

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION J.S.C**

Số/No: 08/DIC Group-CBTT
(V/v: Báo cáo tài chính 2024 kiểm toán)
(Re: Audited financial statements in 2024)

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

Vũng Tàu, ngày 26 tháng 03 năm 2025
Vung Tau, day 26 month 03 year 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi/To: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước/ State Securities Commission
- Sở Giao dịch Chứng Khoán TP Hồ Chí Minh/ Hochiminh Stock Exchange**

1. Tên tổ chức/Name of organization: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Development Investment Construction J.S.C

- Mã chứng khoán/ Stock code: DIG
- Địa chỉ/Address: 15 Thi Sách, P Thắng Tam, TP Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
15 Thi Sach, Thang Tam Ward, Vung Tau City, Ba Ria – Vung Tau
- Điện thoại liên hệ/Tel: 0254 3 859 248 Fax: 0254 3 586 927
- E-mail: info@dic.vn

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

Ngày 26/03/2025, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC) đã ban hành Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2024 kiểm toán.

(Chi tiết theo Báo cáo tài chính đính kèm)

On March 26, 2025, Development Investment Construction J.S.C (DIC Group) issued Audited Separate and Consolidated Financial Statements in 2024.

(Details as attached Financial Statements)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 26/03/2025 tại đường dẫn www.dic.vn /This information was published on the company's website on March 26, 2025 as in the link www.dic.vn



**Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C**
15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

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.*

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/*As above;*
- HĐQT, TGD (*b/c*);
- Lưu/Archived: VP; IR.

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Báo cáo tài chính năm 2024 kiểm toán.
- *Audited financial statements for in 2024.*

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN**

*Person authorized to disclose information
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, position, and seal)*



**PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT/Vice Chairman
Nguyễn Thị Thanh Huyền**



**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 – 48



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn DIC”) trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn DIC cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Khái quát

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi bổ sung.

Hoạt động chính của Tập đoàn DIC là đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Thới Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính riêng

Không có sự kiện trọng yếu nào khác xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch	(Từ ngày 19 tháng 08 năm 2024)
Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	(Đã từ trần ngày 10 tháng 08 năm 2024)
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Chủ tịch thường trực	(Đến ngày 19 tháng 08 năm 2024)
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên	
Ông Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập	

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Tín	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc

Ủy ban Kiểm toán

Ông Đinh Hồng Kỳ	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên	(Từ ngày 10 tháng 09 năm 2024)
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên	(Đến ngày 10 tháng 09 năm 2024)

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn DIC trong năm và vào ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Hùng Cường – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Nguyễn Quang Tín – Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC, được Ông Nguyễn Hùng Cường – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký Báo cáo tài chính riêng năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Giấy Ủy quyền số 26/GUQ-DIC Group-HĐQT ngày 19 tháng 08 năm 2024.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Tập đoàn DIC.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng

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

- 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;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn DIC sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn DIC, 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 Tập đoàn DIC 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 Tập đoàn DIC cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn DIC 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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tập đoàn DIC phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính 2024 của Tập đoàn DIC được trình bày từ trang 06 đến trang 48 kèm theo

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 24 tháng 03 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín
Tổng Giám đốc

Số 251/BCKT-TC/2025/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tập đoàn DIC") được lập ngày 24 tháng 03 năm 2025, từ trang 6 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Tập đoàn DIC 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 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 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 của Tập đoàn DIC 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. 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 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 Tập đoàn DIC liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Tập đoàn DIC. 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.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn DIC 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 của Tập đoàn DIC cho năm tài chính 2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác, Báo cáo kiểm toán được ký ngày 25 tháng 3 năm 2024, kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

Báo cáo kiểm toán độc lập được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2025

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam**

Phó Tổng Giám đốc



Võ Thị Mỹ Hương
Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0858-2023-142-1

Kiểm toán viên




Trần Nguyễn Hoàng Mai
Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 1755-2023-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	1.173.048.503
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	1.173.048.503
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	3.209.886.631.386	2.241.168.741.983
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.051.307.053.422	2.100.696.733.295
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		447.522.688.500	447.522.688.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.769.594.112	21.769.594.112
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(320.712.704.648)	(362.820.273.924)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		30.000.000.000	34.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		17.348.385.836.675	16.124.498.693.559

