715.067	(19.990.346.165)
31	11. Thu nhập khác	31	2.751.025.519	1.387.149.075
32	12. Chi phí khác	32	348.245.170	150.123.350
40	13. Lợi nhuận khác		2.402.780.349	1.237.025.725
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.714.495.416	(18.753.320.440)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	52.402.752	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		5.662.092.664	(18.753.320.440)

Nguyễn Thị Cẩm Vân
Người lập

Nguyễn Thị Cẩm Vân
Kế toán trưởng



Đình Văn Trọng
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 26 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		5.714.495.416	(18.753.320.440)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		15.990.517.976	24.694.353.548
03	- Các khoản dự phòng		6.153.707.968	21.721.079.690
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(6.159.415.551)	(15.738.045.952)
06	- Chi phí lãi vay		11.741.536.199	17.838.603.505
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		33.440.842.008	29.762.670.351
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		39.799.125.691	(9.289.813.394)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		9.273.800.715	(21.561.309.259)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(6.165.322.038)	5.827.683.283
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		2.889.245.241	1.140.047.614
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(5.080.312.392)	3.283.465.402
14	- Tiền lãi vay đã trả		(11.813.303.904)	(17.927.981.575)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	947.810.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(911.480.585)	(2.069.795.993)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		61.432.594.736	(9.887.223.571)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(6.443.931.631)	(5.943.810.482)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		269.432.611	946.881.820
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(11.802.990.643)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.270.000.000	89.922.163.236
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	350.000.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.059.485.664	17.069.053.064
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.154.986.644	90.541.296.995
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		593.514.032.105	493.216.264.585
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(670.261.376.360)	(593.067.345.968)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(15.029.019.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(76.747.344.255)	(114.880.100.983)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(14.159.762.875)	(34.226.027.559)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		63.173.666.263	97.399.693.822
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	49.013.903.388	63.173.666.263

 



Nguyễn Thị Cẩm Vân
Người lập

Nguyễn Thị Cẩm Vân
Kế toán trưởng

Đình Văn Trọng
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 26 tháng 03 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2024

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần CIC39 (đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Đầu tư Xây dựng 3-2 theo Quyết định số 1214/QĐ-UBND ngày 21 tháng 04 năm 2008 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3700146225 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười ba (13) ngày 04 tháng 12 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 45A đường Nguyễn Văn Tiết, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 150.301.450.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 150.301.450.000 VND; tương đương 15.030.145 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 207 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 222 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, xây dựng, thương mại, kinh doanh bất động sản và dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Sản xuất đá, bê tông, gạch;
- Xây dựng các công trình;
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Cho thuê xe, cho thuê công cụ dụng cụ xây dựng.

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

Tổng Lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2024 của Công ty tăng 24,47 tỷ VND so với năm 2023, nguyên nhân chủ yếu là do:

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 132,72 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ tăng 26,86%) và giá vốn hàng bán tăng 122,1 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ tăng 27,33%) làm cho Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 10,61 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ tăng 22,39%) so với năm 2023, chủ yếu là do trong năm 2024 hoạt động kinh doanh xây dựng của Công ty có nhiều chuyển biến tích cực, nhiều hạng mục công trình thi công xây dựng được quyết toán nghiệm thu và hoàn thành trong năm, làm cho lợi nhuận gộp của hoạt động xây dựng năm nay tăng 10,34 tỷ VND so với năm trước.
- Doanh thu hoạt động tài chính năm 2024 giảm 9,11 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ giảm 56,97%) so với năm 2023, trong đó chủ yếu giảm là do trong năm nay công ty không phát sinh khoản cổ tức được chia tại các công ty liên kết.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 18,99 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ giảm 46,63%) so với năm 2023, chủ yếu là do trong năm trước Công ty có thực hiện trích lập dự phòng khoản phải thu Công ty Cổ phần Miền Đông đã quá hạn thanh toán với chi phí dự phòng ước tính là 24,12 tỷ VND.

Tổng hợp các nguyên nhân chủ yếu nêu trên dẫn đến Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty năm nay tăng mạnh so với năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Chi nhánh Công ty Cổ phần CIC39 - Xi nghiệp Đá xây dựng	Thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương	Sản xuất Đá xây dựng
Chi nhánh Công ty Cổ phần CIC39 - Xi nghiệp Cống Bê tông	Thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	Sản xuất Cống Bê tông
Chi nhánh Công ty Cổ phần CIC39 - Xi nghiệp Gạch Bê tông	Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương	Sản xuất Gạch Bê tông
Địa điểm Kinh doanh Công ty Cổ phần CIC39 - Xưởng Bê tông Long Nguyên	Huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương	Kinh doanh Bê tông
Địa điểm Kinh doanh Công ty Cổ phần CIC39 - Trung tâm Kinh doanh Vật liệu xây dựng 279	Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương	Kinh doanh Vật liệu xây dựng

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Tỷ suất lãi gộp đối với hợp đồng xây dựng;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn trong đó cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, 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.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là trái phiếu được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản 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 được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang lâm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

2.10 . Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là hợp đồng bằng văn bản được thỏa thuận về việc xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc các mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và đã được khách hàng xác nhận và nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn, chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

2.11 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 22	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 18	năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04	năm
- Quyền sử dụng đất	30 - 47	năm
- Phần mềm quản lý	03 - 05	năm

03-00
HÀN
TY TN
KIỂM
KẾ
ASC
P. HC

2.12 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 15 - 19 năm |
| - Cơ sở hạ tầng | 06 năm |

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.14 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15 . Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 03 tháng đến 84 tháng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.16 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17 . Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.18 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.19 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí trích trước công trình xây lắp, chi phí hỗ trợ địa phương và phục hồi mỏ đá... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.20 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra
- Sự giám sát về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập cho các công trình xây dựng đã hoàn thành và nghiệm thu theo cam kết với khách hàng nhưng không quá 5% giá trị hợp đồng. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

2.21 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.22 . Vốn 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 phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.23 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- 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 cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng;

Doanh thu từ Hợp đồng xây dựng

- Doanh thu từ hợp đồng xây dựng bao gồm doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng; các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng; các khoản tiền thưởng; các khoản thanh toán khác mà Công ty thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá hợp đồng, các khoản thanh toán mà khách hàng sẽ chấp thuận bồi thường, và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ hợp đồng xây dựng được trình bày tại Thuyết minh số 2.10.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

2.24 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là hàng bán bị trả lại.

Các khoản hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.25 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Giá vốn Hợp đồng xây dựng

Giá vốn hợp đồng xây dựng được ghi nhận trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành của các dự án xây dựng và tỷ suất lãi gộp ước tính theo nguyên tắc thận trọng và phù hợp với doanh thu. Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận có liên quan có trách nhiệm theo dõi, cập nhật và điều chỉnh tỷ lệ lãi gộp định kỳ.

Nếu tổng chi phí của hợp đồng vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng thì khoản lỗ ước tính được ghi nhận là chi phí.

2.26 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển 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...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.27 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.28 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp 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;
- 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 của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.29 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	548.440.234	565.559.936
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.465.463.154	48.583.306.327
Tiền đang chuyển	-	24.800.000
Các khoản tương đương tiền (*)	30.000.000.000	14.000.000.000
	49.013.903.388	63.173.666.263

(*) Tại ngày 31/12/2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 30.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2%/năm đến 4,4%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư dài hạn				
- Trái phiếu (*)	16.000.000.000	-	17.270.000.000	-
	16.000.000.000	-	17.270.000.000	-

(*) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản đầu tư trái phiếu dài hạn tại ngày 31/12/2024 như sau:

Tổ chức phát hành	Kỳ hạn	Lãi suất	Mệnh giá	Số lượng trái phiếu	
					31/12/2024
		(%)	VND		VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (**)	07 năm Đáo hạn ngày 30/08/2030	Lãi suất thả nổi	1.000.000.000	10	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	10 năm Đáo hạn ngày 30/07/2030	Lãi suất thả nổi	100.000	60.000	6.000.000.000
					16.000.000.000

(**) Tại ngày 31/12/2024, các khoản trái phiếu Công ty đang nắm giữ do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam phát hành có tổng giá trị 10.000.000.000 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng (xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 20).

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

Mã chứng khoán	31/12/2024			01/01/2024			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Công ty Cổ phần Thủy điện Cản Đơn ⁽¹⁾	SJD	21.066.251.620	18.279.900.000	(2.786.351.620)	18.190.113.875	16.566.000.000	(1.624.113.875)
Tổng Công ty Gas Petrolimex - CTCP ⁽¹⁾	PGC	4.089.615.570	2.811.375.000	(1.278.240.570)	3.735.084.570	2.278.875.000	(1.456.209.570)
Công ty Cổ phần Dược liệu Việt Nam ⁽¹⁾	DVM	155.676.802	102.960.000	(52.716.802)	44.510.302	34.800.000	(9.710.302)
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 ⁽¹⁾	D2D	-	-	-	1.576.859.163	1.249.920.000	(326.939.163)
Công ty Cổ phần Mạ kẽm Công nghiệp Vingal - VNSTEEL ⁽²⁾	VGL	15.822.791.067	17.432.106.000	-	15.822.791.067	17.090.300.000	-
Công ty Cổ phần Kho vận Tân Cảng ⁽²⁾	TCW	6.844.451.479	7.333.590.000	-	10.321.562.389	9.634.170.000	(687.392.389)
Tổng Công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp Việt Nam - CTCP ⁽²⁾	VEA	7.002.762.220	6.805.800.000	(196.962.220)	-	-	-
Tổng Công ty Dầu Việt Nam - CTCP ⁽²⁾	OIL	-	-	-	210.315.000	200.000.000	(10.315.000)
		54.981.548.758	52.765.731.000	(4.314.271.212)	49.901.236.366	47.054.065.000	(4.114.680.299)

(1) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HNX, HOSE tại ngày 29/12/2023 và tại ngày 31/12/2024.

(2) Các chứng khoán kinh doanh niêm yết trên sàn UPCOM, biến động thường xuyên theo giá trị thị trường và giá trị của chúng có thể được xác định một cách đáng tin cậy, giá trị hợp lý là giá đóng cửa trên thị trường tại thời điểm cuối năm lập Báo cáo tài chính (tại ngày 29/12/2023 và tại ngày 31/12/2024).

Công ty Cổ phần CIC39

Số 45A đường Nguyễn Văn Tiết, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương

Báo cáo tài chính riêng

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

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Mã chứng khoán	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	36.850.000.000		(189.658.846)	36.850.000.000		(161.004.520)
- Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước	36.850.000.000		(189.658.846)	36.850.000.000		(161.004.520)
Đầu tư vào Công ty liên kết	136.907.156.453	43.215.860.000	-	136.907.156.453	48.966.357.500	-
- Công ty Cổ-phần Miền Đông (*) MDG	42.218.832.208	43.215.860.000	-	42.218.832.208	48.966.357.500	-
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	94.688.324.245		-	94.688.324.245		-
Đầu tư vào đơn vị khác	22.700.887.800		(716.723.145)	22.700.887.800		(224.658.488)
- Công ty Cổ phần BOT Đường Đồng Phú - Bình Dương	22.500.000.000		(515.835.345)	22.500.000.000		(23.770.688)
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Tổng hợp Bình Dương	200.887.800		(200.887.800)	200.887.800		(200.887.800)
	196.458.044.253	43.215.860.000	(906.381.991)	196.458.044.253	48.966.357.500	(385.663.008)

(*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HOSE tại ngày 29/12/2023 và 31/12/2024.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính còn lại do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên kết trong năm: Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 40.

Công ty Cổ phần CIC39

Số 45A đường Nguyễn Văn Tiết, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương

Báo cáo tài chính riêng

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

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
<i>Công ty con</i>				
- Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước	Tỉnh Bình Phước	94,85%	94,85%	Khai thác, chế biến đá
<i>Công ty liên kết</i>				
- Công ty Cổ phần Miền Đông	Tỉnh Đồng Nai	33,76%	33,76%	Sản xuất khai thác đá, kinh doanh bất động sản và hoạt động thi công xây lắp
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	Tỉnh Long An	42,50%	42,50%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
<i>Đơn vị khác</i>				
- Công ty Cổ phần BOT Đường Đồng Phú - Bình Dương	Tỉnh Bình Phước	10,00%	10,00%	Kinh doanh BOT các công trình giao thông
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Tổng hợp Bình Dương	Tỉnh Bình Dương	3,52%	3,52%	Tư vấn quản lý, hoạt động thiết kế chuyên dụng

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	37.361.862.029	(24.115.779.500)	63.243.607.694	(24.115.779.500)
- Công ty Cổ phần Miền Đông	36.615.150.384	(24.115.779.500)	58.005.644.691	(24.115.779.500)
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	496.714.680	-	5.115.590.493	-
- Hợp tác xã Phúc Tài	249.996.965	-	122.372.510	-
Bên khác	73.428.225.774	(10.004.908.854)	96.924.266.748	(5.377.868.638)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Đông Hồ	26.750.015.407	(4.635.414.714)	28.917.579.459	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại An Tâm	3.547.181.057	-	-	-
- Công ty TNHH Hwan tại Việt Nam	3.335.093.520	-	3.576.015.078	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	-	-	10.297.286.511	-
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức 1	-	-	7.290.021.446	-
- Các khách hàng khác	39.795.935.790	(5.369.494.140)	46.843.364.254	(5.377.868.638)
	110.790.087.803	(34.120.688.354)	160.167.874.442	(29.493.648.138)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	282.664.886	-	811.649.503	-
- Công ty Cổ phần Miền Đông	275.797.985	-	-	-
- Hợp tác xã Phúc Tài	6.866.901	-	811.649.503	-
Bên khác	16.895.117.885	-	6.963.812.110	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiết kế Xây dựng Đức Anh Phát	7.887.808.314	-	6.320.639.577	-
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Võ Anh Kiệt	2.725.934.368	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nguyễn Trường	2.075.647.594	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	4.205.727.609	-	643.172.533	-
	17.177.782.771	-	7.775.461.613	-

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi trái phiếu	349.230.260	-	443.062.301	-
Phải thu về lãi chậm thanh toán	1.887.138.349	-	427.859.608	-
Phải thu về bảo hiểm xã hội	17.547.907	-	5.603.313	-
Tạm ứng	1.451.900.000	-	70.830.947.657	-
Ký cược, ký quỹ	5.227.618.043	-	5.227.256.099	-
Phải thu khác	694.367.622	-	127.001.359	-
	9.627.802.181	-	77.061.730.337	-
b) Dài hạn				
Tạm ứng (*)	66.430.508.257	-	-	-
	66.430.508.257	-	-	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Miền Đông	1.653.740.592	-	395.679.308	-
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	233.397.757	-	32.180.300	-
	1.887.138.349	-	427.859.608	-

(*) Đây là các khoản tạm ứng cho nhân viên để thực hiện các thủ tục liên quan đến việc xin cấp Giấy phép để thực hiện các dự án của Công ty tại xã Tam Lập, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương và tại xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Tại ngày 01/01/2024, các khoản tạm ứng này đang được phân loại và trình bày là khoản tạm ứng ngắn hạn, tuy nhiên do việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý để xin cấp Giấy phép thực hiện các dự án nêu trên kéo dài trên 12 tháng, do đó Công ty đã thực hiện phân loại lại các khoản tạm ứng này sang dài hạn để phản ánh đúng bản chất của các khoản tạm ứng này.

8 . NỢ XẤU

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty Cổ phần Miền Đông	24.115.779.500	-	24.115.779.500	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Đông Hồ	15.451.382.380	10.815.967.666	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 14	2.087.609.955	-	2.087.609.955	-
- Công ty TNHH Xây dựng Thiên Bảo Thành	1.328.429.946	-	1.328.429.946	-
- Các khoản khác	2.250.470.437	297.016.198	2.513.405.593	551.576.856
	<u>45.233.672.218</u>	<u>11.112.983.864</u>	<u>30.045.224.994</u>	<u>551.576.856</u>

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	14.496.454.910	(219.182.204)	14.596.500.725	(10.671.302)
Công cụ, dụng cụ	1.997.682.333	-	707.936.555	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	8.604.870.469	(6.161.776.443)	8.066.300.111	(6.161.776.443)
Thành phẩm (*)	69.356.646.145	(2.731.970.407)	80.295.238.781	(2.014.700.909)
Hàng hoá	257.482.102	-	320.960.502	(1.699)
	<u>94.713.135.959</u>	<u>(9.112.929.054)</u>	<u>103.986.936.674</u>	<u>(8.187.150.353)</u>

(*) Trong đó bao gồm 45.685.033.731 VND là giá trị đầu tư hoàn thành của Dự án khu dân cư Nguyễn Văn Tiết tương ứng với tổng diện tích các lô chưa chuyển nhượng là 5.475,31 m² (xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 37).

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Công trình Xưởng Bê tông Thạnh Phước - Giai đoạn 2	2.386.021.574	1.560.801.386
- Công trình Xưởng gạch Thuận Giao	-	52.537.902
- Các công trình khác	-	13.174.082
	<u>2.386.021.574</u>	<u>1.626.513.370</u>

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	77.610.377.076	135.675.950.422	39.822.809.383	1.462.464.907	254.571.601.788
- Mua trong năm	-	5.037.070.022	147.000.000	-	5.184.070.022
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	500.353.405	-	-	-	500.353.405
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.725.398.360)	(800.523.810)	(53.160.000)	(2.579.082.170)
Số dư cuối năm	78.110.730.481	138.987.622.084	39.169.285.573	1.409.304.907	257.676.943.045
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	45.945.964.423	82.034.304.175	30.470.764.915	1.353.815.490	159.804.849.003
- Khấu hao trong năm	3.566.883.761	7.457.533.446	2.690.204.595	36.802.500	13.751.424.302
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.649.727.677)	(800.523.810)	(53.160.000)	(2.503.411.487)
Số dư cuối năm	49.512.848.184	87.842.109.944	32.360.445.700	1.337.457.990	171.052.861.818
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	31.664.412.653	53.641.646.247	9.352.044.668	108.649.417	94.766.752.785
Tại ngày cuối năm	28.597.882.297	51.145.512.140	6.808.839.873	71.846.917	86.624.081.227

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 9.857.500.265 VND;
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 42.372.716.155 VND.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	100.504.903.261	1.142.992.000	101.647.895.261
- Chuyển Tài sản cố định cho thuê sang Bất động sản đầu tư	(4.565.777.357)	-	(4.565.777.357)
Số dư cuối năm	95.939.125.904	1.142.992.000	97.082.117.904
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	43.775.995.887	979.435.135	44.755.431.022
- Chuyển Tài sản cố định cho thuê sang Bất động sản đầu tư	(1.071.559.926)	-	(1.071.559.926)
- Khấu hao trong năm	1.654.107.744	88.024.008	1.742.131.752
Số dư cuối năm	44.358.543.705	1.067.459.143	45.426.002.848
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	56.728.907.374	163.556.865	56.892.464.239
Tại ngày cuối năm	51.580.582.199	75.532.857	51.656.115.056

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 46.005.210.837 VND;
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 25.429.813.735 VND.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Giá trị quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	-	7.374.299.499	957.092.617	8.331.392.116
- Chuyển Tài sản cố định cho thuê sang Bất động sản đầu tư	4.565.777.357	-	-	4.565.777.357
Số dư cuối năm	4.565.777.357	7.374.299.499	957.092.617	12.897.169.473
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	4.098.296.879	953.375.599	5.051.672.478
- Chuyển Tài sản cố định cho thuê sang Bất động sản đầu tư	1.071.559.926	-	-	1.071.559.926
- Khấu hao trong năm	93.179.124	400.065.780	3.717.018	496.961.922
Số dư cuối năm	1.164.739.050	4.498.362.659	957.092.617	6.620.194.326
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	3.276.002.620	3.717.018	3.279.719.638
Tại ngày cuối năm	3.401.038.307	2.875.936.840	-	6.276.975.147

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.544.142.642 VND;
- Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 957.092.617 VND;
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 1.940.727.300 VND (Năm 2023 là 2.017.818.203 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày tại Thuyết minh số 23.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

14 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	203.776.525	362.574.123
Chi phí sửa chữa	505.817.926	811.223.444
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	34.365.783	69.523.704
	<u>743.960.234</u>	<u>1.243.321.271</u>
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.838.522.909	4.484.817.761
Quyền sử dụng đất thuê Thạnh Phước (*)	42.488.025.571	43.513.893.391
- Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	37.304.544.331	38.205.257.671
- Chi phí thuê đất trả tiền một lần	5.183.481.240	5.308.635.720
Chi phí tiền thuê đất (**)	12.944.900.304	13.281.054.792
Chi phí sửa chữa	1.489.969.265	973.968.023
Chi phí trả trước dài hạn khác	471.218.524	368.786.810
	<u>60.232.636.573</u>	<u>62.622.520.777</u>

(*) Giá trị quyền sử dụng đất để triển khai thực hiện dự án Xưởng Bê tông Thạnh Phước, khu đất nhận chuyển nhượng với diện tích 45.161,7 m² tại phường Thạnh Phước, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 621056 ngày 15/07/2016 (nay đổi tên thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 931879 ngày 04/05/2022). Trong đó, giá trị nhận chuyển nhượng là 44,885 tỷ VND và chi phí thuê đất trả tiền một lần là 6,195 tỷ VND, thời hạn sử dụng đất đến ngày 03/06/2066 theo Quyết định số 2583/QĐ-UBND ngày 30/09/2016 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2 (nay là Công ty Cổ phần CIC39) chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

(**) Thông tin chi tiết liên quan đến các thửa đất thuê xem tại Thuyết minh số 23b.

Tại ngày 31/12/2024, chi phí tiền thuê đất trả trước cho Thửa đất số 650, tờ bản đồ số 12, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích 1.236,2 m²; thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 91, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích 816,1 m² cùng có thời hạn thuê đến 13/08/2068. Giá trị còn lại cuối năm là 7.194.998.547 VND (tại ngày 01/01/2024 là 7.359.769.503 VND), đang được dùng làm tài sản cầm cố, thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương (xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 20).

Công ty Cổ phần CIC39

Số 45A đường Nguyễn Văn Tiết, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương

Báo cáo tài chính riêng

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

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	9.986.772.587	9.986.772.587
- Công ty Cổ phần Miền Đông	-	-	9.986.772.587	9.986.772.587
<i>Bên khác</i>	16.393.684.185	16.393.684.185	9.287.949.507	9.287.949.507
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải và Thi công Cơ giới Hợp Nhân	2.697.949.800	2.697.949.800	2.054.637.000	2.054.637.000
- Công ty Cổ phần Thép Quang Tiến	1.597.418.636	1.597.418.636	-	-
- Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Phát Tấn Phát	1.352.034.370	1.352.034.370	-	-
- Công ty TNHH Vận tải Đầu tư Xây dựng Hòa Phát	1.083.374.916	1.083.374.916	207.916.753	207.916.753
- Hộ kinh doanh Cơ sở Xây dựng Hòa Phát	1.070.421.954	1.070.421.954	756.258.999	756.258.999
- Phải trả người bán khác	8.592.484.509	8.592.484.509	6.269.136.755	6.269.136.755
	16.393.684.185	16.393.684.185	19.274.722.094	19.274.722.094

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Thành phố Dĩ An	9.920.160.010	5.692.000.000
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Dầu Tiếng	2.154.363.969	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Phước Trường	738.403.000	-
- Công ty TNHH Xây dựng Sơn Phú	448.236.928	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Thương mại Phước Lộc	432.628.240	-
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Thành phố Thuận An	-	13.540.145.167
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Phú Giáo	-	12.856.000.000
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Thành phố Thủ Dầu Một	-	7.064.588.782
- Người mua trả tiền trước khác	8.403.516.559	9.191.747.111
	22.097.308.706	48.344.481.060

Công ty Cổ phần CIC39

Số 45A đường Nguyễn Văn Tiết, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương

Báo cáo tài chính riêng

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

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	839.141.852	-	5.924.036.589	7.457.226.559	2.372.331.822	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.224.413.526	-	52.402.752	-	1.172.010.774	-
Thuế Thu nhập cá nhân	447.262.322	-	626.376.285	-	-	179.113.963
Các loại thuế khác	-	-	41.401.563	41.401.563	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.500.000	3.500.000	-	-
	2.510.817.700	-	6.647.717.189	7.502.128.122	3.544.342.596	179.113.963

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Trích trước chi phí công trình xây lắp	23.341.684.832	4.692.415.309
+ Công trình cải tạo, nâng cấp, mở rộng Trường Trung học cơ sở Nguyễn Trường Tộ	12.286.708.429	-
+ Công trình xây dựng mới đường D4 và N4 (đường vào Trường tiểu học Thuận Giao 2)	4.008.396.213	-
+ Công trình cải tạo, nâng cấp, mở rộng Trường Trung học cơ sở Nguyễn Văn Cừ	3.792.643.345	1.622.294.594
+ Công trình nâng cấp, mở rộng đường N7 Khu dân cư Lô F	2.504.315.912	-
+ Công trình xây dựng bổ sung Trường Tiểu học Tân Hiệp	749.620.933	-
+ Công trình nâng cấp Hạ tầng Kỹ thuật Đô thị Bến Súc (Tuyến đường N1, N2, N3, N4)	-	2.290.861.759
+ Các Công trình khác	-	779.258.956
- Chi phí hỗ trợ địa phương và phục hồi mỏ đá Tân Đông Hiệp	53.235.817	462.012.809
	23.394.920.649	5.154.428.118

19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	80.571.640	78.165.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.133.097.137	883.097.137
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	27.342.075	27.342.075
- Phải trả tiền tạm giữ bảo hành công trình của các đội thi công, thầu phụ	4.324.009.904	3.644.073.474
- Phải trả lãi vay	200.819.797	272.587.502
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	156.272.476	146.158.926
	<u><u>5.922.113.029</u></u>	<u><u>5.051.424.114</u></u>



20 . CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương ⁽¹⁾	241.332.072.814	241.332.072.814	587.784.957.880	663.552.351.755	165.564.678.939	165.564.678.939
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương ⁽²⁾	4.292.849.398	4.292.849.398	5.729.074.225	6.709.024.605	3.312.899.018	3.312.899.018
	245.624.922.212	245.624.922.212	593.514.032.105	670.261.376.360	168.877.577.957	168.877.577.957

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 50/2024/87982/HĐTD ngày 01/07/2024, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 420.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh;
- + Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/06/2025;
- + Thời hạn cho vay: được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, các khoản vay còn số dư cuối năm có thời hạn vay là 08 tháng kể từ ngày giải ngân;
- + Lãi suất cho vay: theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
 - Dây chuyền sản xuất gạch và Dây chuyền sản xuất công;
 - 10 trái phiếu với giá trị 10.000.000.000 VND (mã trái phiếu BIDV BIDLH233007) do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam phát hành;
 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 121 tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích là 10.018,3 m² và công trình xây dựng là nhà xưởng 1, nhà xưởng 2, nhà xưởng bê tông ly tâm theo Văn bản sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 072/2015/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 59,6 tỷ VND;
 - Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 399, tờ bản đồ số 57 tại xã Long Nguyên, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích là 36.347,5 m² theo Văn bản sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0154/2016/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 43 tỷ VND;
 - Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 776, tờ bản đồ số 111 tại phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích là 3.841 m² theo hợp đồng thế chấp BDS số 560/2022/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 78 tỷ VND;
 - Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 650, tờ bản đồ số 12 tại phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích là 1.236,2 m² và Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 91 tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích là 816,1 m² theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 559/2022/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo lần lượt là 8,6 tỷ VND và 3,32 tỷ VND;
 - Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 927, tờ bản đồ số 121 tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích 2.682 m² theo Hợp đồng thế chấp BDS số 558/2022/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 8,4 tỷ VND.
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 165.564.678.939 VND.

(2) Hợp đồng cấp tín dụng số 019/CIC19-VCB/CTD/2024 ngày 30/05/2024, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 25.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- + Thời hạn của hợp đồng: Không vượt quá 26/05/2025;
- + Lãi suất cho vay: Trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ;

+ Các hình thức bảo đảm tiền vay:

- *Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036/CIC39-VCB/TC/2023 ký ngày 09/05/2023;*
- *Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 037/CIC39-VCB/TC/2023 ký ngày 09/05/2023.*

+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 3.312.899.018 VND.

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp, cầm cố với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	765.181.966	884.602.811
	<u>765.181.966</u>	<u>884.602.811</u>

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	214.632.363.885	195.240.996.280	562.344.710.165
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	(18.753.320.440)	(18.753.320.440)
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	1.585.302.250	(1.585.302.250)	-
Hoàn nhập Quỹ khen thưởng, phúc lợi do trích dự	-	-	-	-	209.255.257	209.255.257
Trích Quỹ khen thưởng Ban quản lý điều hành Công ty	-	-	-	-	(396.325.562)	(396.325.562)
Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Phụ trách Quản trị Công ty	-	-	-	-	(396.325.562)	(396.325.562)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(15.030.145.000)	(15.030.145.000)
Số dư cuối năm trước	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	216.217.666.135	159.288.832.723	527.977.848.858
Số dư đầu năm nay	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	216.217.666.135	159.288.832.723	527.977.848.858
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	5.662.092.664	5.662.092.664
Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Phụ trách Quản trị Công ty (*)	-	-	-	-	(360.000.000)	(360.000.000)
Số dư cuối năm nay	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	216.217.666.135	164.590.925.387	533.279.941.522

(*) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2024, Công ty thực hiện trích thù lao Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Phụ trách Quản trị Công ty từ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm 2023.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
- Bà Bùi Thu Huyền	24,02	36.103.220.000	23,95	36.003.220.000
- Bà Phạm Thị Thu Thủy	10,06	15.120.000.000	7,00	10.520.000.000
- Hợp tác xã Phúc Tài	7,90	11.879.080.000	5,00	7.509.080.000
- Các cổ đông khác	58,01	87.189.150.000	64,04	96.259.150.000
- Cổ phiếu quỹ	0,01	10.000.000	0,01	10.000.000
	100,00	150.301.450.000	100,00	150.301.450.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	<i>150.301.450.000</i>	<i>150.301.450.000</i>
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<i>150.301.450.000</i>	<i>150.301.450.000</i>
Cổ tức, lợi nhuận		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	<i>27.342.075</i>	<i>26.216.675</i>
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i>	-	<i>15.030.145.000</i>
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	-	<i>15.030.145.000</i>
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	-	<i>(15.029.019.600)</i>
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	-	<i>(15.029.019.600)</i>
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	<i>27.342.075</i>	<i>27.342.075</i>

d) Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.030.145	15.030.145
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>15.030.145</i>	<i>15.030.145</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại (<i>cổ phiếu quỹ</i>)		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>1.000</i>	<i>1.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>15.029.145</i>	<i>15.029.145</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Quỹ đầu tư phát triển	216.217.666.135	216.217.666.135
	216.217.666.135	216.217.666.135

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2024, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	2.517.090.911	2.432.090.909
- Trên 1 năm đến 5 năm	6.084.981.818	6.726.709.091
- Trên 5 năm	-	847.000.000

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê kho theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2024, tổng số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	480.000.000	480.000.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	400.000.000	1.360.000.000

Công ty ký các hợp đồng thuê đất với nhà nước để sử dụng cho mục đích sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê theo quy định hiện hành của nhà nước. Thông tin về các lô đất thuê như sau:

TT	Vị trí thửa đất	Diện tích (m ²)	Thời gian thuê (năm)
1	Xí nghiệp Công Bê Tông phường Thạnh Phước, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	45.161,7	Đến năm 2066
2	Xưởng Bê Tông Long Nguyễn xã Long Nguyễn, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương	34.409,3	Đến năm 2058
3	Xí nghiệp gạch Thuận An phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương	2.198,6	Đến năm 2054
4	Xí nghiệp đá xây dựng phường Tân Đông Hiệp, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương	2.151,3	Đến năm 2062
5	Nhà xưởng và kho Bình Chuẩn phường Bình Chuẩn và phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương	2.052,3	Đến năm 2068
6	Đất trồng cây lâu năm Một phần thửa đất số 432, tờ bản đồ số 51, xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	1.352,4	Đến năm 2070

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Sắt thép Tiến Phát	660.504.913	660.504.913
- Công ty TNHH Xây dựng Vân Hải	484.735.894	484.735.894
- Công ty TNHH Lê Phúc Vinh	363.348.930	363.348.930
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Hoàng Minh Tâm	211.738.124	211.738.124
- Các đối tượng khác	574.326.330	574.326.330
	2.294.654.191	2.294.654.191

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	236.072.953.018	191.778.311.191
Doanh thu bán thành phẩm	244.912.610.783	258.972.596.163
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.289.640.913	2.730.684.109
Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản	1.940.727.300	2.017.818.203
Doanh thu hợp đồng xây dựng	142.185.676.879	38.198.314.245
Doanh thu khác	448.182.856	439.183.298
	626.849.791.749	494.136.907.209
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)</i>	41.130.631.863	79.295.248.082

25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	17.882.400	20.885.000
	17.882.400	20.885.000

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	229.158.138.921	179.684.501.832
Giá vốn của thành phẩm đã bán	204.654.882.131	224.839.840.902
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.202.212.767	2.798.894.617
Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản	549.155.993	454.081.202
Giá vốn của hoạt động xây dựng	131.980.276.233	38.329.980.849
Giá vốn khác	354.631.657	456.261.808
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	925.778.701	157.295.762
	568.825.076.403	446.720.856.972
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan Tổng giá trị mua vào: <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)</i>	34.319.434.761	68.199.318.609

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi đầu tư trái phiếu	1.543.421.123	4.799.704.590
Lãi kinh doanh chứng khoán	918.127.349	668.087.433
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.422.232.500	10.530.463.280
	6.883.780.972	15.998.255.303
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)</i>	-	8.229.683.280

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	11.741.536.199	17.838.603.505
Lỗ kinh doanh chứng khoán	13.460.964	-
Chi phí bán chứng khoán	21.989.655	23.362.481
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	720.309.896	(3.246.488.043)
Chi phí tài chính khác	-	243.338.425
	12.497.296.714	14.858.816.368