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		9.489.741.186.720	8.521.320.330.627
I. Nợ ngắn hạn	310		7.595.187.688.031	7.443.954.233.555
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	448.300.511.037	637.075.225.900
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	2.456.652.493.818	1.772.063.749.745
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.15	91.477.907.259	79.768.548.166
4. Phải trả người lao động	314		16.268.893.716	16.453.869.653
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	321.814.317.488	290.524.650.885
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	3.410.599.636	3.410.599.636
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	2.931.825.483.579	2.874.414.684.688
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	1.276.577.657.669	1.719.142.391.013
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		48.859.823.829	51.100.513.869
II. Nợ dài hạn	330		1.894.553.498.689	1.077.366.097.072
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	111.068.571.388	114.442.807.380
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	19.596.218.672	19.600.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	1.763.888.708.629	943.323.289.692
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.858.644.649.955	7.603.178.362.932
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	7.858.644.649.955	7.603.178.362.932
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.046.337.538.421	1.046.337.538.421
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		82.002.783.070	82.002.783.070
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		631.784.378.464	376.318.091.441
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		367.035.648.102	190.669.224.665
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		264.748.730.362	185.648.866.776
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		17.348.385.836.675	16.124.498.693.559



Người lập biểu

Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín

Ngày 24 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.203.731.949.155	578.115.830.258
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	228.731.455.039	11.970.029.053
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	975.000.494.116	566.145.801.205
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	625.128.205.753	375.969.873.873
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		349.872.288.363	190.175.927.332
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	114.572.887.886	218.194.914.618
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	(19.156.840.104)	76.113.939.079
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		22.942.261.972	57.841.451.793
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	23.809.715.983	16.333.083.533
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	118.967.778.734	99.738.559.027
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		340.824.521.636	216.185.260.311
11. Thu nhập khác	31	VI.9	18.239.036.281	71.661.951.864
12. Chi phí khác	32	VI.10	23.795.300.864	54.705.514.157
13. Lợi nhuận khác	40		(5.556.264.583)	16.956.437.707
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		335.268.257.053	233.141.698.018
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	70.519.526.691	47.492.831.242
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		264.748.730.362	185.648.866.776

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

Ngày 24 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	335.268.257.053	233.141.698.018
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	13.189.227.216	10.983.822.051
- Các khoản dự phòng	03	(56.818.056.624)	(41.597.573.708)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(237.553)	(132.266)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(114.064.840.659)	2.250.525.490
- Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06	22.942.261.972	77.268.826.876
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	200.516.611.405	282.047.166.461
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	238.850.883.237	654.746.226.611
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(836.142.938.275)	(743.381.572.239)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	599.189.693.367	2.868.936.058.939
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(270.203.745)	(11.990.975.111)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(22.885.196.104)	(93.975.616.845)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(58.465.480.024)	(53.079.018.222)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(11.523.133.379)	(19.784.775.384)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	109.270.236.482	2.883.517.494.210
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(5.317.579.770)	(493.694.545)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	2.803.321.730	1.908.199.647
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23	(1.226.428.152.415)	(5.010.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	370.406.552.899	1.380.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.380.000.281.767)	(87.400.468.233)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	186.964.211.640	6.532.060.390
7. Tiền thu lãi cho vay, lợi nhuận được chia	27	137.444.012.349	12.853.281.743
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.914.127.915.334)	(70.230.620.998)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.896.753.642.815	1.339.150.013.800
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.544.808.586.995)	(2.179.443.556.051)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.187.025)	(22.269.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	351.943.868.795	(840.315.812.051)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

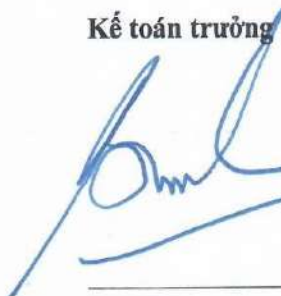
Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(1.452.913.810.057)	1.972.971.061.161
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	2.199.766.875.022	226.795.681.595
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	237.553	132.266
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	746.853.302.518	2.199.766.875.022

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín

Ngày 24 tháng 03 năm 2025



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi bổ sung.

Vốn điều lệ của Tập đoàn DIC theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 6.098.519.950.000 đồng.