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	26.920.786
Chi phí nhân công	34.802.972	81.805.201
Chi phí khấu hao tài sản cố định	178.177.805	187.353.096
Chi phí dịch vụ vận chuyển	25.883.714.289	26.361.206.357
Chi phí khác bằng tiền	1.242.839.354	1.128.040.930
	27.339.534.420	27.785.326.370

Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)

5.650.728.006	6.219.227.585
----------------------	----------------------

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	113.977.554	177.818.802
Chi phí nhân công	10.425.169.266	8.903.719.979
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.907.219.058	1.860.965.611
Chi phí dự phòng	4.627.040.216	24.823.008.721
Thuế, phí, và lệ phí	27.538.131	27.538.131
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.407.617.185	1.293.838.165
Chi phí khác bằng tiền	3.233.506.307	3.652.734.558
	21.742.067.717	40.739.623.967

Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)

24.000.000	-
-------------------	----------

31 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	193.761.928	424.829.809
Thu nhập từ thanh lý vật tư, phế liệu	204.678.183	176.374.818
Thu nhập từ xử lý công nợ	126.933.596	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.466.730.741	20.888.000
Thu nhập từ hoàn nhập bảo hành công trình	527.056.753	41.032.435
Thu nhập từ lãi chậm trả tiền mua cổ phiếu	-	466.285.688
Thu nhập khác	231.864.318	257.738.325
	2.751.025.519	1.387.149.075
Trong đó: Thu nhập khác từ bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)</i>	1.459.278.741	917.462.682

32 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí từ thanh lý vật tư, phế liệu	-	15.769.497
Các khoản bị phạt	315.800.000	6.900.000
Chi phí khác	32.445.170	127.453.853
	348.245.170	150.123.350
Trong đó: Chi phí khác mua từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)</i>	-	123.627.299

33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	5.714.495.416	(18.753.320.440)
Các khoản điều chỉnh tăng	2.130.651.480	7.997.716.080
- Chi phí không hợp lệ	782.640.840	281.689.054
- Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ⁽¹⁾	1.348.010.640	7.716.027.026
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	7.845.146.896	(10.755.604.360)
Thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.422.232.500)	(10.530.463.280)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(4.422.232.500)	(10.530.463.280)
Chuyển lỗ các năm trước	(3.422.914.396)	-
Thu nhập tính thuế TNDN	-	(21.286.067.640)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	52.402.752	-
Thuế TNDN (phải thu)/phải nộp đầu năm	(1.224.413.526)	(1.224.413.526)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
Thuế TNDN (phải thu)/phải nộp cuối năm	(1.172.010.774)	(1.224.413.526)

(1) Phần chi phí lãi vay không được trừ theo quy định tại Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020 của Chính phủ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Số chi phí lãi vay thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng. Chi phí lãi vay vượt quá 30% EBITDA theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020 của Chính phủ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Chi phí lãi vay vượt quá 30% EBITDA không được trừ các năm	Chi phí lãi vay không được trừ đã sử dụng	Chi phí lãi vay không được trừ còn được chuyển sang các năm tính thuế sau
		VND	VND	VND
2023	Chưa thanh tra	7.716.027.026	-	7.716.027.026
2024	Chưa thanh tra	1.348.010.640	-	1.348.010.640

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khả năng Công ty được kết chuyển các khoản chi phí lãi vay không được trừ này sang các năm tiếp theo là chưa chắc chắn. Do đó, không có tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào liên quan đến các khoản này được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán riêng năm nay.

(2) Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 05 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của Cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Lỗ tính thuế	Lỗ tính thuế đã sử dụng	Lỗ tính thuế còn được chuyển sang các năm sau
		VND	VND	VND
2023	Chưa thanh tra	21.286.067.640	3.422.914.396	17.863.153.244

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khả năng Công ty có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng này là chưa chắc chắn. Do đó, không có tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào liên quan đến các khoản này được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán riêng năm nay.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	204.385.972.937	194.084.751.256
Chi phí nhân công	44.938.517.303	38.099.274.310
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.990.517.976	24.694.353.548
Chi phí dịch vụ mua ngoài	101.249.695.420	82.157.680.647
Chi phí khác bằng tiền	6.230.994.788	12.478.254.662
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.627.040.216	24.823.008.721
	377.422.738.640	376.337.323.144

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2024				
Đầu tư ngắn hạn	52.765.731.000	-	-	52.765.731.000
	52.765.731.000	-	-	52.765.731.000
Tại ngày 01/01/2024				
Đầu tư ngắn hạn	47.054.065.000	-	-	47.054.065.000
	47.054.065.000	-	-	47.054.065.000

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	48.465.463.154	-	-	48.465.463.154
Phải thu khách hàng, phải thu khác	86.297.201.630	66.430.508.257	-	152.727.709.887
Các khoản cho vay	-	-	16.000.000.000	16.000.000.000
	134.762.664.784	66.430.508.257	16.000.000.000	217.193.173.041
Tại ngày 01/01/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	62.608.106.327	-	-	62.608.106.327
Phải thu khách hàng, phải thu khác	207.735.956.641	-	-	207.735.956.641
Các khoản cho vay	-	-	17.270.000.000	17.270.000.000
	270.344.062.968	-	17.270.000.000	287.614.062.968

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2024				
Vay và nợ	168.877.577.957	-	-	168.877.577.957
Phải trả người bán, phải trả khác	22.315.797.214	-	-	22.315.797.214
Chi phí phải trả	23.394.920.649	-	-	23.394.920.649
	214.588.295.820	-	-	214.588.295.820
Tại ngày 01/01/2024				
Vay và nợ	245.624.922.212	-	-	245.624.922.212
Phải trả người bán, phải trả khác	24.326.146.208	-	-	24.326.146.208
Chi phí phải trả	5.154.428.118	-	-	5.154.428.118
	275.105.496.538	-	-	275.105.496.538

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

36 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường:	593.514.032.105	493.216.264.585
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:	670.261.376.360	593.067.345.968

37 . THÔNG TIN KHÁC

Thông tin liên quan đến việc xin gia hạn thời gian sử dụng đất của Dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết:

Ngày 18/05/2004, Ủy ban Nhân dân ("UBND") tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 3614/QĐ-CT về việc giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 704144 cho Công ty Đầu tư Xây dựng 3-2 (sau đó cổ phần hóa thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2 và nay đổi tên là Công ty Cổ phần CIC39) với diện tích 44.163,4 m², mục đích sử dụng: xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư.

Ngày 17/05/2022, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 1163/QĐ-UBND về việc thu hồi đất, cho phép Công ty điều chỉnh mục đích sử dụng đất, vị trí các loại đất để thực hiện dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết với diện tích 22.690,7 m² (trong đó có 32,3 m² đất thuộc hành lang an toàn đường bộ) thời hạn sử dụng đất đến ngày 18/05/2024. Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất ở và diện tích đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo nêu trên.

Ngày 01/02/2024, Công ty đã có Văn bản số 100/Cty-ĐTXD gửi Sở Tài nguyên và Môi trường ("TN&MT") tỉnh Bình Dương về việc xin gia hạn thời hạn sử dụng đất dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết thêm 50 năm để tiếp tục triển khai thực hiện dự án và xây dựng trường Mầm non. Ngày 24/07/2024, Sở TN&MT tỉnh Bình Dương đã có Văn bản số 3408/STNMT-CCQLĐĐ gửi UBND tỉnh Bình Dương về việc kiến nghị UBND tỉnh xem xét gia hạn thời gian sử dụng đất đối với dự án nêu trên cho Công ty.

Ngày 20/09/2024, UBND tỉnh Bình Dương đã ban hành Công văn số 5309/UBND-KT về việc chấp thuận cho Công ty được gia hạn thời gian sử dụng đất đến ngày 18/05/2054 đối với Dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết. Công ty hiện đang liên hệ Sở TN&MT tỉnh Bình Dương để thực hiện thủ tục cập nhật thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

38 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

1111
HI NH
ÔNG TY
NG KIẾ
AAI
4-TR

39 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực sản xuất	Các lĩnh vực khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	142.185.676.879	244.894.728.383	239.751.504.087	626.831.909.349
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	10.205.400.646	39.314.067.551	8.487.364.749	58.006.832.946
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	6.443.931.631	-	6.443.931.631
Tài sản bộ phận	75.840.633.238	103.425.525.150	115.936.721.326	295.202.879.714
Tài sản không phân bổ	-	-	-	482.999.795.452
Tổng tài sản	75.840.633.238	103.425.525.150	115.936.721.326	778.202.675.166
Nợ phải trả của các bộ phận	43.167.764.211	16.216.081.749	7.607.986.697	66.991.832.657
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	177.930.900.987
Tổng nợ phải trả	43.167.764.211	16.216.081.749	7.607.986.697	244.922.733.644

Theo khu vực địa lý

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.



40 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Hợp tác xã Phúc Tài	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước	Công ty con
Công ty Cổ phần Miền Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần BOT Đường Đồng Phú - Bình Dương	Công ty nhận vốn đầu tư
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Tổng hợp Bình Dương	Công ty nhận vốn đầu tư
Công ty TNHH Đông Dương Sài Gòn (INDOCHINA)	Công ty do Ông Từ Vĩnh Trung - Chủ tịch HĐQT làm Giám đốc
Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư Khởi nghiệp Sáng tạo Việt Nam (ICM)	Công ty do Ông Nguyễn Việt Đức - Thành viên HĐQT làm Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Khang Định Corp (KHADICO)	Công ty có cùng Tổng Giám đốc là Ông Đinh Văn Trọng

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	41.130.631.863	79.295.248.082
- Công ty Cổ phần Miền Đông	36.429.134.168	62.841.808.210
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	3.074.613.757	11.589.531.617
- Hợp tác xã Phúc Tài	1.626.883.938	4.863.908.255
Mua nguyên liệu, hàng hóa, dịch vụ	34.319.434.761	68.199.318.609
- Hợp tác xã Phúc Tài	5.153.860.416	14.937.790.089
- Công ty Cổ phần Miền Đông	29.165.574.345	53.261.528.520
Doanh thu hoạt động tài chính - Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	8.229.683.280
- Công ty Cổ phần Miền Đông	-	2.091.090.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	-	6.138.593.280
Chi phí bán hàng	5.650.728.006	6.219.227.585
- Hợp tác xã Phúc Tài	5.650.728.006	6.216.487.361
- Công ty Cổ phần Miền Đông	-	2.740.224
Chi phí quản lý doanh nghiệp	24.000.000	-
- Hợp tác xã Phúc Tài	24.000.000	-
Thu nhập khác - Lãi phạt chậm thanh toán	1.459.278.741	445.833.247
- Công ty Cổ phần Miền Đông	1.258.061.284	395.679.308
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	201.217.457	50.153.939
Thu nhập khác	-	471.629.435
- Hợp tác xã Phúc Tài	-	471.629.435
Chi phí khác	-	123.627.299
- Hợp tác xã Phúc Tài	-	123.627.299
Mua tài sản cố định	-	400.000.000
- Công ty Cổ phần Miền Đông	-	400.000.000



	Chức vụ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		2.542.492.139	2.810.235.078
- Ông Từ Vĩnh Trung	Chủ tịch HĐQT <i>(Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)</i>	32.000.000	-
- Ông Nguyễn Lê Văn	Chủ tịch HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán <i>(Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)</i>	16.000.000	136.242.459
- Ông Võ Văn Lãnh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc <i>(Miễn nhiệm Tổng Giám đốc ngày 02/12/2024)</i>	921.515.732	971.438.102
- Bà Bùi Thu Huyền	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán <i>(Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)</i>	32.000.000	-
- Ông Nguyễn Việt Đức	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán <i>(Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)</i>	32.000.000	-
- Ông Nguyễn Văn Sáng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc <i>(Bổ nhiệm ngày Thành viên HĐQT ngày 26/04/2024, Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc ngày 15/01/2025)</i>	32.000.000	-
- Ông Trịnh Tiến Bảy	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán <i>(Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)</i>	8.000.000	111.152.603
- Ông Bùi Tiến Đức	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán <i>(Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)</i>	16.000.000	109.355.289
- Ông Đinh Văn Trọng	Tổng Giám đốc <i>(Bổ nhiệm ngày 02/12/2024)</i>	73.365.391	-
- Ông Trần Văn Bình	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc <i>(Miễn nhiệm Thành viên HĐQT ngày 26/04/2024, Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc ngày 26/11/2024)</i>	652.722.634	731.491.408
- Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Kế toán trưởng <i>(Bổ nhiệm ngày 26/11/2024)</i>	48.827.615	-
- Ông Nguyễn Xuân Hiếu	Kế toán trưởng <i>(Miễn nhiệm ngày 26/11/2024)</i>	474.917.065	548.379.956
- Ông Lữ Minh Quân	Người phụ trách Quản trị Công ty	203.143.702	202.175.261

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.



41 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C kiểm toán.



Nguyễn Thị Cẩm Vân
Người lập



Nguyễn Thị Cẩm Vân
Kế toán trưởng



Đình Văn Trọng
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 26 tháng 03 năm 2025



CIC39 CORPORATION**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM***Independence - Freedom - Happiness*

No: 157 /CTY-TC

Binh Duong, March 29 , 2025

Subject: Explanation of the profit fluctuation in the interim separate financial statements for the year 2024 after auditing and compared to the same period last year

To: - The State Securities Commission
- The Ho Chi Minh City Stock Exchange

Company Name: CIC39 Corporation**Stock Code:** C32**Head Office Address:** 45A Nguyen Van Tiet St., Lai Thieu Ward, Thuan An City, Binh Duong Province.**Phone:** 0274.3759446 **Fax:** 0274.3755605

Based on Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 11, 2020, of the Ministry of Finance guiding the information disclosure in the securities market;

Based on the interim financial statements for the year 2024 of CIC39 Corporation.

CIC39 Corporation would like to explain the fluctuation of after-tax profit for the year 2024 after auditing and compared to the same period in 2023 as follows:

After-tax Profit	After Audit	Before Audit	% change
Interim separate financial statements	5.662.092.664	9.532.860.643	-40,60%

After-tax Profit	Year 2024	Year 2023	% change
Interim separate financial statements	5.662.092.664	-18.753.320.440	130,19%

Reasons:

The interim separate financial statements for the year 2024, after auditing, show a decrease in profit of 3,870 million VND. The main reason is that the Company adjusted to increase short-term payables for projects completed in 2024 to ensure matching revenues and expenses, which resulted in an increase in the

cost of goods sold for construction projects, causing a corresponding decrease in profit.

The interim separate financial statements for the year 2024 show an increase in profit of 24.415 billion VND compared to the same period last year, with the main reason being:

Net revenue from sales of goods and rendering of services increased by VND 132.72 billion (equivalent to a 26.86% increase), and cost of goods sold increased by VND 122.1 billion (equivalent to a 27.33% increase), resulting in a rise in gross profit from sales of goods and rendering of services VND 10.61 billion (equivalent to a 22.39% increase) compared to 2023. This was mainly due to positive developments in the Corporation's construction business in 2024, with many construction project components being settled, accepted, and completed during the year, leading to an increase of VND 10.34 billion in gross profit from construction activities compared to the previous year.

Financial income in 2024 decreased by VND 9.11 billion (equivalent to a 56.97% decrease) compared to 2023, mainly due to the absence of dividend income from associates during the year.

General and administrative expenses decreased by VND 18.99 billion (equivalent to a 46.63% decrease) compared to 2023, mainly because in the previous year the Corporation made a provision for overdue receivables from Mien Dong Joint Stock Company, with an estimated provision expense of VND 24.12 billion.

The combination of the key factors mentioned above led to a significant increase in the Corporation's total profit after tax this year compared to the previous year.

This is the main reason affecting the business results leading to the fluctuation in after-tax profit in the financial statements for the year 2024 after auditing and compared to the same period in 2023.

Respectfully!

Recipient :

- As above;
- Archive VT/TC/4



GENERAL DIRECTOR

SINH VĂN TRỌNG

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

CIC39 CORPORATION

For the fiscal year ended as at 31/12/2024
(audited)

CIC39 Corporation

No. 45A Nguyen Van Tiet street, Lai Thieu ward, Thuan An city, Binh Duong province

CONTENTS

	Pages
Report of The Board of Management	02 - 03
Independent Auditors' report	04 - 05
Audited Separate Financial statements	06 - 50
Separate Statement of Financial position	06 - 08
Separate Statement of Income	09
Separate Statement of Cash flows	10 - 11
Notes to the Separate Financial Statements	12 - 50



REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of CIC39 Corporation (“the Corporation”) presents its report and the Corporation’s Separate Financial statements for the fiscal year ended as at 31 December 2024.

THE CORPORATION

CIC39 Corporation (renamed from Construction Investment Corporation 3-2) is an enterprise which was equitized from a State-owned enterprise - Construction Investment Company 3-2 under the Decision No. 1214/QĐ-UBND dated 21 April 2008 of the People’s Committee of Binh Duong province.

The Corporation has been operating in accordance with the Business Registration Certificate No. 3700146225 issued by Binh Duong Province Department of Planning and Investment for the first time on 24 December 2008 and 13th re-registered on 04 December 2024.

The Corporation’s head office is located at: No. 45A Nguyen Van Tiet street, Lai Thieu ward, Thuan An city, Binh Duong province.

BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

The members of The Board of Directors during the fiscal year and to the reporting date are:

Mr. Tu Vinh Trung	Chairman	Appointed on 26/04/2024
Mr. Nguyen Le Van	Chairman	Resigned on 26/04/2024
Mr. Vo Van Lanh	Member	
Mrs. Bui Thu Huyen	Member	Appointed on 26/04/2024
Mr. Nguyen Viet Duc	Member	Appointed on 26/04/2024
Mr. Nguyen Van Sang	Member	Appointed on 26/04/2024
Mr. Tran Van Binh	Member	Resigned on 26/04/2024
Mr. Trinh Tien Bay	Member	Resigned on 26/04/2024
Mr. Bui Tien Duc	Member	Resigned on 26/04/2024

The members of The Board of Management during the fiscal year and to the reporting date are:

Mr. Dinh Van Trong	General Director	Appointed on 02/12/2024
Mr. Vo Van Lanh	General Director	Resigned on 02/12/2024
Mr. Nguyen Van Sang	Deputy General Director	Appointed on 15/01/2025
Mr. Tran Van Binh	Deputy General Director	Resigned on 26/11/2024

The members of the Board of Supervision are:

Mr. Nguyen Viet Duc	Head of Control Department	Appointed on 26/04/2024
Mr. Nguyen Le Van	Head of Control Department	Resigned on 26/04/2024
Mrs. Bui Thu Huyen	Member	Appointed on 26/04/2024
Mr. Nguyen Van Sang	Member	Appointed on 26/04/2024
		Resigned on 15/01/2025
Mr. Trinh Tien Bay	Member	Resigned on 26/04/2024
Mr. Bui Tien Duc	Member	Resigned on 26/04/2024

LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of the Corporation during the year and until the end of 01/12/2024 is Mr. Vo Van Lanh – General Director.

The legal representative of the Corporation from 02/12/2024 and until the preparation of this Separate Financial Statements is Mr. Dinh Van Trong – General Director.

AUDITORS

The auditors of AASC Auditing Firm Company Limited have taken the audit of Separate Financial Statements for the Corporation.

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Management is responsible for the Separate Financial Statements which give a true and fair view of the financial position of the Corporation, its operating results and its cash flows for the year. In preparing those Separate Financial Statements, the Board of Management is required to:

- Establish and maintain an internal control system which is determined necessary by the Board of Management and Board of Directors to ensure the preparation and presentation of Separate Financial Statements do not contain any material misstatement caused by errors or frauds;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Separate Financial statements;
- Prepare the Separate Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the Financial Statements;
- Prepare the Separate Financial Statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Corporation will continue in business.

The Board of Management is responsible for ensuring that accounting records are kept to reflect the financial position of the Corporation, with reasonable accuracy at any time and to ensure that the Separate Financial Statements comply with the registered accounting system. It is responsible for safeguarding the assets of the Corporation and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Management confirms that the Separate Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2024, its operation results and cash flows in the year 2024 of the Corporation in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Financial Statements.

Other commitments

The Board of Management pledges that the Corporation complies with Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 on detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities and the Corporation does not violate the obligations of information disclosure in accordance with the regulations of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on Securities Market and the Circular No. 68/2024/TT-BTC dated 18 September 2024 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 96/2020/TT-BTC.

On behalf of The Board of Management 



Dinh Van Trong

General Director

Binh Duong, 26 March 2025

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

**To: Shareholders, The Board of Directors and The Board of Management
CIC39 Corporation**

We have audited the Separate Financial statements of CIC39 Corporation prepared on 26 March 2025, as set out on pages 06 to 50, including: Separate Statement of Financial position as at 31 December 2024, Separate Statement of Income, Separate Statement of Cash flows and Notes to the Separate Financial statements for the year then ended.

The Board of Management's responsibility

The Board of Management is responsible for the preparation and presentation of Separate Financial Statements that give a true and fair view in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Financial Statements and for such internal control as directorsmanagement determines is necessary to enable the preparation and presentation of Separate Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

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

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

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

Auditors' opinion

In our opinion, the Separate Financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of CIC39 Corporation as at 31 December 2024, and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of Financial statements.

Other matter

The Separate Financial Statement of CIC39 Corporation for the fiscal year ended as at 31 December 2023 were audited by another auditor and A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. Auditor expressed an unqualified opinion on those statements on 30 March 2024.

Branch of AASC Auditing Firm Company Limited



Trần Trung Hiếu

Director

Certificate of registration to audit practice

No. 2202-2023-002-1

Ho Chi Minh City, 26 March 2025

Dao Trung Thanh

Auditor

Certificate of registration to audit practice

No. 4700-2024-002-1

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION*As at 31 December 2024*

Code	ASSETS	Note	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	A. CURRENT ASSETS		293,044,675,070	424,025,565,876
110	I. Cash and cash equivalents	03	49,013,903,388	63,173,666,263
111	1. Cash		19,013,903,388	49,173,666,263
112	2. Cash equivalents		30,000,000,000	14,000,000,000
120	II. Short-term investments	04	50,667,277,546	45,786,556,067
121	1. Trading securities		54,981,548,758	49,901,236,366
122	2. Provision for diminution in value of trading securities		(4,314,271,212)	(4,114,680,299)
130	III. Short-term receivables		103,474,984,401	215,511,418,254
131	1. Short-term trade receivables	05	110,790,087,803	160,167,874,442
132	2. Short-term prepayments to suppliers	06	17,177,782,771	7,775,461,613
136	3. Other short-term receivables	07	9,627,802,181	77,061,730,337
137	4. Provision for short-term doubtful debts		(34,120,688,354)	(29,493,648,138)
140	IV. Inventories	09	85,600,206,905	95,799,786,321
141	1. Inventories		94,713,135,959	103,986,936,674
149	2. Provision for devaluation of inventories		(9,112,929,054)	(8,187,150,353)
150	V. Other short-term assets		4,288,302,830	3,754,138,971
151	1. Short-term prepaid expenses	14	743,960,234	1,243,321,271
153	2. Taxes and other receivables from State budget	17	3,544,342,596	2,510,817,700

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2024

(continued)

Code	CAPITAL	Note	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
200	B. NON-CURRENT ASSETS		485,158,000,096	432,530,352,054
210	I. Long-term receivables		66,430,508,257	-
216	1. Other long-term receivables	07	66,430,508,257	-
220	II. Fixed assets		138,280,196,283	151,659,217,024
221	1. Tangible fixed assets	11	86,624,081,227	94,766,752,785
222	- Historical cost		257,676,943,045	254,571,601,788
223	- Accumulated depreciation		(171,052,861,818)	(159,804,849,003)
227	2. Intangible fixed assets	12	51,656,115,056	56,892,464,239
228	- Historical cost		97,082,117,904	101,647,895,261
229	- Accumulated amortization		(45,426,002,848)	(44,755,431,022)
230	III. Investment properties	13	6,276,975,147	3,279,719,638
231	- Historical cost		12,897,169,473	8,331,392,116
232	- Accumulated depreciation		(6,620,194,326)	(5,051,672,478)
240	IV. Long-term assets in progress	10	2,386,021,574	1,626,513,370
242	1. Construction in progress		2,386,021,574	1,626,513,370
250	V. Long-term investments	04	211,551,662,262	213,342,381,245
251	1. Investments in subsidiaries		36,850,000,000	36,850,000,000
252	2. Investments in joint ventures and associates		136,907,156,453	136,907,156,453
253	3. Equity investments in other entities		22,700,887,800	22,700,887,800
254	4. Provision for devaluation of long-term investments		(906,381,991)	(385,663,008)
255	5. Held-to-maturity investments		16,000,000,000	17,270,000,000
260	VI. Other long-term assets		60,232,636,573	62,622,520,777
261	1. Long-term prepaid expenses	14	60,232,636,573	62,622,520,777
270	TOTAL ASSETS		778,202,675,166	856,555,917,930

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2024

(continued)

Code	CAPITAL	Note	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
300	C. LIABILITIES		244,922,733,644	328,578,069,072
310	I. Current liabilities		244,922,733,644	328,578,069,072
311	1. Short-term trade payables	15	16,393,684,185	19,274,722,094
312	2. Short-term prepayments from customers	16	22,097,308,706	48,344,481,060
313	3. Taxes and other payables to State budget	17	179,113,963	-
314	4. Payables to employees		7,276,105,942	3,315,280,827
315	5. Short-term accrued expenses	18	23,394,920,649	5,154,428,118
318	6. Short-term unearned revenues		16,727,247	16,727,251
319	7. Other short-term payables	19	5,922,113,029	5,051,424,114
320	8. Short-term borrowings and finance lease liabilities	20	168,877,577,957	245,624,922,212
321	9. Provisions for short-term payables	21	765,181,966	884,602,811
322	10. Bonus and welfare funds		-	911,480,585
400	D. OWNER'S EQUITY		533,279,941,522	527,977,848,858
410	I. Owner's equity	22	533,279,941,522	527,977,848,858
411	1. Contributed capital		150,301,450,000	150,301,450,000
411a	Ordinary shares with voting rights		150,301,450,000	150,301,450,000
412	2. Share Premium		2,190,000,000	2,190,000,000
415	3. Treasury shares		(20,100,000)	(20,100,000)
418	4. Development and investment funds		216,217,666,135	216,217,666,135
421	5. Retained earnings		164,590,925,387	159,288,832,723
421a	Retained earnings accumulated to previous year		158,928,832,723	178,042,153,163
421b	Retained earnings of the current year		5,662,092,664	(18,753,320,440)
440	TOTAL CAPITAL		778,202,675,166	856,555,917,930

Nguyen Thi Cam Van
Preparer

Nguyen Thi Cam Van
Chief Accountant



Dinh Van Trong
General Director

Binh Duong, 26 March 2025

SEPARATE STATEMENT OF INCOME

Year 2024

Code	ITEMS	Note	Year 2024	Year 2023
			VND	VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of services	24	626,849,791,749	494,136,907,209
02	2. Revenue deductions	25	17,882,400	20,885,000
10	3. Net revenue from sales of goods and rendering of services		626,831,909,349	494,116,022,209
11	4. Cost of goods sold and services rendered	26	568,825,076,403	446,720,856,972
20	5. Gross profit from sales of goods and rendering of services		58,006,832,946	47,395,165,237
21	6. Financial income	27	6,883,780,972	15,998,255,303
22	7. Financial expense	28	12,497,296,714	14,858,816,368
23	<i>In which: Interest expense</i>		11,741,536,199	17,838,603,505
25	8. Selling expense	29	27,339,534,420	27,785,326,370
26	9. General administrative expenses	30	21,742,067,717	40,739,623,967
30	10. Net profit from operating activities		3,311,715,067	(19,990,346,165)
31	11. Other income	31	2,751,025,519	1,387,149,075
32	12. Other expense	32	348,245,170	150,123,350
40	13. Other profit		2,402,780,349	1,237,025,725
50	14. Total net profit before tax		5,714,495,416	(18,753,320,440)
51	15. Current corporate income tax expense	33	52,402,752	-
60	17. Profit after corporate income tax		5,662,092,664	(18,753,320,440)



Nguyen Thi Cam Van
Preparer



Nguyen Thi Cam Van
Chief Accountant



Dinh Van Trong
General Director

Binh Duong, 26 March 2025

SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2024
(indirect method)

Code	ITEMS	Note	Year 2024	Year 2023
			VND	VND
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	1. Profit before tax		5,714,495,416	(18,753,320,440)
	2. Adjustments for			
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		15,990,517,976	24,694,353,548
03	- Provisions		6,153,707,968	21,721,079,690
05	- Gains / losses from investment activities		(6,159,415,551)	(15,738,045,952)
06	- Interest expense		11,741,536,199	17,838,603,505
08	3. Operating profit before changes in working capital		33,440,842,008	29,762,670,351
09	- Increase/ decrease in receivables		39,799,125,691	(9,289,813,394)
10	- Increase/ decrease in inventories		9,273,800,715	(21,561,309,259)
11	- Increase/ decrease in payables (excluding interest payables/ corporate income tax payables)		(6,165,322,038)	5,827,683,283
12	- Increase/ decrease in prepaid expenses		2,889,245,241	1,140,047,614
13	- Increase/ decrease in trading securities		(5,080,312,392)	3,283,465,402
14	- Interest paid		(11,813,303,904)	(17,927,981,575)
16	- Other receipts from operating activities		-	947,810,000
17	- Other payments on operating activities		(911,480,585)	(2,069,795,993)
20	Net cash flows from operating activities		61,432,594,736	(9,887,223,571)
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(6,443,931,631)	(5,943,810,482)
22	2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		269,432,611	946,881,820
23	3. Loans and purchase of debt instruments from other entities		-	(11,802,990,643)
24	4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		1,270,000,000	89,922,163,236
26	5. Proceeds from equity investment in other entities		-	350,000,000
27	6. Interest and dividend received		6,059,485,664	17,069,053,064
30	Net cash flows from investing activities		1,154,986,644	90,541,296,995
	III CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	1. Proceeds from borrowings		593,514,032,105	493,216,264,585
34	2. Repayment of principal		(670,261,376,360)	(593,067,345,968)
36	3. Dividends or profits paid to owners		-	(15,029,019,600)
40	Net cash flows from financing activities		(76,747,344,255)	(114,880,100,983)

SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWSYear 2024
(indirect method)

Code ITEMS	Note	Year 2024	Year 2023
		VND	VND
50 Net cash flows in the year		(14,159,762,875)	(34,226,027,559)
60 Cash and cash equivalents at the beginning of the year		63,173,666,263	97,399,693,822
70 Cash and cash equivalents at the end of the year	03	<u>49,013,903,388</u>	<u>63,173,666,263</u>



Nguyen Thi Cam Van
 Preparer



Nguyen Thi Cam Van
 Chief Accountant



Dinh Van Trong
 General Director
 Binh Duong, 26 March 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS*Year 2024***1 . GENERAL INFORMATION****Forms of Ownership**

CIC39 Corporation (renamed from Construction Investment Corporation 3-2) is an enterprise which was equitized from a State-owned enterprise - Construction Investment Company 3-2 under the Decision No. 1214/QĐ-UBND dated 21 April 2008 of the People's Committee of Binh Duong province.

The Corporation has been operating in accordance with the Business Registration Certificate No. 3700146225 issued by Binh Duong Province Department of Planning and Investment for the first time on 24 December 2008 and 13th re-registered on 04 December 2024.

The Corporation's head office is located at: No. 45A Nguyen Van Tiet street, Lai Thieu ward, Thuan An city, Binh Duong province.

The Corporation's Charter capital: VND 150,301,450,000; the actual contributed capital as at 31 December 2024 was VND 150,301,450,000; equivalent to 15,030,145 shares, par value is VND 10,000 per share.

Total employees of the Corporation as at 31 December 2024 was 207 (as at 01 January 2024: 222).

Business field

Manufacturing, construction, trading, real estate business, and services.

Business activities

The Corporation's business activities are:

- Manufacturing stone, concrete and bricks;
- Constructing works;
- Trading construction materials;
- Trading real estate;
- Leasing cars, construction tools.

The Corporation's operation in the year that affects the Separate Financial Statements

The Corporation's total profit before tax in 2024 increased by VND 24.47 billion compared to 2023, primarily due to the following reasons:

- Net revenue from sales of goods and rendering of services increased by VND 132.72 billion (equivalent to a 26.86% increase), and cost of goods sold increased by VND 122.1 billion (equivalent to a 27.33% increase), resulting in a rise in gross profit from sales of goods and rendering of services VND 10.61 billion (equivalent to a 22.39% increase) compared to 2023. This was mainly due to positive developments in the Corporation's construction business in 2024, with many construction project components being settled, accepted and completed during the year, leading to an increase of VND 10.34 billion in gross profit from construction activities compared to the previous year.
- Financial income in 2024 decreased by VND 9.11 billion (equivalent to a 56.97% decrease) compared to 2023, mainly due to the absence of dividend income from associates during the year.
- General and administrative expenses decreased by VND 18.99 billion (equivalent to a 46.63% decrease) compared to 2023, mainly because in the previous year the Corporation made a provision for overdue receivables from Mien Dong Joint Stock Company, with an estimated provision expense of VND 24.12 billion.

The combination of the key factors mentioned above led to a significant increase in the Corporation's total profit before tax this year compared to the previous year.

Corporate structure:

The Corporation's member entities are as follows:	Address	Main business activities
Branch of CIC39 Corporation - Construction Stone Factory	Di An City, Binh Duong province	Manufacturing Construction Stone
Branch of CIC39 Corporation - Concrete Pipe Factory	Tan Uyen City, Binh Duong province	Manufacturing Concrete Pipes
Branch of CIC39 Corporation - Concrete Brick Factory	Thuan An City, Binh Duong province	Manufacturing Concrete Bricks
Business location of CIC39 Corporation - Long Nguyen Concrete Workshop	Bau Bang ward, Binh Duong province	Concrete Business
Business location of CIC39 Corporation - Material Trading Center 279	Thuan An City, Binh Duong province	Trading Construction Materials

Information of subsidiaries, associates of the Corporation is provided in Note No. 4.