Vốn thực góp của Tập đoàn DIC tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 6.098.519.950.000 đồng.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn DIC tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 282 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 293 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn DIC là kinh doanh bất động sản, xây dựng và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tập đoàn DIC là đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn DIC có 8 công ty con trực tiếp và 3 công ty con gián tiếp. Thông tin khái quát về các công ty con của Tập đoàn DIC như sau :

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
				Số cuối năm %	Số đầu năm %	Số cuối năm %	Số đầu năm %
1.	Công ty CP Du lịch DIC	Số 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh dịch vụ và thương mại	81,29	78,30	81,29	78,30
2.	Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	KCN Bắc Chu Lai, Xã Tam Hiệp, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản	49	89,03	49	89,03
3.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị	51,68	51,68	51,68	51,68



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
				Số cuối năm %	Số đầu năm %	Số cuối năm %	Số đầu năm %
4.	Công ty CP Đầu tư Phát triển-Xây dựng (DIC) Số 2	Số 5, đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, TP.Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, xây; kinh doanh bất động sản	50,14	50,14	50,14	50,14
5.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Tâm nhìn DIC	Số 265, đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản; hoạt động tư vấn quản lý; giáo dục, đào tạo; hoạt động chăm sóc, điều dưỡng	98,67	98,67	98,67	98,67
6.	Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
7.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Đầu tư Khu công nghiệp	100	100	100	100
8.	Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	Phân khu 1,2,3 Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
9.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	66,85	64,39	82,24	82,24
10.	Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Hoạt động tư vấn quản lý	43,92	42,31	54,03	65,70
11.	Công ty CP Phát triển E&S (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	65,08	63,53	80,06	98,66



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn DIC có 4 công ty liên kết trực tiếp. Thông tin khái quát về các công ty liên kết của Tập đoàn DIC như sau :

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
				Số cuối năm %	Số đầu năm %	Số cuối năm %	Số đầu năm %
1.	Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Tòa nhà Ruby Tower - số 12, đường 3 tháng 2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây lắp	35,89	35,89	35,89	35,89
2.	Công ty CP Bất động sản D.I.C	Số 118 Gateway B, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Bất động sản	42,68	42,68	42,68	42,68
3.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Số 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất bê tông	36,00	36,00	36,00	36,00
4.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	43,35	43,35	43,35	43,35



II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn DIC bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn DIC áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính.

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

Tập đoàn DIC 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 quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Tập đoàn DIC tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Tập đoàn DIC đánh giá lại số dư ngoại tệ theo nguyên tắc:

Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Tập đoàn DIC phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

b. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Tập đoàn DIC áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Tập đoàn DIC theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;

- Tập đoàn DIC theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

c. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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 Tập đoàn DIC.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Tập đoàn DIC và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý/ nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

4. Nguyên tắc ghi nhận phải thu về cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn DIC, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh thông thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị xuống cấp, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Hàng tồn kho khác

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

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.

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Trong quá trình sử dụng, Tập đoàn DIC trích khấu hao tài sản cố định vào chi phí sản xuất kinh doanh đối với tài sản cố định có liên quan đến sản xuất kinh doanh. Riêng tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

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

- Nhà cửa vật kiến trúc	07 - 35 năm
- Máy móc thiết bị	04 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị quản lý	04 - 10 năm
- Tài sản cố định khác	05 năm
- Quyền sử dụng đất	38 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn DIC bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Tập đoàn DIC có thể dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của bất động sản đầu tư.

- Nhà cửa vật kiến trúc	50 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn DIC.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

10. Nguyên tắc ghi nhận hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa Tập đoàn DIC và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

- Nếu Tập đoàn DIC là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong kỳ.
- Nếu Tập đoàn DIC không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn DIC được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ.

Phân loại các khoản phải vay khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp 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 “Chi phí đi vay, bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Chi phí lãi vay và phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu đã được vốn hóa vào bất động sản dở dang trong năm nay là 334.022.503.471 đồng (năm trước là 272.679.373.960 đồng).

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu.

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo tài chính;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

e. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

f. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Tập đoàn DIC: nhượng bán, thanh lý tài sản cố định; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

17. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản Tập đoàn DIC bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

18. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

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

20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của Tập đoàn DIC gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý Tập đoàn DIC; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

21. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

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

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

22. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ sau đây:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tập đoàn DIC và ngân hàng thương mại;
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn DIC mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn/ nhận góp vốn;
- Đối với nợ phải thu nợ phải trả: áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn DIC chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với nợ phải trả nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn DIC dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn DIC thực hiện thanh toán.

Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

23. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

24. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

25. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính 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 niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính

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

- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định.
- Chi phí phải trả.
- Các khoản dự phòng.

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 của Tập đoàn DIC và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.724.608.651	673.673.611
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	351.667.669.443	2.189.224.876.171
Các khoản tương đương tiền (i)	393.461.024.424	9.868.325.240
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Vũng Tàu	225.798.212.888	5.633.124.585
- Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - CN Vũng Tàu	153.328.477.985	3.235.200.655
- Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	14.334.333.551	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bình Xuyên	-	1.000.000.000
Cộng	746.853.302.518	2.199.766.875.022

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 từ 2,3%/năm đến 3,25%/năm).



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

2. Đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	856.900.000.000	127.910.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	856.900.000.000	127.910.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Vũng Tàu	720.000.000.000	100.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	136.900.000.000	26.900.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Vũng Tàu	-	1.010.000.000
Dài hạn	30.000.000.000	34.000.000.000
Trái phiếu (ii)	30.000.000.000	34.000.000.000
Cộng	886.900.000.000	161.910.000.000

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với thời hạn đáo hạn ban đầu từ 5 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,4%/năm đến 5,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 từ 4,9%/năm đến 5,7%/năm).

(ii) Là các khoản trái phiếu ngân hàng với thời hạn đáo hạn là 7 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất từ 5,675%/năm đến 6,68%/năm.



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 Thị Sạch, Phường Thới Tam, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

b) Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con		3.051.307.053.422	(95.312.704.648)		2.100.696.733.295	(117.420.273.924)
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	81,29	944.498.221.388	(46.805.359.931)	78,30	784.498.221.388	(38.187.842.201)
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	99,96	1.133.538.347.100	-	99,96	1.133.538.347.100	-
Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	99,99	759.000.000.000	-	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	98,67	59.200.000.000	(6.618.243.129)	98,67	59.200.000.000	(3.907.275.506)
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp DIC	100	50.000.000.000	(478.313.228)	100	1.700.468.233	(75.156.217)
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	50,14	48.932.796.574	-	50,14	31.782.796.574	-
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC (i)	49	41.410.788.360	(41.410.788.360)	89,03	75.250.000.000	(75.250.000.000)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	51,68	14.726.900.000	-	51,68	14.726.900.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết		447.522.688.500	(225.400.000.000)		447.522.688.500	(225.400.000.000)
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	43,35	225.400.000.000	(225.400.000.000)	43,35	225.400.000.000	(225.400.000.000)
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	35,89	171.602.184.500	-	35,89	171.602.184.500	-
Công ty CP Bất động sản D.I.C	42,68	30.582.504.000	-	42,68	19.938.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	36,00	19.938.000.000	-	36,00	30.582.504.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.769.594.112	-		21.769.594.112	(20.000.000.000)
Công ty CP Vina Đại Phước		1.610.000.000	-		1.610.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An		159.594.112	-		159.594.112	-
Công ty CP Cao su Phú Riềng – Kratie		-	-	5,00	20.000.000.000	(20.000.000.000)
Cộng		3.500.599.336.034	(320.712.704.648)		2.569.989.015.907	(362.820.273.924)

(i) Ngày 30 tháng 09 năm 2024, Tập đoàn DIC đã hoàn tất thoái một phần vốn góp của Tập đoàn DIC tại Công ty CP Gạch men Anh Em DIC theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 53/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 24 tháng 06 năm 2024. Sau khi thoái một phần vốn góp, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn DIC trong Công ty CP Gạch men Anh Em DIC giảm từ 89,03% xuống còn 49%. Đến ngày lập báo cáo tài chính này, Tập đoàn DIC vẫn nắm quyền kiểm soát tại Công ty CP Gạch men Anh Em DIC.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khách hàng Dự án Block B Pullman, Vũng Tàu	401.461.923.851	-
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	268.357.901.964	375.334.566.258
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	190.650.046.394	250.663.636.221
Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix	13.018.470.066	38.048.550.741
Khách hàng Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ	17.052.263.635	18.505.648.408
Khách hàng Dự án Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	22.850.980.041	22.850.980.041
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác (ii)	119.884.065.375	114.312.964.358
Cộng	1.033.275.651.326	819.716.346.027