2 . ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1 . Accounting period and accounting currency

Annual accounting period commences from 01 January and ends as at 31 December.
The Corporation maintains its accounting records in Vietnam Dong (VND).

2.2 . Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

The Corporation applies Corporate Accounting System issued under the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance and the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

The Corporation applies Vietnamese Accounting Standards and supplementary documents issued by the State. Financial Statements are prepared and presented in accordance with regulations of each standard and supplementary document as well as with current Accounting Standards and Accounting System.

2.3 . Basis for preparation of Separate Financial statements

The Separate Financial Statements are presented based on historical cost principle.

The Separate Financial Statements of the Corporation are prepared based on summarization of the financial statements of the independent accounting entities and the head office of the Corporation;

The Users of this Separate Financial statements should study the Separate Financial statements combined with the consolidated financial statements of the Corporation and its subsidiaries ("the Group") for the fiscal year ended as at 31 December 2024 in order to gain enough information regarding the financial position, operating results and cash flows of the Corporation.

2.4 . Accounting estimates

The preparation of Separate Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and legal regulations relating to financial reporting requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets and disclosures of contingent liabilities and assets at the date of the Separate Financial Statements and the reported amounts of revenues and expenses during the fiscal year.

The estimates and assumptions that have a material impact in the Separate Financial Statements include:

- Provision for bad debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Provision for payables;
- Estimated allocation of prepaid expenses;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and provision of financial investments;
- Gross profit margin for construction contract;
- Estimated income tax.

Such estimates and assumptions are continually evaluated. They are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that may have a financial impact on the Corporation and that are assessed by the Board of Management to be reasonable under the circumstances.

2.5 . Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

Financial assets of the Corporation include cash, cash equivalents, trade receivables, other receivables, lending loans, long-term and short-term investments. At initial recognition, financial assets are identified by purchasing price/issuing cost plus other expenses directly related to the purchase and issuance of those assets.

Financial liabilities

Financial liabilities of the Corporation include borrowings, trade payables, other payables and accrued expenses. At initial recognition, financial liabilities are determined by issuing price plus other expenses directly related to the issuance of those liabilities.

Subsequent measurement after initial recognition

Financial assets and financial liabilities are not revalued according to fair value at the end of the year because the Circular No. 210/2009/TT-BTC and prevailing statutory regulations require to present Financial statements and Notes to financial instruments but not provide any relevant instruction for assessment and recognition of fair value of financial assets and financial liabilities.

2.6 . Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand, demand deposits.

Cash equivalents are short-term investments with the maturity of not over than 3 months from the date of investment, that are highly liquid and readily convertible into known amount of cash and that are subject to an insignificant risk of conversion into cash.

2.7 . Financial investments

Trading securities are initially recognized at original cost which includes purchase prices plus any directly attributable transaction costs such as brokerage, transaction fee, cost of information provision, taxes, bank's fees and charges. After initial recognition, trading securities are measured at original cost less provision for diminution in value of trading securities. Upon liquidation or transfer, cost of trading securities is determined using first in first out method or weighted average method.

Investments held to maturity comprise bonds held to maturity to earn profits periodically.

Investments in subsidiaries, associates are initially recognized at original cost. After initial recognition, value of these investments is measured at original cost less provision for devaluation of investments.

Investments in other entities comprise investments in equity instruments of other entities without having control, joint control, or significant influence on the investee. These investments are initially stated at original cost. After initial recognition, these investments are measured at original cost less provision for devaluation of investments.

Provision for devaluation of investments is made at the end of the year as follows:

- Investments in trading securities: provision shall be made on the basis of the excess of original cost of the investments recorded in the accounting book over their market value at the provision date.
- Investments in subsidiaries and associates: provision for loss investments shall be made based on the Separate Financial Statements of subsidiaries, associates at the provision date.
- Long-term investments (other than trading securities) without significant influence on the investee: if the investment in listed shares or the fair value of the investment is determined reliably, provisions shall be made on the basis of the market value of the shares; if the fair value of the investment is not determined at the reporting date, provision shall be made based on the Financial Statements at the provision date of the investee.
- Investments held to maturity: provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

2.8 . Receivables

The receivables shall be recorded in details in terms of due date, entities receivable, types of currency and other factors according to requirements for management of the Corporation. The receivables shall be classified into short-term receivables or long-term receivables on the Separate Financial statements according to their remaining terms at the reporting date.

The provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue under an economic contract, a loan agreement, a contractual commitment or a promissory note and for receivables that are not due but difficult to be recovered. Accordingly, the provisions for overdue debts shall be based on the due date stipulated in the initial sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the case where the debts are not due but the debtor is in bankruptcy, in dissolution, or missing and making fleeing or estimating the possible losses.

2.9 . Inventories

Inventories are initially recognized at original cost including purchase price, processing cost and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the reporting date, inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

Net realizable value is estimated based on the selling price of the inventory minus the estimated costs for completing the products and the estimated costs needed for their consumption.

The cost of inventory is calculated by weighted average method.

Inventory is recorded by perpetual method.

Method for valuation of work in progress at the end of the year:

- The value of work in progress is recorded for each construction project which is incomplete or revenue is unrecognised, corresponding to the amount of work in progress at the end of the year.
- The value of work in progress is recorded based on actual cost incurred for each unfinished product.

Provision for devaluation of inventories made at the end of the year is based on the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

2.10. Construction contract

Construction contract is a contract agreed for construction of an asset or combined assets closely relevant or mutually dependent on their design, technology, function or basic using purpose.

When the outcome of the construction contracts is reliably estimated and customer confirmed and the contractors are paid according to the volume of work completed, revenue and costs associated with the construction contract are recognized in accordance with the percentage of completion method, based on the customer's acceptance of completed work.

When the results of the contract implementation cannot be reliably estimated, contract revenue is recognized only to the extent that contract costs incurred are expected to be reliably recoverable, contract costs are only recognized as actually incurred.

2.11. Fixed assets

Fixed assets (tangible and intangible) are initially stated at the historical cost. During the using time, fixed assets (tangible and intangible) are recorded at cost, accumulated depreciation (amortization) and carrying amount.

Subsequent measurement after initial recognition

If these costs aument future economic benefits obtained from the use of tangible fixed assets are extended to their initial standards conditions, these costs are capitalized as an incremental in their historical cost.

Other costs incurred after tangible fixed assets have been put into operation such as repair, maintenance and overhaul costs are recognized in the Separate Statement of Income in the period in which the costs are incurred.

Fixed assets are depreciated (amortised) using the straight-line method over their estimated useful life as follows:

- | | | |
|-------------------------------------|---------|-------|
| - Buildings, structures | 05 - 22 | years |
| - Machine, equipment | 05 - 18 | years |
| - Vehicle, transportation equipment | 06 - 10 | years |
| - Office equipment and furniture | 03 - 04 | years |
| - Land use rights | 30 - 47 | years |
| - Managerment software | 03 - 05 | years |

2.12. Investment properties

~~Investment properties is recognised at historical cost.~~

Investment properties held for operating lease are recorded at historical cost, accumulated depreciation and carrying amount. Investment properties are depreciated using the straight-line method with expected useful life as follows:

- | | |
|-------------------------|---------------|
| - Buildings, structures | 15 - 19 years |
| - Infrastructures | 06 years |

An item of owner-occupied property or inventories only becomes an investment property when it using purposes has been changed, evidenced by commencement of stopping using that item and starting to operate leasing for the third party or completing the construction period. The investment property is transferred to owner-occupied property or inventories only where it undergoes a change in use, evidenced by commencement of starting using the assets by owner or development with a view to sale. The transferring from investment property to owner-occupied property or inventories will not change the original cost and carrying amount of asset as at the date of transfer.

2.13. Construction in progress

Construction in progress includes fixed assets which is being purchased and constructed as at the balance sheet date and is recognised in historical cost. This includes costs of construction, installation of equipment and other direct costs.

2.14. Operating lease

Operating leases is fixed asset leasing in which a significant portion of the risks and rewards of ownership are retained by the lessor. Payments made under operating leases are charged to Statement of Income on a straight-line basis over the period of the lease.

2.15. Prepaid expenses

The expenses incurred but related to operating results of several fiscal years are recorded as prepaid expenses and are allocated to the operating results in the following fiscal years.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each fiscal year should be based on the nature of those expenses to select a reasonable allocation method and criteria.

Types of prepaid expenses include:

- Prepaid land expenses include prepaid land rental, including those related to leased land for which the Corporation has received certificate of land use right but not eligible for recording as intangible fixed asset in accordance with the Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 issued by the Ministry of Finance guiding regulation on management, use and depreciation of fixed assets and other expenses related to ensure for the use of leased land. These expenses are recognized in the Separate Statement of Income on a straight-line basis according to the lease term of the contract.
- Tools and supplies include assets which are possessed by the Corporation in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than 30 million VND and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis from 03 months to 84 months.
- Other prepaid expenses are recorded at their historical costs and allocated on the straight-line basis within its useful life.

2.16. Payables

The payables shall be recorded in details in terms of due date, entities payable, types of currency and other factors according to the requirements for management of the Corporation. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the Separate Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

2.17. Borrowings

Borrowings shall be recorded in details in terms of lending entities, loan agreement and terms of borrowings. In case of borrowings denominated in foreign currency, they shall be recorded in details in terms of types of currency.

2.18. Borrowing costs

Borrowing costs are recognized as operating expenses in the year, in which it is incurred excepting those which are directly attributable to the construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of that asset in accordance with VAS No. 16 "Borrowing costs". Besides, regarding borrowings serving the construction of fixed assets and investment properties, the interests shall be capitalized even when the construction duration is under 12 months.

2.19. Accrued expenses

Accrued expenses include payables to goods or services received from the suppliers or provided for the customers during the reporting period, but the payments for such goods or services have not been made and other payables such as annual accrued construction expenses, local supporting expenses and quarry rehabilitation, etc. which are recorded as operating expenses of the reporting year.

The recording of accrued expenses as operating expenses during the year shall be carried out under the matching principle between revenues and expenses during the year. Accrued expenses are settled with actual expenses incurred. The difference between accrued and actual expenses is reverted.

2.20. Provision for payables

Provision for payables is only recognized when meeting all of the following conditions:

- The Corporation has a present debt obligation (legal obligation or joint obligation) as a result of past events;
- It is probable that the decrease in economic benefits may lead to the requirement for debt settlement;
- Debt obligation can be estimated reliably.

Value recorded as a provision for payables is the most reasonably estimated amount required to settle the current debt obligation at the end of the accounting year.

Only expenses related to the previously recorded provision for payables shall be offset by that provision for payables.

Warranty provisions for construction works are made for completed and accepted projects in accordance with commitments to customers, but not exceeding 5% of the contract value. This rate is estimated based on historical data on warranty expenses in previous years and the weighted average of all possible outcomes with their corresponding probabilities.

Provisions for payables are recorded as operating expenses of the accounting year. In case provision made for the previous accounting year but not used up exceeds the one made for the current accounting year, the difference is recorded as a decrease in operating expenses. The excess of the provision for payables relating to construction warranty is recorded as other income in the fiscal year.

2.21. Unearned revenues

Unearned revenues include prepayments from customers for one or many fiscal year relating to asset leasing.

Unearned revenues are transferred to revenue from sales of goods and rendering of service according to the amount which is determined in accordance with each accounting year.

2.22. Owner's equity

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

Share premium is recorded at the difference between the par value with costs directly attributable to the issuance of shares and issue price of shares (including the case of re-issuing treasury shares) and can be a positive premium (if the issue price is higher than par value and costs directly attributable to the issuance of shares) or negative premium (if the issue price is lower than par value and costs directly attributable to the issuance of shares).

Treasury shares bought before the effective date of the Securities Law 2019 (January 1, 2021) are shares issued by the Corporation and bought-back by itself, but these are not cancelled and may be re-issued subsequently in accordance with the Law on Securities. Treasury shares bought after January 1, 2021 will be cancelled and adjusted to reduce equity.

Retained earnings are used to present the Corporation's operating results (profit, loss) after corporate income tax and profits appropriation or loss handling of the Corporation.

Dividends to be paid to shareholders are recognised as a payable in Statement of Financial position after the announcement of dividend payment from the Board of Directors and announcement of cut-off date for dividend payment of Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

2.23. Revenues from sales of goods and rendering of services

Revenue is recognized to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Corporation and the revenue can be reliably measured regardless of when payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates, and sales returns. The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

Revenue from sales of goods:

- The majority of risks and benefits associated with the right to own the products or goods have been transferred to the buyer;
- The Corporation no longer holds the right to manage the goods as the goods owner, or the right to control the goods;

Revenue from rendering of services:

- The percentage of completion of the transaction at the Separate Balance sheet date can be measured reliably;

Revenue from construction contract

- Revenue from construction contracts comprises the initial contract price; variations arising during the contract term; bonuses; other amounts received or receivable for costs incurred that are not recoverable from the customer, amounts receivable from the customer for losses arising from the customer's acts or omissions, and other amounts if they are probable and can be reliably measured. The accounting policy for recognizing revenue from construction contracts is presented in Note No. 2.10.

Financial income

Financial incomes include income from assets yielding interest, dividends and other financial gains by the company shall be recognised when the two conditions are satisfied:

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

Dividend income shall be recognised when the Corporation's right to receive dividend is established.

2.24. Revenue deductions

Revenue deductions from sales of goods and rendering of service arising in theyear is sales return.

Sales return incurred in the same year of sale of goods and rendering of services are recorded as a decrease in revenue in the incurring year. In case goods and services are sold in the previous years, but until the next year they are incurred as deductible items, the Corporation records the decrease in revenue under the following principles: If it is incurred prior to the issuance of Separate Financial Statements, it is then recorded as a decrease in revenue on the Separate Financial Statements of the reporting year (the previous year); and if it is incurred after the issuance of Separate Financial Statements, it is recorded as a decrease in revenue of incurring year (the next year).

2.25. Cost of goods sold and services rendered

Cost of goods sold and services rendered are cost of finished goods, merchandises, materials sold or services rendered during the year, and recorded on the basis of matching with revenue and on a prudence basis. Cases of loss of materials and goods exceeded the norm, labour cost and fixed manufacturing overheads not allocated to the value of inventory, provision for devaluation of inventory, abnormal expenses and losses of inventories after deducting the responsibility of collective and individuals concerned, etc. is recognized fully and promptly into cost of goods sold in the year even when products and goods have not been determined as sold.

Cost of construction contract

Construction contract costs are recognized based on the volume of work completed for construction projects and the estimated gross profit margin, in accordance with the principle of prudence and matching with revenue. The Board of Management and relevant departments are responsible for monitoring, updating, and periodically adjusting the gross profit margin.

In case of total contract costs exceed total contract revenue, the estimated loss is recognized as an expense.

2.26. Financial expenses

Items recorded into financial expenses consist of:

- Expenses or losses relating to financial investment activities;
- Borrowing costs;
- Losses from the disposal and transfer of short-term securities, transaction cost of selling securities;
- Provision for diminution in value of trading securities price; provision for losses from investment in other entities.

The above items are recorded by the total amount arising in the year without offsetting against financial income.

2.27. Corporate income tax**a) Current corporate income tax expenses**

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during the year and current corporate income tax rate.

b) Current corporate income tax rate:

The fiscal year ended as at 31 December 2024, the Corporation applies the corporate income tax rate of 20% for the operating activities which has taxable income.

2.28. Related Parties

The parties are regarded as related parties if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions about the financial policies and activities. The Corporation's related parties include:

- Companies, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Corporation or being under the control of the Corporation, or being under common control with the Corporation, including the Corporation's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Corporation that have a significant influence on the Corporation, key management personnel including directors and employees of the Corporation, the close family members of these individuals;
- Enterprises that the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting power or have significant influence on these enterprises.

In considering the relationship of related parties to serve for the preparation and presentation of Separate Financial Statements, the Corporation should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

2.29 . Segment information

A segment is a distinguishable component of the Corporation that is engaged in providing an individual or group of related products or services (business segment), or providing products or services within a particular economic environment (geographical segment). Each segment is subject to risks and returns that are different from other ones.

Segment information should be prepared in conformity with the accounting policies adopted for preparing and presenting the financial statements of the Corporation in order to help users of financial statements better understand and make more informed judgements about the Corporation as a whole.

3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Cash on hand	548,440,234	565,559,936
Demand deposits	18,465,463,154	48,583,306,327
Cash in transit	-	24,800,000
Cash equivalents (*)	30,000,000,000	14,000,000,000
	<u>49,013,903,388</u>	<u>63,173,666,263</u>

(*) As at 31/12/2024, cash equivalents are term deposits from 01 month to 03 months valued at VND 30,000,000,000 are deposited at commercial banks with interest rate from 4.2% per annum to 4.4% per annum.

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held to maturity investments

	31/12/2024		01/01/2024	
	Historical cost	Provision	Historical cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Long-term investment				
- Bonds (*)	16,000,000,000	-	17,270,000,000	-
	<u>16,000,000,000</u>	<u>-</u>	<u>17,270,000,000</u>	<u>-</u>

(*) Detailed information on long-term bonds as at 31/12/2024 as follows:

Issuers	Term	Interest rate	Par value	Bond quantity	31/12/2024
					VND
JSC Bank for Investment and Development of Vietnam (**)	07 years Matured on 30/08/2030	Floating interest rate	1,000,000,000	10	10,000,000,000
Viet Nam JSC Bank for Industry and Trade	10 years Matured on 30/07/2030	Floating interest rate	100,000	60,000	6,000,000,000
					<u>16,000,000,000</u>

(**) As at 31/12/2024, the Corporation's holdings of bonds issued by Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development, with a total value of VND 10,000,000,000 have been used as collateral for short-term borrowings (detailed in Note No.20).

CIC39 Corporation

No. 45A Nguyen Van Tiet street, Lai Thieu ward, Thuan An city, Binh Duong province

Separate Financial statements
for the fiscal year ended as at 31 December 2024

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

b) Trading securities

	Code	31/12/2024			01/01/2024			Provision
		Historical cost	Fair value	Provision	Historical cost	Fair value	Provision	
		VND	VND	VND	VND	VND	VND	
<i>Can Don Hyydro Power Joint Stock Company</i> ⁽¹⁾	<i>SJD</i>	21,066,251,620	18,279,900,000	(2,786,351,620)	18,190,113,875	16,566,000,000	(1,624,113,875)	
<i>Petrolimex Gas Corporation</i> ⁽¹⁾	<i>PGC</i>	4,089,615,570	2,811,375,000	(1,278,240,570)	3,735,084,570	2,278,875,000	(1,456,209,570)	
<i>Vietnam Medicinal Materials Joint Stock Company</i> ⁽¹⁾	<i>DVM</i>	155,676,802	102,960,000	(52,716,802)	44,510,302	34,800,000	(9,710,302)	
<i>Urban Industrial Development Joint Stock Company No.2</i> ⁽¹⁾	<i>D2D</i>	-	-	-	1,576,859,163	1,249,920,000	(326,939,163)	
<i>VNSTEEL - Vingal Industrial Calvanizing Joint Stock Company</i> ⁽²⁾	<i>VGL</i>	15,822,791,067	17,432,106,000	-	15,822,791,067	17,090,300,000	-	
<i>Tan Cang Stevedoring Joint Stock Company</i> ⁽²⁾	<i>TCW</i>	6,844,451,479	7,333,590,000	-	10,321,562,389	9,634,170,000	(687,392,389)	
<i>Vietnam Engine and Agricultural Machinery Corporation</i> ⁽²⁾	<i>VEA</i>	7,002,762,220	6,805,800,000	(196,962,220)	-	-	-	
<i>Vietnam Oil Corporation</i> ⁽²⁾	<i>OIL</i>	-	-	-	210,315,000	200,000,000	(10,315,000)	
		54,981,548,758	52,765,731,000	(4,314,271,212)	49,901,236,366	47,054,065,000	(4,114,680,299)	

(1) The fair value of trading securities is determined based on the closing prices list on the HNX and HOSE on 29/12/2023 and 31/12/2024.

(2) Listed trading securities on the UPCOM exchange fluctuate frequently according to market value, and their value can be reliably determined. Their fair value is the closing price on the market at the end of the financial reporting year (as at 29/12/2023 and 31/12/2024).

CIC39 Corporation

No. 45A Nguyen Van Tiet street, Lai Thieu ward, Thuan An city, Binh Duong province

Separate Financial statements
for the fiscal year ended as at 31 December 2024

c) Equity investments in other entities

	Code	31/12/2024			01/01/2024		
		Historical cost	Fair value	Provision	Historical cost	Fair value	Provision
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Subsidiaries		36,850,000,000		(189,658,846)	36,850,000,000		(161,004,520)
- Tien Phuoc Construction Minerals Joint Stock Company		36,850,000,000		(189,658,846)	36,850,000,000		(161,004,520)
Associates		136,907,156,453	43,215,860,000	-	136,907,156,453	48,966,357,500	-
- Mien Dong Joint- Stock Company (*)	MDG	42,218,832,208	43,215,860,000	-	42,218,832,208	48,966,357,500	-
- Thu Duc - Long An Centrifugal Concrete Joint Stock Company		94,688,324,245		-	94,688,324,245		-
Investments in equity of other entities		22,700,887,800		(716,723,145)	22,700,887,800		(224,658,488)
- BOT Dong Phu - Binh Duong Joint Stock Company		22,500,000,000		(515,835,345)	22,500,000,000		(23,770,688)
- Binh Duong General Consulting and Construction Joint Stock Company		200,887,800		(200,887,800)	200,887,800		(200,887,800)
		196,458,044,253	43,215,860,000	(906,381,991)	196,458,044,253	48,966,357,500	(385,663,008)

(*) The fair value of trading securities is determined based on the closing prices list on the HNX and HOSE on 29/12/2023 and 31/12/2024.

The Corporation has not determined the fair value of financial investments since Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System has not provided any detailed guidance on the determination of the fair value.

The material transactions between the Corporation, Subsidiaries and Associates during in the year: Detailed as in Note No. 40.

1/2/2025

CIC39 Corporation

No. 45A Nguyen Van Tiet street, Lai Thieu ward, Thuan An city, Binh Duong province

Separate Financial statements
for the fiscal year ended as at 31 December 2024**5 . SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	37,361,862,029	(24,115,779,500)	63,243,607,694	(24,115,779,500)
- Mien Dong Joint- Stock Company	36,615,150,384	(24,115,779,500)	58,005,644,691	(24,115,779,500)
- Thu Duc - Long An Centrifugal Concrete JSC	496,714,680	-	5,115,590,493	-
- Phuc Tai Cooperative	249,996,965	-	122,372,510	-
Other parties	73,428,225,774	(10,004,908,854)	96,924,266,748	(5,377,868,638)
- Dai Dong Ho Trading Service Investment JSC	26,750,015,407	(4,635,414,714)	28,917,579,459	-
- An Tam Construction and Trading Co., Ltd	3,547,181,057	-	-	-
- Hwan Tai Vietnam Co., Ltd	3,335,093,520	-	3,576,015,078	-
- Construction No 5 JSC	-	-	10,297,286,511	-
- Thu Duc Centrifugal Concrete No 1 JSC	-	-	7,290,021,446	-
- Others	39,795,935,790	(5,369,494,140)	46,843,364,254	(5,377,868,638)
	110,790,087,803	(34,120,688,354)	160,167,874,442	(29,493,648,138)

6 . SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	282,664,886	-	811,649,503	-
- Mien Dong Joint Stock Company	275,797,985	-	-	-
- Phuc Tai Cooperative	6,866,901	-	811,649,503	-
Other parties	16,895,117,885	-	6,963,812,110	-
- Duc Anh Phat Construction Design Service Trading Co., Ltd	7,887,808,314	-	6,320,639,577	-
- Vo Anh Kiet Construction Trading Co., Ltd	2,725,934,368	-	-	-
- Nguyen Truong Construction and Trading Co., Ltd	2,075,647,594	-	-	-
- Others	4,205,727,609	-	643,172,533	-
	17,177,782,771	-	7,775,461,613	-

7 . OTHER RECEIVABLES

	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) Short-term				
Receivables from interest of deposits, bonds	349,230,260	-	443,062,301	-
Late payment interest receivables	1,887,138,349	-	427,859,608	-
Receivables from social insurance	17,547,907	-	5,603,313	-
Advances	1,451,900,000	-	70,830,947,657	-
Deposits	5,227,618,043	-	5,227,256,099	-
Others	694,367,622	-	127,001,359	-
	9,627,802,181	-	77,061,730,337	-
b) Long-term				
Advances (*)	66,430,508,257	-	-	-
	66,430,508,257	-	-	-
c) In which: Other receivables from related parties				
Mien Dong Joint Stock Company	1,653,740,592	-	395,679,308	-
Thu Duc - Long An Centrifugal Concrete JSC	233,397,757	-	32,180,300	-
	1,887,138,349	-	427,859,608	-

(*) These are advances to employees for carrying out procedures related to obtaining permits for the Corporation's projects located in Tam Lap commune, Phu Giao district, Binh Duong province and Tan My commune, Bac Tan Uyen district, Binh Duong province. As at 01/01/2024, these advances were classified and presented as short-term advances, however, since the completion of legal procedures for obtaining project permits has extended beyond 12 months, the Corporation reclassified these advances as long-term to reflect their true nature.

8 . DOUBTFUL DEBT

	31/12/2024		01/01/2024	
	Original cost	Recoverable value	Original cost	Recoverable value
	VND	VND	VND	VND
Total value of receivables, overdue debts or not due but irrecoverable debts				
- Mien Dong Joint Stock Company	24,115,779,500	-	24,115,779,500	-
- Dai Dong Ho Trading Service Investment JSC	15,451,382,380	10,815,967,666	-	-
- Construction No. 14 JSC	2,087,609,955	-	2,087,609,955	-
- Thien Bao Thanh Construction Co., Ltd	1,328,429,946	-	1,328,429,946	-
- Others	2,250,470,437	297,016,198	2,513,405,593	551,576,856
	45,233,672,218	11,112,983,864	30,045,224,994	551,576,856

9 . INVENTORIES

	31/12/2024		01/01/2024	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Raw material	14,496,454,910	(219,182,204)	14,596,500,725	(10,671,302)
Tools, supplies	1,997,682,333	-	707,936,555	-
Work in progress	8,604,870,469	(6,161,776,443)	8,066,300,111	(6,161,776,443)
Finished goods (*)	69,356,646,145	(2,731,970,407)	80,295,238,781	(2,014,700,909)
Goods	257,482,102	-	320,960,502	(1,699)
	94,713,135,959	(9,112,929,054)	103,986,936,674	(8,187,150,353)

(*) Inclusive of an amount at VND 45,685,033,731, which is the completed investment value of the Nguyen Van Tiet Residential Area project for the unsold area of 5,475.31 m² (Detailed in Note No. 37).

10 . CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Thanh Phuoc Concrete factory construction - Phase 2	2,386,021,574	1,560,801,386
- Thuan Giao Brick factory construction	-	52,537,902
- Others	-	13,174,082
	2,386,021,574	1,626,513,370

CIC39 CORPORATION

No. 45A Nguyen Van Tiet street, Lai Thieu ward, Thuan An city, Binh Duong province

Separate Financial statements

for the fiscal year ended as at 31 December 2024

11 . TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Vehicle, transportation equipment	Management equipment	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
Historical cost					
Beginning balance	77,610,377,076	135,675,950,422	39,822,809,383	1,462,464,907	254,571,601,788
- Purchase in the year	-	5,037,070,022	147,000,000	-	5,184,070,022
- Completed construction investment	500,353,405	-	-	-	500,353,405
- Liquidation, disposal	-	(1,725,398,360)	(800,523,810)	(53,160,000)	(2,579,082,170)
Ending balance	78,110,730,481	138,987,622,084	39,169,285,573	1,409,304,907	257,676,943,045
Accumulated depreciation					
Beginning balance	45,945,964,423	82,034,304,175	30,470,764,915	1,353,815,490	159,804,849,003
- Depreciation in the year	3,566,883,761	7,457,533,446	2,690,204,595	36,802,500	13,751,424,302
- Liquidation, disposal	-	(1,649,727,677)	(800,523,810)	(53,160,000)	(2,503,411,487)
Ending balance	49,512,848,184	87,842,109,944	32,360,445,700	1,337,457,990	171,052,861,818
Net carrying amount					
Beginning balance	31,664,412,653	53,641,646,247	9,352,044,468	108,649,417	94,766,752,785
Ending balance	28,597,882,297	51,145,512,140	6,808,839,873	71,846,917	86,624,081,227

- The carrying amount of tangible fixed assets pledged as collaterals for borrowings at the end of the year: VND 9,857,500,265.
- Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the year: VND 42,372,716,155.

12 . INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights	Computer software	Total
	VND	VND	VND
Historical cost			
Beginning balance	100,504,903,261	1,142,992,000	101,647,895,261
- Transferring rental fixed assets to investment property	(4,565,777,357)	-	(4,565,777,357)
Ending balance	95,939,125,904	1,142,992,000	97,082,117,904
Accumulated amortization			
Beginning balance	43,775,995,887	979,435,135	44,755,431,022
- Transferring rental fixed assets to investment property	(1,071,559,926)	-	(1,071,559,926)
- Amortization in the year	1,654,107,744	88,024,008	1,742,131,752
Ending balance	44,358,543,705	1,067,459,143	45,426,002,848
Net carrying amount			
Beginning balance	56,728,907,374	163,556,865	56,892,464,239
Ending balance	51,580,582,199	75,532,857	51,656,115,056

- The carrying amount of intangible fixed assets pledged as collaterals for borrowings at the end of the year VND 46,005,210,837;
- Cost of fully amortized intangible fixed assets but still in use at the end of the year: VND 25,429,813,735.

13 . INVESTMENT PROPERTIES

a) Investment properties for lease

	Land use rights	Buildings, structures	Infrastructures	Total
	VND	VND	VND	VND
Historical cost				
Beginning balance	-	7,374,299,499	957,092,617	8,331,392,116
- Transferring rental fixed assets to investment property	4,565,777,357	-	-	4,565,777,357
Ending balance	4,565,777,357	7,374,299,499	957,092,617	12,897,169,473
Accumulated depreciation				
Beginning balance	-	4,098,296,879	953,375,599	5,051,672,478
- Transferring rental fixed assets to investment property	1,071,559,926	-	-	1,071,559,926
- Depreciation in the year	93,179,124	400,065,780	3,717,018	496,961,922
Ending balance	1,164,739,050	4,498,362,659	957,092,617	6,620,194,326
Net carrying amount				
Beginning balance	-	3,276,002,620	3,717,018	3,279,719,638
Ending balance	3,401,038,307	2,875,936,840	-	6,276,975,147

13 INVESTMENT PROPERTIES (CONTINUED)*In which:*

- Carrying amount of investment properties pledged as collaterals for borrowings at the end of the year: VND 4,544,142,642;
- Cost of fully depreciated investment properties but still held to earn rental: VND 957,092,617;
- During the year, rental income from investment properties is VND 1,940,727,300 (Year 2023 was VND 2,017,818,203).
- Future periodic rental income is presented in Note No. 23.

Fair value of investment properties has not been appraised and determined exactly as at 31 December 2024. However, based on leasing activities and market price of these assets, the Board of Management believed that fair value of investment properties is higher than their carry amount as the end of fiscal year.

14 PREPAID EXPENSES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Short-term		
Dispatched tools and supplies	203,776,525	362,574,123
Repair expenses	505,817,926	811,223,444
Others	34,365,783	69,523,704
	<u>743,960,234</u>	<u>1,243,321,271</u>
b) Long-term		
Dispatched tools and supplies	2,838,522,909	4,484,817,761
Thanh Phuoc Land use right (*)	42,488,025,571	43,513,893,391
- Cost of land use right transfer	37,304,544,331	38,205,257,671
- One-time land lease payment	5,183,481,240	5,308,635,720
Land lease expenses (**)	12,944,900,304	13,281,054,792
Overhaul cost	1,489,969,265	973,968,023
Others	471,218,524	368,786,810
	<u>60,232,636,573</u>	<u>62,622,520,777</u>

(*) The value of land use rights for the development of the Thanh Phuoc Concrete Plant project, an area of 45,161.7 m² plot of land transferred under Land Use Right Certificate No. CD 621056 dated 15/07/2016 (now changed to Land Use Right Certificate No. DA 931879 dated 04/05/2022) in Thanh Phuoc ward, Tan Uyen city, Binh Duong province. In which, the transfer value is VND 44.885 billion and the one-time land lease payment is VND 6.195 billion. The land use term is until 03/06/2066 according to Decision No. 2583/QD-UBND dated 30/09/2016 of the People's Committee of Binh Duong province regarding the permission for 3-2 Construction and Investment JSC (now CIC39 Corporation) to convert from annual land lease to one-time land lease for the entire lease term.

(**) Detailed information regarding land lease expenses at Note No. 23b.

As at 31/12/2024, the prepaid land rental expenses for Lot No. 650, map sheet No. 12, Binh Chuan ward, Thuan An city, Binh Duong province with an area of 1,236.2 m²; and Lot No. 1146, map sheet No. 91, Thuan Giao ward, Thuan An city, Binh Duong province with an area of 816.1 m² — both with lease terms until 13/08/2068 — had a remaining value of VND 7,194,998,547 (compared to VND 7,359,769,503 as at 01/01/2024). These assets are being used as collateral for a loan at the JSC Bank for Investment and Development of Vietnam - Nam Binh Duong Branch (detailed as at Note No. 20).