Trong đó:

Phải thu Bên thứ ba (ii)	618.659.214.360	813.396.134.095
Phải thu Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	414.616.436.966	6.320.211.932

- (i) Giá trị khoản phải thu khách hàng từ dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn như trình bày tại thuyết minh V.19.
- (ii) Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, không có phải thu khách hàng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bên thứ ba	10.370.632.925	23.129.802.849
Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP	3.847.638.707	3.569.517.667
Trả trước cho người bán khác (i)	6.522.994.218	19.560.285.182
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	-	186.499.974.132
Cộng	10.370.632.925	209.629.776.981

- (i) Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, không có khoản trả trước nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

5. Phải thu về cho vay

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn - Bên liên quan vay (Thuyết minh VIII.2)	168.681.599.516	292.850.000.000
Dài hạn - Bên liên quan vay (Thuyết minh VIII.2)	255.200.000.000	-
Cộng	423.881.599.516	292.850.000.000

Đây là khoản cho Bên liên quan vay với lãi suất từ 6%/năm đến 12,5%/năm. Các khoản cho vay này có tài sản bảo đảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

6. Phải thu khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	4.482.460.803.601	3.182.394.039.351
Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng	3.712.509.405.922	2.802.015.615.922
Dự án Long Tân	2.656.873.402.400	1.846.008.612.400
Dự án Bắc Vũng Tàu	861.382.084.278	773.206.284.278
Dự án Chí Linh	140.014.270.244	128.561.070.244
Dự án Quảng Bình	47.429.649.000	47.429.649.000
Dự án Hiệp Phước	4.810.000.000	4.810.000.000
Dự án Bàu Trưng	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	21.518.649.693	147.801.223.405
Lãi phải thu	11.534.952.603	87.656.077.066
Ký quỹ, ký cược	454.539.043.821	82.306.078.333
Chi hộ	56.659.133.285	27.821.741.885
Phải thu khác	225.699.618.277	34.793.302.740
Dài hạn	79.999.999.999	1.381.153.760.509
<i>Hợp tác đầu tư phát triển dự án (i)</i>		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A	79.999.999.999	79.999.999.999
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thiên Tân	-	1.298.153.760.510
Công ty CP Đầu tư Thương mại DIC	-	3.000.000.000
Cộng	4.562.460.803.600	4.563.547.799.860

Trong đó:

Phải thu Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) 1.236.534.182.060 599.690.314.664

(i) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với Bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC chia lợi nhuận. Tập đoàn DIC sẽ được phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia Tập đoàn DIC sẽ nhận được theo thỏa thuận của hợp đồng.

Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, ngoài các khoản nợ khó đòi đã được trình bày tại mục V.7 thì không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

7. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
Ông Lê Văn Hương	-	-	8.318.000.000	(8.318.000.000)
Ông Nguyễn Sơn Lâm	-	-	6.392.487.348	(6.392.487.348)
Đối tượng khác	131.469.556	(131.469.556)	131.469.556	(131.469.556)
Cộng	131.469.556	(131.469.556)	14.841.956.904	(14.841.956.904)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản đang xây dựng (*)	5.989.794.837.077	-	5.211.185.761.609	-
Thành phẩm bất động sản	79.874.080.522	-	22.111.867.715	-
Nguyên liệu, vật liệu	2.423.231.577	-	2.423.231.577	-
Hàng hoá	802.230.730	-	1.030.580.730	-
Cộng	6.072.894.379.906	-	5.236.751.441.631	-

(*) Bất động sản đang xây dựng bao gồm chi phí đầu tư và phát triển của các dự án sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	2.043.250.406.609	1.956.601.160.549
Dự án Căn hộ Chung cư A2-1, Khu Chí Linh Center, Vũng Tàu	1.041.524.132.662	320.306.504.000
Dự án Khu dân cư phường 4, Hậu Giang (i)	1.039.978.529.413	937.161.739.369
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch (i)	871.732.745.907	613.162.706.905
Dự án Khu du lịch đô thị sinh thái Đại Phước (i)	250.780.835.922	187.266.251.920
Dự án Khu đô thị đường 51B, Vũng Tàu	242.655.411.101	189.765.365.192
Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, Thành phố Phủ Lý, Hà Nam	233.651.723.504	212.963.356.176
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	148.566.620.900	358.269.706.145
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	47.606.726.039	46.836.724.910
Dự án Block B Pullman, Vũng Tàu	-	278.308.171.361
Dự án Điểm du lịch sinh thái Hồ Ba Hàng	-	61.978.026.684
Các dự án khác	70.047.705.020	48.566.048.398
Cộng	5.989.794.837.077	5.211.185.761.609

(i) Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của các dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn được trình bày tại các thuyết minh V.19.

9. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí môi giới dự án chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	163.122.006.050	158.006.054.749
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	3.839.826.794	8.685.574.350
Cộng	166.961.832.844	166.691.629.099

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 Thi Sách, Phường Thới Tam, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	121.352.969.184	11.141.421.213	38.346.916.543	17.019.917.879	1.103.620.455	188.964.845.274
Mua trong năm	-	-	5.284.400.273	107.380.000	88.680.000	5.480.460.273
Thanh lý, nhượng bán	(529.291.744)	(41.000.000)	(5.599.427.273)	(49.179.790)	(186.902.273)	(6.405.801.080)
Số dư cuối năm	120.823.677.440	11.100.421.213	38.031.889.543	17.078.118.089	1.005.398.182	188.039.504.467
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	14.581.837.951	5.387.778.946	18.202.055.692	5.162.679.562	383.306.953	43.717.659.104
Khấu hao trong năm	3.713.894.988	744.813.309	3.619.040.301	1.987.103.289	138.100.919	10.202.952.806
Thanh lý, nhượng bán	(529.291.744)	(27.333.330)	(2.357.724.990)	(49.179.790)	(130.902.269)	(3.094.432.123)
Số dư cuối năm	17.766.441.195	6.105.258.925	19.463.371.003	7.100.603.061	390.505.603	50.826.179.787
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	106.771.131.233	5.753.642.267	20.144.860.851	11.857.238.317	720.313.502	145.247.186.170
Tại ngày cuối năm	103.057.236.245	4.995.162.288	18.568.518.540	9.977.515.028	614.892.579	137.213.324.680

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 9.780.841.226 đồng (tại ngày đầu năm là 10.038.100.487 đồng).

Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn DIC vào ngày cuối năm đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn được trình bày tại thuyết minh V.19.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Đơn vị tính: VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	3.689.239.600	240.000.000	3.929.239.600
Mua trong năm	-	1.010.168.000	1.010.168.000
Số dư cuối năm	3.689.239.600	1.250.168.000	4.939.407.600
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	262.802.912	13.440.859	276.243.771
Khấu hao trong năm	16.425.180	80.732.578	97.157.758
Số dư cuối năm	279.228.092	94.173.437	373.401.529
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	3.426.436.688	226.559.141	3.652.995.829
Tại ngày cuối năm	3.410.011.508	1.155.994.563	4.566.006.071

Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, không có tài sản cố định vô hình nào dùng để thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn DIC.



12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Đơn vị tính: VND
	Quyền sử đất và hạ tầng cho thuê
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	144.455.832.878
Số dư cuối năm	144.455.832.878
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	43.577.509.542
Khấu hao trong năm	2.889.116.652
Số dư cuối năm	46.466.626.194
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	100.878.323.336
Tại ngày cuối năm	97.989.206.684

Bất động sản đầu tư cho thuê là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, thời hạn sở hữu đến ngày 15 tháng 11 năm 2054.

Doanh thu và giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư được trình bày tại thuyết minh VI.1 và VI.4.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bên thứ ba	118.592.084.632	266.425.155.136
Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam	18.487.358.211	78.963.615.329
Phải trả người bán khác (i)	100.104.726.421	187.461.539.807
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	329.708.426.405	370.650.070.764
Cộng	448.300.511.037	637.075.225.900

(i) Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, không có phải trả người bán nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn thanh toán.