CIC39 Corporation

No. 45A Nguyen Van Tiet street, Lai Thieu ward, Thuan An city, Binh Duong province

Separate Financial statements
for the fiscal year ended as at 31 December 2024

15 . SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/12/2024		01/01/2024	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	-	-	9,986,772,587	9,986,772,587
- Mien Dong Joint Stock Company	-	-	9,986,772,587	9,986,772,587
<i>Other parties</i>	16,393,684,185	16,393,684,185	9,287,949,507	9,287,949,507
- Hop Nhan Mechanical Construction and Transportation Trading JSC	2,697,949,800	2,697,949,800	2,054,637,000	2,054,637,000
- Quang Tien Steel Joint Stock Company	1,597,418,636	1,597,418,636	-	-
- Phat Tan Phat Trading and Service Company Limited	1,352,034,370	1,352,034,370	-	-
- Hoa Phat Construction Investment Transport Co., Ltd	1,083,374,916	1,083,374,916	207,916,753	207,916,753
- Hoa Phat Construction Business	1,070,421,954	1,070,421,954	756,258,999	756,258,999
- Others	8,592,484,509	8,592,484,509	6,269,136,755	6,269,136,755
	16,393,684,185	16,393,684,185	19,274,722,094	19,274,722,094

16 . SHORT-TERM PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Di An City Construction Investment Project Management Board	9,920,160,010	5,692,000,000
- Dau Tieng District Construction Investment Project Management Board	2,154,363,969	-
- Phuoc Truong Construction Consulting Company Limited	738,403,000	-
- Son Phu Construction Company Limited	448,236,928	-
- Phuoc Loc Trading Construction Consultant Joint Stock Company	432,628,240	-
- Thuan An City Construction Investment Project Management Board	-	13,540,145,167
- Phu Giao District Construction Investment Project Management Board	-	12,856,000,000
- Thu Dau Mot City Construction Investment Project Management Board	-	7,064,588,782
- Others	8,403,516,559	9,191,747,111
	22,097,308,706	48,344,481,060

CIC39 Corporation

No. 45A Nguyen Van Tiet street, Lai Thieu ward, Thuan An city, Binh Duong province

Separate Financial statements
for the fiscal year ended as at 31 December 2024

17 . TAXES AND PAYABLES TO STATE BUDGET

	Opening receivables	Opening payables	Payables in the year	Actual payment in the year	Closing receivables	Closing payable
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Value added tax	839,141,852	-	5,924,036,589	7,457,226,559	2,372,331,822	-
Corporate income tax	1,224,413,526	-	52,402,752	-	1,172,010,774	-
Personal income tax	447,262,322	-	626,376,285	-	-	179,113,963
Other taxes	-	-	41,401,563	41,401,563	-	-
Fees, charges and other payables	-	-	3,500,000	3,500,000	-	-
	2,510,817,700	-	6,647,717,189	7,502,128,122	3,544,342,596	179,113,963

The Corporation's tax settlements are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations on many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the Separate Financial Statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

18 . SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Provision for construction project expenses	23,341,684,832	4,692,415,309
+ <i>Renovation, upgrading, and expansion project of Nguyen Truong To Secondary School</i>	12,286,708,429	-
+ <i>New construction project of D4 and N4 roads (access road to Thuan Giao 2 Primary School)</i>	4,008,396,213	-
+ <i>Renovation, upgrading, and expansion project of Nguyen Van Cu Secondary School</i>	3,792,643,345	1,622,294,594
+ <i>Upgrading and expansion project of N7 Road in Lot F Residential Area</i>	2,504,315,912	-
+ <i>Additional construction project of Tan Hiep Primary School</i>	749,620,933	-
+ <i>Upgrading project of Ben Suc Urban Technical Infrastructure (Roads N1, N2, N3, N4)</i>	-	2,290,861,759
+ <i>Other projects</i>	-	779,258,956
- Support expenses for the local area and restoration of Tan Dong Hiep quarry	53,235,817	462,012,809
	23,394,920,649	5,154,428,118

CIC39 CorporationNo. 45A Nguyen Van Tiet street, Lai Thieu ward,
Thuan An city, Binh Duong province**Separate Financial statements**
for the fiscal year ended as at 31 December 2024**19 . OTHER SHORT-TERM PAYABLES**

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
- Trade union fund	80,571,640	78,165,000
- Short-term deposits, collateral received	1,133,097,137	883,097,137
- Dividend, profit payables	27,342,075	27,342,075
- Payment obligation for construction project retention money held for contractors and subcontractors.	4,324,009,904	3,644,073,474
- Interest payables	200,819,797	272,587,502
- Others	156,272,476	146,158,926
	<u><u>5,922,113,029</u></u>	<u><u>5,051,424,114</u></u>

CIC39 Corporation

No. 45A Nguyen Van Tiet street, Lai Thieu ward, Thuan An city, Binh Duong province

Separate Financial statements

for the fiscal year ended as at 31 December 2024

20 . SHORT-TERM BORROWINGS

	01/01/2024		During the year		31/12/2024	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- JSC Bank for Investment and Development of Vietnam - Binh Duong Branch ⁽¹⁾	241,332,072,814	241,332,072,814	587,784,957,880	663,552,351,755	165,564,678,939	165,564,678,939
- JSC Bank for Foreign Trade of Vietnam - Binh Duong Branch ⁽²⁾	4,292,849,398	4,292,849,398	5,729,074,225	6,709,024,605	3,312,899,018	3,312,899,018
	<u>245,624,922,212</u>	<u>245,624,922,212</u>	<u>593,514,032,105</u>	<u>670,261,376,360</u>	<u>168,877,577,957</u>	<u>168,877,577,957</u>

Detailed information on Short-term borrowings:

(1) Credit contract No. 50/2024/87982/HDTD dated 01/07/2024, with the detailed term as follows:

- + Credit line: VND 420,000,000,000;
- + Borrowing purpose: Supplementing working capital, guarantee issuing;
- + Credit term: 12 months from signed contract date until the end of 30/06/2025;
- + Contract term: Based on each specific credit contract, for outstanding balances at the end of the year, the borrowing term is 08 months from the disbursement date;
- + Interest rate: Based on specific credit contract;
- + Method of security:
 - Brick production line and pipe production line;
 - 10 bonds with a total value of VND 10,000,000,000 (bond code BIDV BIDLH233007) issued by Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development;
 - The land use right and land-attached assets at Lot No. 104, map sheet No. 121 in Thuan Giao ward, Thuan An city, Binh Duong province, covering a land area of 10,018.3 m² and factory No. 1, factory No. 2, concentrate factory under the Amendment and Supplement Agreement to the Real Estate Mortgage Contract No. 072/2015/87982/HDBD dated 30/08/2022, with a secured asset value of VND 59.6 billion;
 - The land use rights for Lot No. 399, map sheet No. 57, located in Long Nguyen commune, Ben Cat district, Binh Duong province, with a total area of 36,347.5 m², are used as collateral under the Amendment and Supplement Agreement to the Real Estate Mortgage Contract No. 0154/2016/87982/HDBD dated 30/08/2022, with a secured asset value of VND 43 billion;
 - The land use rights for Lot No. 776, map sheet No. 111, located in Lai Thieu ward, Thuan An city, Binh Duong province, with a total area of 3,841 m², are used as collateral under Real Estate Mortgage Contract No. 560/2022/87982/HDBD dated 30/08/2022, with a secured asset value of VND 78 billion.
 - The land use rights for Lot No. 650, map sheet No. 12 in Binh Chuan ward, and Lot No. 1146, map sheet No. 91 in Thuan Giao ward, Thuan An city, Binh Duong province, with total areas of 1,236.2 m² and 816.1 m² respectively, are used as collateral under Real Estate Mortgage Contract No. 559/2022/87982/HDBD dated 30/08/2022, with the secured asset values of VND 8.6 billion and VND 3.32 billion, respectively;
 - The land use rights for Lot No. 927, map sheet No. 121, located in Thuan Giao ward, Thuan An city, Binh Duong province, with a total area of 2,682 m², are used as collateral under Real Estate Mortgage Contract No. 558/2022/87982/HDBD dated 30/08/2022, with a secured asset value of VND 8.4 billion.
- + Outstanding principle balance at the end of the year: VND 165,564,678,939.

(2) Credit contract No. 019/CIC19-VCB/CTD/2024 dated 30/05/2024, with the detailed term as follows:

- + Credit line: VND 25,000,000,000;
- + Borrowing purpose: Supplementing working capital serve for production business;
- + Contract term: No more than 26/05/2025;
- + Interest rate: As per the specific credit contract, subject to the bank's prevailing interest rate policy;

+ Method of security:

- ~~Collateral is the right to use the land as stipulated in Land Mortgage Contract No. 036/CIC39-VCB/TC/2023, dated 09/05/2023;~~
- Collateral is the right to use the land as stipulated in Land Mortgage Contract No. 037/CIC39-VCB/TC/2023, dated 09/05/2023;

+ Outstanding principle balance at the end of the year: VND 3,312,899,018.

Borrowings from banks are secured by the mortgage contract, guarantee with the lender and fully registered as secured transactions.

21 . PROVISION FOR PAYABLES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Provision for construction warranty	765,181,966	884,602,811
	<u>765,181,966</u>	<u>884,602,811</u>

CIC39 Corporation

No. 45A Nguyen Van Tiet street, Lai Thieu ward, Thuan An city, Binh Duong province

Separate Financial statements
for the fiscal year ended as at 31 December 2024

22 . OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

	Contributed capital	Share Premium	Treasury shares	Development and investment funds	Retained earnings	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Beginning balance of previous year	150,301,450,000	2,190,000,000	(20,100,000)	214,632,363,885	195,240,996,280	562,344,710,165
Loss of the previous year	-	-	-	-	(18,753,320,440)	(18,753,320,440)
Development and investment fund appropriation	-	-	-	1,585,302,250	(1,585,302,250)	-
Reversal of excess provision to the bonus and welfare funds	-	-	-	-	209,255,257	209,255,257
Setting up Bonus fund for executive board	-	-	-	-	(396,325,562)	(396,325,562)
Apropriation for remuneration of the Board of Directors, Audit Committee and Corporate Governance in the previous year	-	-	-	-	(396,325,562)	(396,325,562)
Dividends	-	-	-	-	(15,030,145,000)	(15,030,145,000)
Ending balance of previous year	150,301,450,000	2,190,000,000	(20,100,000)	216,217,666,135	159,288,832,723	527,977,848,858
Beginning balance of current year	150,301,450,000	2,190,000,000	(20,100,000)	216,217,666,135	159,288,832,723	527,977,848,858
Profit of the current year	-	-	-	-	5,662,092,664	5,662,092,664
Apropriation for remuneration of the Board of Directors, Audit Committee and in charge of Corporate Governance (*)	-	-	-	-	(360,000,000)	(360,000,000)
Ending balance of this year	150,301,450,000	2,190,000,000	(20,100,000)	216,217,666,135	164,590,925,387	533,279,941,522

(*) According to Resolution No. 01/NQ-DHDCD of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders dated 26/04/2024, the Corporation allocates remuneration for the Board of Directors, the Audit Committee, and the Corporate Governance Officer from the accumulated undistributed after-tax profit as of the end of 2023.

b) Details of owner's contributed capital

	Rate	31/12/2024	Rate	01/01/2024
	(%)	VND	(%)	VND
- Mrs. Bui Thu Huyen	24.02	36,103,220,000	23.95	36,003,220,000
- Mrs. Pham Thi Thu Thuy	10.06	15,120,000,000	7.00	10,520,000,000
- Phuc Tai Cooperative	7.90	11,879,080,000	5.00	7,509,080,000
- Others	58.01	87,189,150,000	64.04	96,259,150,000
- Treasury shares	0.01	10,000,000	0.01	10,000,000
	100.00	150,301,450,000	100.00	150,301,450,000

c) Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Owner's contributed capital		
- At the beginning of the year	150,301,450,000	150,301,450,000
- At the end of the year	150,301,450,000	150,301,450,000
Distributed dividends and profit		
- Dividend payable at the beginning of the year	27,342,075	26,216,675
- Dividend payable in the year	-	15,030,145,000
+ Dividend payable from last year's profit	-	15,030,145,000
- Dividend paid in cash in the year	-	(15,029,019,600)
+ Dividend paid from last year's profit	-	(15,029,019,600)
- Dividend payable at the end of the year	27,342,075	27,342,075

d) Shares

	31/12/2024	01/01/2024
Quantity of Authorized issuing shares	15,030,145	15,030,145
Quantity of issued shares		
- Common shares	15,030,145	15,030,145
Quantity of repurchased shares		
- Common shares	1,000	1,000
Quantity of circulation shares		
- Common shares	15,029,145	15,029,145
Par value per share VND 10,000		

e) Corporation's reserves

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Development and investment fund	216,217,666,135	216,217,666,135
	216,217,666,135	216,217,666,135

23 . OFF STATEMENT OF FINANCIAL POSITION ITEMS AND OPERATING LEASE COMMITMENT

a) Operating asset for leasing

The Corporation is the lessor under operating lease contracts. As at 31/12/2024, the total future minimum lease payments under non-cancellable operating leases are presented by maturity as follows:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Under 1 year	2,517,090,911	2,432,090,909
- From 1 year to 5 years	6,084,981,818	6,726,709,091
- Over 5 years	-	847,000,000

b) Operating leased assets

The Corporation lessee warehouse under operating lease contracts. As at 31/12/2024, total future lease payables under non-cancellable operating lease contracts are presented as follows:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Under 1 year	480,000,000	480,000,000
- From 1 year to 5 years	400,000,000	1,360,000,000

The Corporation has leased land from the government for its manufacturing and business operations. According to these lease agreements, the Corporation is obligated to pay the entire land lease fee in advance for the entire lease term, as stipulated by current government regulations. Details of the leased land parcels are as follows:

No.	Location	Area (m ²)	Rental time (year)
1	Concrete Pipe Factory Thanh Phuoc ward, Tan Uyen city, Binh Duong province	45,161.7	Until 2066
2	Long Nguyen Concrete Workshop Long Nguyen commune, Ben Cat district, Binh Duong province	34,409.3	Until 2058
3	Thuan An brick factory Thuan Giao ward, Thuan An city, Binh Duong province	2,198.6	Until 2054
4	Construction stone factory Tan Dong Hiep ward, Thuan An city, Binh Duong province	2,151.3	Until 2062
5	Binh Chuan factory and warehouse Binh Chuan ward and Thuan Giao ward, Thuan An city, Binh Duong province	2,052.3	Until 2068
6	Long-term crop land Part of land plot No. 432, map sheet No. 51, Tan My commune, Bac Tan Uyen district, Binh Duong province	1,352.4	Until 2070

c) Doubtful debts written-off

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Tien Phat Iron and Steel Construction Company Limited	660,504,913	660,504,913
- Van Hai Construction Company Limited	484,735,894	484,735,894
- Le Phuc Vinh Company Limited	363,348,930	363,348,930
- Hoang Minh Tam Trading Construction Company Limited	211,738,124	211,738,124
- Others	574,326,330	574,326,330
	2,294,654,191	2,294,654,191

24 . TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Revenue from sales of goods	236,072,953,018	191,778,311,191
Revenue from sales of finished goods	244,912,610,783	258,972,596,163
Revenue from rendering of services	1,289,640,913	2,730,684,109
Revenue from real estate rental	1,940,727,300	2,017,818,203
Revenue from construction contracts	142,185,676,879	38,198,314,245
Others	448,182,856	439,183,298
	<u>626,849,791,749</u>	<u>494,136,907,209</u>
In which: Revenues from related parties <i>(Detailed as in Note No. 40)</i>	<u>41,130,631,863</u>	<u>79,295,248,082</u>

25 . REVENUE DEDUCTIONS

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Sales return	17,882,400	20,885,000
	<u>17,882,400</u>	<u>20,885,000</u>

26 . COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Cost of goods sold	229,158,138,921	179,684,501,832
Cost of finished goods sold	204,654,882,131	224,839,840,902
Costs of services rendered	1,202,212,767	2,798,894,617
Cost of real estate rental	549,155,993	454,081,202
Cost of construction activities	131,980,276,233	38,329,980,849
Others	354,631,657	456,261,808
Provision for devaluation of inventories	925,778,701	157,295,762
	<u>568,825,076,403</u>	<u>446,720,856,972</u>
In which: Purchase from related parties Total purchase value: <i>(Detailed as in Note No. 40)</i>	<u>34,319,434,761</u>	<u>68,199,318,609</u>

27 . FINANCIAL INCOME

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Interest income, interest from bond investment	1,543,421,123	4,799,704,590
Interest from trading of securities	918,127,349	668,087,433
Dividends, profits earned	4,422,232,500	10,530,463,280
	<u>6,883,780,972</u>	<u>15,998,255,303</u>
In which: Financial income from related parties <i>(Detailed as in Note No. 40)</i>	<u>-</u>	<u>8,229,683,280</u>

28 . FINANCIAL EXPENSES

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Interest expenses	11,741,536,199	17,838,603,505
Loss from securities trading	13,460,964	-
Expenses on sales of securities	21,989,655	23,362,481
Provision/(Reversal) for diminution in value of trading securities and impairment loss from investment	720,309,896	(3,246,488,043)
Others	-	243,338,425
	12,497,296,714	14,858,816,368

29 . SELLING EXPENSES

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Raw materials	-	26,920,786
Labor expense	34,802,972	81,805,201
Depreciation expense	178,177,805	187,353,096
Transportation expenses	25,883,714,289	26,361,206,357
Other expenses in cash	1,242,839,354	1,128,040,930
	27,339,534,420	27,785,326,370
In which: Selling expense purchasing from related parties <i>(Detailed as in Note No. 40)</i>	5,650,728,006	6,219,227,585