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	1.273.246.165.450	1.154.188.323.011
Khách hàng Dự án Căn hộ Chung cư A2-1 Khu Chí Linh Center, Vũng Tàu	843.390.510.337	172.454.594.804
Khách hàng Dự án Khu dân cư Thương mại Vị Thanh	129.288.849.766	150.177.830.024
Khách hàng Dự án Khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	57.792.277.689	57.792.277.689
Khách hàng Dự án Du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	49.315.242.992	87.832.426.940
Khách hàng Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	35.299.528.472	59.838.627.355
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	31.334.403.113	36.428.912.066
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	7.407.651.352	17.029.680.233
Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix	1.822.163.618	3.523.498.281
Khách hàng các dự án khác	27.755.701.029	32.797.579.342
Cộng	2.456.652.493.818	1.772.063.749.745

Trong đó:

Người mua trả tiền trước là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	818.784.491.947	221.169.746.120
--	-----------------	-----------------

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

15. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu nhà nước

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/cán trừ trong năm VND	Số cuối năm VND
Thuế phải nộp	79.768.548.166	186.747.521.877	175.038.162.784	91.477.907.259
Thuế giá trị gia tăng	-	54.482.170.134	37.097.529.880	17.384.640.254
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.358.114.101	70.519.526.691	51.048.608.588	39.829.032.204
Thuế thu nhập cá nhân	235.569.954	4.932.744.265	4.955.347.876	212.966.343
Thuế tài nguyên	9.413.674	129.208.378	128.465.451	10.156.601
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	49.163.883.132	16.680.518.199	34.760.831.031	31.083.570.300
Thuế bảo vệ môi trường	18.827.349	258.416.755	256.930.902	20.313.202
Các loại thuế khác	9.982.739.956	39.744.937.455	46.790.449.056	2.937.228.355
Thuế phải thu	17.212.900.543	-	7.485.425.503	24.698.326.046
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	17.172.848.074	-	7.416.871.436	24.589.719.510
Các loại thuế khác	40.052.469	-	68.554.067	108.606.536

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bên thứ ba		
Chi phí các dự án	289.067.869.024	267.954.347.911
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	32.589.936.067	22.034.160.948
Chi phí phải trả khác	156.512.397	536.142.026
Cộng	321.814.317.488	290.524.650.885

17. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	3.410.599.636	3.410.599.636
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu khác	36.363.644	36.363.644
Dài hạn	111.068.571.388	114.442.807.380
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	111.068.571.388	114.442.807.380
Cộng	114.479.171.024	117.853.407.016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

18. Phải trả khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	2.931.825.483.579	2.874.414.684.688
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	2.365.627.002.500	2.191.282.100.000
Nhận ký quỹ, ký cược	290.324.944.800	317.230.177.500
Lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	136.388.584.457	136.388.584.457
Lệ phí trước bạ, quỹ bảo trì chung cư (i)	32.308.365.792	74.437.246.897
Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả	19.990.483.579	21.634.323.726
Cổ tức phải trả	1.026.563.802	1.027.750.827
Phải trả khác	86.159.538.649	132.414.501.281
Dài hạn	19.596.218.672	19.600.000.000
Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (ii)	19.596.218.672	19.600.000.000
Cộng	2.951.421.702.251	2.894.014.684.688

Trong đó:

Phải trả khác là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) 213.797.839.976 261.263.400.216

- (i) Quỹ bảo trì thể hiện tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần mà Tập đoàn DIC đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi thành lập.
- (ii) Đây là khoản tiền hợp tác đầu tư phát triển dự án với Bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC chia lợi nhuận. Tập đoàn DIC sẽ được phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia Tập đoàn DIC sẽ nhận được theo thỏa thuận của hợp đồng.

Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, không có khoản phải trả khác nào quá hạn thanh toán.



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 Thi Sách, Phường Thảng Tam, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

19. Vay và nợ thuê tài chính

	Số đầu năm VND	Tăng VND	Giảm VND	Số cuối năm VND
Vay ngắn hạn	1.719.142.391.013	963.918.836.280	1.406.483.569.624	1.276.577.657.669
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.1)	134.259.435.313	367.675.889.063	143.208.340.995	358.726.983.381
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 19.2)	693.305.537.071	596.242.947.217	371.697.810.000	917.850.674.288
Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả (Thuyết minh 19.3)	891.577.418.629	-	891.577.418.629	-
Vay dài hạn	943.323.289.692	1.529.077.753.752	708.512.334.815	1.763.888.708.629
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.2)	692.823.489.692	234.677.953.752	726.145.383.217	201.356.060.227
Trái phiếu thường phát hành (Thuyết minh 19.3)	250.499.800.000	1.294.399.800.000	(17.633.048.402)	1.562.532.648.402
Cộng	2.662.465.680.705	2.492.996.590.032	2.114.995.904.439	3.040.466.366.298