30 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Raw materials	113,977,554	177,818,802
Labor expense	10,425,169,266	8,903,719,979
Depreciation expense	1,907,219,058	1,860,965,611
Provision expenses	4,627,040,216	24,823,008,721
Tax, Charge and Fee	27,538,131	27,538,131
Expenses of outsourcing services	1,407,617,185	1,293,838,165
Other expenses in cash	3,233,506,307	3,652,734,558
	21,742,067,717	40,739,623,967
In which: General and administrative expense from related parties <i>(Detailed as in Note No. 40)</i>	24,000,000	-

31 . OTHER INCOME

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Gain from liquidation, disposal of fixed assets	193,761,928	424,829,809
Gain from liquidation of tools, scraps	204,678,183	176,374,818
Gain from debt settlement	126,933,596	-
Collected fines	1,466,730,741	20,888,000
Reversal of provision for constructions under warranty	527,056,753	41,032,435
Late payment interest from purchasing shares	-	466,285,688
Others	231,864,318	257,738,325

2,751,025,519	1,387,149,075
----------------------	----------------------

In which: Other income from related parties*(Detailed as in Note No. 40)*

1,459,278,741	917,462,682
----------------------	--------------------

32 . OTHER EXPENSES

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Loss from liquidation, disposal of fixed assets	-	15,769,497
Penalty fee paid	315,800,000	6,900,000
Others	32,445,170	127,453,853

348,245,170	150,123,350
--------------------	--------------------

In which: Other expenses purchasing from related parties*(Detailed as in Note No. 40)*

-	123,627,299
---	--------------------

33 . CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Total profit before tax	5,714,495,416	(18,753,320,440)
Increase	2,130,651,480	7,997,716,080
- <i>Unreasonable expenses</i>	782,640,840	281,689,054
- <i>Non-deductible interest income under Decree No. 132/2020/ND-CP ⁽¹⁾</i>	1,348,010,640	7,716,027,026
Decrease	-	-
Taxable income	7,845,146,896	(10,755,604,360)
Exemption income	(4,422,232,500)	(10,530,463,280)
- <i>Dividend, profits</i>	(4,422,232,500)	(10,530,463,280)
Switched losses last year	(3,422,914,396)	-
Assessable income	-	(21,286,067,640)
Current corporate income tax expense (Tax rate 20%)	-	-
Adjustment of tax expenses in previous years and tax expenses in the current year	52,402,752	-
Tax (receivables)/payable at the beginning of the year	(1,224,413,526)	(1,224,413,526)
Tax paid in the year	-	-
Corporate income tax payable at the end of the year	(1,172,010,774)	(1,224,413,526)

(1) The portion of interest expenses that is non-deductible under the regulations of Decree No. 132/2020/ND-CP dated 05/11/2020 of the Government may be carried forward to subsequent tax periods when determining the total deductible interest expenses, in cases where the total deductible interest expenses incurred in the subsequent tax period are below the regulatory threshold. The carry forward period for interest expenses is continuous and must not exceed 5 years from the year following the year in which the non-deductible interest expense was incurred. The actual amount of interest expenses that may be carried forward for tax purposes will depend on the review and approval of the tax authorities and may differ from the figures presented in the Separate Financial Statements. The portion of interest expenses exceeding 30% of EBITDA under Decree No. 132/2020/ND-CP dated 05/11/2020 of the Government is estimated to be offset against the Corporation's future assessable income as follows:

Arising year of non-deductible interest expenses	Tax authority inspection status	Non-deductible interest expenses exceeding 30% of EBITDA of several years	Realised non-deductible interest expenses	Remaining non-deductible interest expense carry forward to following tax years
		VND	VND	VND
2023	Not yet inspected	7,716,027,026	-	7,716,027,026
2024	Not yet inspected	1,348,010,640	-	1,348,010,640

The Corporation's Board of Management assesses that the ability to carry forward these non-deductible interest expenses to subsequent years is uncertain. Therefore, no deferred income tax asset related to these amounts has been recognized in this year's Separate Statement of Financial positions.

(2) Tax losses can be carried forward to offset future assessable income within five consecutive years from the year immediately following the year in which the loss was incurred. The actual amount of tax losses that may be carried forward to subsequent years for tax purposes will depend on the review and approval of the tax authorities and may differ from the figures presented in the Separate Financial Statements.

The estimated losses that may be offset against the Corporation's future assessable income are as follows:

Year arising loss	Tax authority inspection status	Taxable loss	Realised taxable loss	Remaining taxable loss carry forward to followig year
		VND	VND	VND
2023	Not yet inspected	21,286,067,640	3,422,914,396	17,863,153,244

The Corporation's the Board of Management assesses that the ability to carry forward these non-deductible interest expenses to subsequent years is uncertain. Therefore, no deferred income tax asset related to these amounts has been recognized in this year's Separate Statement of Financial positions.

34 . BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Raw materials	204,385,972,937	194,084,751,256
Labour expense	44,938,517,303	38,099,274,310
Depreciation expenses	15,990,517,976	24,694,353,548
Expenses of outsourcing services	101,249,695,420	82,157,680,647
Other expenses in cash	6,230,994,788	12,478,254,662
Provision for doubtful debts	4,627,040,216	24,823,008,721
	377,422,738,640	376,337,323,144

35 . FINANCIAL INSTRUMENTS**Financial risk management**

Financial risks that the Corporation may face risks including: market risk, credit risk and liquidity risk.

The Corporation has developed its control system to ensure the reasonable balance between cost of incurred risks and cost of risk management. The Board of Management of the Corporation is responsible for monitoring the risk management process to ensure the appropriate balance between risk and risk control.

Market risk

The Corporation may face with the market risk such as: changes in prices, exchange rates and interest rates.

Price Risk

The Corporation bears price risk of equity instruments from short-term and long-term investments in securities due to the uncertainty of future prices of the securities. As regards, long-term securities held for long-term strategies, at the end of the fiscal year, the Corporation has no plan to sell these investments.

	Under 1 year	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/12/2024				
Short-term investments	52,765,731,000	-	-	52,765,731,000
	52,765,731,000	-	-	52,765,731,000
As at 01/01/2024				
Short-term investments	47,054,065,000	-	-	47,054,065,000
	47,054,065,000	-	-	47,054,065,000

Interest rate risk

The Corporation bears the risk of interest rates due to the fluctuation in fair value of future cash flow of a financial instrument in line with changes in market interest rates if the Corporation has time or demand deposits, borrowings and debts subject to floating interest rates. The Corporation manages interest rate risk by analyzing the market competition situation to obtain interest beneficial for its operation purpose.

Credit Risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Corporation if a counterparty fails to perform its contractual obligations. The Corporation has credit risk from operating activities (mainly to trade receivables) and financial activities (including deposits, loans and other financial instruments), detailed as follows:

	Under 1 year	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/12/2024				
Cash and cash equivalents	48,465,463,154	-	-	48,465,463,154
Trade receivables, other receivables	86,297,201,630	66,430,508,257	-	152,727,709,887
Lendings	-	-	16,000,000,000	16,000,000,000
	<u>134,762,664,784</u>	<u>66,430,508,257</u>	<u>16,000,000,000</u>	<u>217,193,173,041</u>
As at 01/01/2024				
Cash and cash equivalents	62,608,106,327	-	-	62,608,106,327
Trade receivables, other receivables	207,735,956,641	-	-	207,735,956,641
Lendings	-	-	17,270,000,000	17,270,000,000
	<u>270,344,062,968</u>	<u>-</u>	<u>17,270,000,000</u>	<u>287,614,062,968</u>

Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Corporation has trouble in settlement of its financial obligations due to the lack of funds. Liquidity risk of the Corporation is mainly from different maturity of its financial assets and liabilities.

Due date for payment of financial liabilities based on expected payment under the contracts (based on cash flow of the original debts) as follows:

	Under 1 year	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/12/2024				
Borrowings and debts	168,877,577,957	-	-	168,877,577,957
Trade payables, other payables	22,315,797,214	-	-	22,315,797,214
Accrued expenses	23,394,920,649	-	-	23,394,920,649
	<u>214,588,295,820</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>214,588,295,820</u>
As at 01/01/2024				
Borrowings and debts	245,624,922,212	-	-	245,624,922,212
Trade payables, other payables	24,326,146,208	-	-	24,326,146,208
Accrued expenses	5,154,428,118	-	-	5,154,428,118
	<u>275,105,496,538</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>275,105,496,538</u>

The Corporation believes that risk level of loan repayment is controllable. The Corporation has the ability to pay debts matured from cash flows from its operating activities and cash received from matured financial assets.

36 . ADDITIONAL INFORMATIONS FOR THE ITEMS OF THE INTERIM SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
a) Proceeds from borrowings during the year		
Proceeds from ordinary contracts;	593,514,032,105	493,216,264,585
b) Actual repayments on principal during the year		
Repayment on principal from ordinary contracts;	670,261,376,360	593,067,345,968

37 . OTHER INFORMATION**Information related to the request for an extension of land use for the Nguyen Van Tiet Residential Area Project:**

On 18/05/2004, the People's Committee ("PC") of Binh Duong province issued Decision No. 3614/QĐ-CT on land allocation and the issuance of Land Use Rights Certificate No. T 704144 to Construction Investment Company 3-2 (later equitized as Construction Investment Joint Stock Company 3-2 and now renamed CIC39 Corporation), with a land area of 44,163.4 m², for the purpose of developing residential infrastructure.

On 17/05/2022, the People's Committee of Binh Duong province issued Decision No. 1163/QĐ-UBND on land revocation and approval for the Corporation to adjust the land use purpose and land type locations for the implementation of the Nguyen Van Tiet Residential Area project, with a total area of 22,690.7 m² (including 32.3 m² of land within the road safety corridor), with a land use term until 18/05/2024. The Corporation has been granted the Land Use Rights Certificate for the entire residential land area and the land designated for educational and training facilities as mentioned above.

On 01/02/2024, the Corporation issued Official Letter No. 100/Cty-ĐTXD to the Department of Natural Resources and Environment ("DoNRE") of Binh Duong province, requesting an extension of the land use term for the Nguyen Van Tiet Residential Area project by an additional 50 years to continue project implementation and construct a kindergarten. On 24/07/2024, the DoNRE of Binh Duong province issued Official Letter No. 3408/STNMT-CCQLDD to the People's Committee of Binh Duong province, recommending that the People's Committee consider extending the land use term for the aforementioned project in favor of the Corporation.

On 20/09/2024, the People's Committee of Binh Duong province issued Official Letter No. 5309/UBND-KT approving the extension of the land use term for the Nguyen Van Tiet Residential Area project until 18/05/2054. The Corporation is currently working with the Department of Natural Resources and Environment of Binh Duong province to carry out procedures for updating the land use term on the Land Use Rights Certificate.

38 . SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE FISCAL YEAR

There have been no significant events occurring after the reporting period, which would require adjustments or disclosures to be made in the Separate Financial statements.

CIC39 Corporation

No. 45A Nguyen Van Tiet street, Lai Thieu ward, Thuan An city, Binh Duong province

Separate Financial statements
For the fiscal year ended as at 31/12/2024**39 . SEGMENT REPORTING****Under business fields**

	Construction industry	Manufacturing industry	Other industry	Grant total
	VND	VND	VND	VND
Net revenue from sales to external customers	142,185,676,879	244,894,728,383	239,751,504,087	626,831,909,349
Profit from business activities	10,205,400,646	39,314,067,551	8,487,364,749	58,006,832,946
The total cost of acquisition of fixed assets	-	6,443,931,631	-	6,443,931,631
Segment assets	75,840,633,238	103,425,525,150	115,936,721,326	295,202,879,714
Unallocated assets	-	-	-	482,999,795,452
Total assets	75,840,633,238	103,425,525,150	115,936,721,326	778,202,675,166
Segment liabilities	43,167,764,211	16,216,081,749	7,607,986,697	66,991,832,657
Unallocated liabilities	-	-	-	177,930,900,987
Total liabilities	43,167,764,211	16,216,081,749	7,607,986,697	244,922,733,644

Under geographical areas

Due to the Corporation's concentrated operations within Vietnam, the Corporation does not prepare segment reports by geographical segment.

40 . TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

List and relation between related parties and the Corporation are as follows:

Related parties	Relation
Phuc Tai Cooperative	Major shareholder
Tien Phuoc Construction Mineral JSC	Subsidiary
Mien Dong Joint Stock Company	Associate
Thu Duc - Long An Centrifugal Concrete JSC	Associate
BOT Dong Phu - Binh Duong Joint Stock Company	Investee
Binh Duong General Construction and Consultation JSC	Investee
Indochina Saigon Co., Ltd (INDOCHINA)	A company headed by Mr. Tu Vinh Trung - the Chairman, is the Director
Vietnam Creative Startup Investment Management JSC (ICM)	A company headed by Mr. Nguyen Viet Duc - The member of BoD, is the General Director
Khang Dinh Corporation (KHADICO)	A company has same General Director is Mr. Dinh Van Trong

Members of the Board of Directors, Board of Management and Supervision Board

In addition to the information with related parties presented in the above Notes, the Corporation has the transactions with related parties as follows:

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Revenues from sales of goods and rendering of services	41,130,631,863	79,295,248,082
- Mien Dong Joint Stock Company	36,429,134,168	62,841,808,210
- Thu Duc - Long An Centrifugal Concrete JSC	3,074,613,757	11,589,531,617
- Phuc Tai Cooperative	1,626,883,938	4,863,908,255
Purchasing material, goods, services	34,319,434,761	68,199,318,609
- Phuc Tai Cooperative	5,153,860,416	14,937,790,089
- Mien Dong Joint Stock Company	29,165,574,345	53,261,528,520
Financial income - Dividends, profit receivables	-	8,229,683,280
- Mien Dong Joint Stock Company	-	2,091,090,000
- Thu Duc - Long An Centrifugal Concrete JSC	-	6,138,593,280
Selling expenses	5,650,728,006	6,219,227,585
- Phuc Tai Cooperative	5,650,728,006	6,216,487,361
- Mien Dong Joint Stock Company	-	2,740,224
General and administrative expenses	24,000,000	-
- Phuc Tai Cooperative	24,000,000	-
Other income - Late payment interest	1,459,278,741	445,833,247
- Mien Dong Joint Stock Company	1,258,061,284	395,679,308
- Thu Duc - Long An Centrifugal Concrete JSC	201,217,457	50,153,939
Other income	-	471,629,435
- Phuc Tai Cooperative	-	471,629,435
Other expenses	-	123,627,299
- Phuc Tai Cooperative	-	123,627,299
Purchasing fixed assets	-	400,000,000
- Mien Dong Joint Stock Company	-	400,000,000

	Position	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Remuneration of key managers		2,542,492,139	2,810,235,078
- Mr. Tu Vinh Trung	Chairman <i>(Appointed on 26/04/2024)</i>	32,000,000	-
- Mr. Nguyen Le Van	Chairman - cum - Chairman of Audit Committee <i>(Resigned on 26/04/2024)</i>	16,000,000	136,242,459
- Mr. Vo Van Lanh	Member of BoD - cum - General Director <i>(Resigned General Director on 02/12/2024)</i>	921,515,732	971,438,102
- Mrs. Bui Thu Huyen	Member of BoD - cum - Member of Audit Committee <i>(Appointed on 26/04/2024)</i>	32,000,000	-
- Mr. Nguyen Viet Duc	Member of BoD - cum - Chairman of Audit Committee <i>(Appointed on 26/04/2024)</i>	32,000,000	-
- Mr. Nguyen Van Sang	Member of BoD - cum - Deputy General Director <i>(Appointed Member of BoD on 26/04/2024, Appointed Deputy General Director on 15/01/2025)</i>	32,000,000	-
- Mr. Trinh Tien Bay	Member of BoD - cum - Member of Audit Committee <i>(Resigned on 26/04/2024)</i>	8,000,000	111,152,603
- Mr. Bui Tien Duc	Member of BoD - cum - Member of Audit Committee <i>(Resigned on 26/04/2024)</i>	16,000,000	109,355,289
- Mr. Dinh Van Trong	General Director <i>(Appointed on 02/12/2024)</i>	73,365,391	-
- Mr. Tran Van Binh	Member of BoD - cum - Deputy General Director <i>(Resigned Member of BoD on 26/04/2024, Resigned Deputy General Director on 26/11/2024)</i>	652,722,634	731,491,408
- Mrs. Nguyen Thi Cam Van	Chief Accountant <i>(Appointed on 26/11/2024)</i>	48,827,615	-
- Mr. Nguyen Xuan Hieu	Chief Accountant <i>(Resigned on 26/11/2024)</i>	474,917,065	548,379,956
- Mr. Lu Minh Quan	The Corporation's manager	203,143,702	202,175,261

In addition to the above related parties transactions, other related parties did not have any transactions during the year and have no balance at the end of the fiscal year with the Corporation.

41 . COMPARATIVE FIGURES

The corresponding figures are those taken from the accounts for the fiscal year ended as at 31 December 2023,
which was audited by A&C Auditing and Consulting Co., Ltd.

Nguyen Thi Cam Van
Preparer

Nguyen Thi Cam Van
Chief Accountant



Dinh Van Trong
General Director

Binh Duong, 26 March 2025