19.1. Chi tiết số dư các khoản vay ngắn hạn như sau:

Đối tượng	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai	100.000.000.000	8%	- 12.996,8 m2 đất ở theo GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN981924 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/5/2014 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 296.327.000.000 đồng.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	258.726.983.381	5,5% - 8,7%	- Quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh tại phường 5, thành phố Vũng Tàu; tài sản trên đất tại Biệt thự Tiên Sa và Văn phòng làm việc tại 265 Lê Hồng Phong, thành phố Vũng Tàu.
Cộng	358.726.983.381		



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 Thi Sách, Phường Tháng Tám, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

19.2. Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh Bình Xuyên	96.000.000.000	20.000.000.000	Đến ngày 01 tháng 11 năm 2028	9,8%	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 516188 do VP đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 06/11/2023, số vào sổ cấp GCN: CT27889. 3 thửa đất số 669, 909, 855, Tổng diện tích: 18.626,7 m ² . - Các tài sản gắn liền với đất là khu tổ hợp Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên. - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tập đoàn DIC phát sinh từ Dự án Khu tổ hợp Khách sạn DIC Star.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	259.769.061.217	259.769.061.217	Đến ngày 01 tháng 12 năm 2025	8%	- Quyền tài sản từ 834.644,6 m ² tại dự án Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh, phường 4, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; 9 thửa đất Dự án Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; 1.137 thửa đất Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.
	363.813.009.071	363.813.009.071	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	8,7%	- 1.168 thửa đất Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Yên, Giai đoạn 1.
	66.788.910.549	-	Đến ngày 27 tháng 12 năm 2028	8,7%	- Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tập đoàn DIC phát sinh từ Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Yên Giai đoạn 1.
					- Các tài sản gắn liền với đất của dự án hình thành thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GD1, PK2,3 bao gồm nhưng không giới hạn đường giao thông, sân đường nội bộ và các tài sản khác thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GD1, PK2,3. Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán liên quan đến quyền SDD và tài sản gắn liền với đất.



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 Thị Sạch, Phường Thới Bình, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	332.835.753.678	274.268.604.000	Đến ngày 16 tháng 03 năm 2026	10,5% - 11%	- Toàn bộ tài sản và quyền tài sản phát sinh từ dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu (diện tích 19,6ha) tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, Quyền sử dụng 9.282 m ² đất ở đô thị và toàn bộ tài sản hình thành trên đất tại Phường Thới Bình, TP. Vũng Tàu. - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 221+222+223+2 24; 94; 95 tờ bản đồ số 38 45 tại phường Thới Bình thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 981921, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT 05386 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 20/05/2014 thuộc sở hữu, sử dụng của Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng
Cộng	1.119.206.734.515	917.850.674.288			

19.3. Chi tiết trái phiếu và chi phí phát hành như sau:

	Số đầu năm VND	Tăng VND	Giảm/(phân bổ chi phí phát hành trái phiếu) VND	Số cuối năm VND
Ngắn hạn - Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả	891.577.418.629	-	(891.577.418.629)	-
Trái phiếu thường phát hành năm 2021 (i)	891.577.418.629	-	(891.577.418.629)	-
Giá gốc trái phiếu	900.000.000.000	-	(900.000.000.000)	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(8.422.581.371)	-	8.422.581.371	-
Dài hạn	250.499.800.000	1.294.399.800.000	17.633.048.402	1.562.532.648.402
Tiền Trái phiếu đã nhận theo đăng ký phát hành trái phiếu thường năm 2023 (ii)	250.499.800.000	1.294.399.800.000	17.633.048.402	1.562.532.648.402
Giá gốc trái phiếu (nhận tiền trong năm 2023) (ii)	300.000.000.000	-	-	300.000.000.000
Giá gốc trái phiếu (nhận tiền trong năm 2024) (ii)	-	1.300.000.000.000	-	1.300.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(49.500.200.000)	(5.600.200.000)	17.633.048.402	(37.467.351.598)
Cộng	1.142.077.218.629	1.294.399.800.000	(873.944.370.227)	1.562.532.648.402



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

- (i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chi tiết các mã trái phiếu phát hành như sau:
- Mã Trái phiếu phát hành DIGH2124002: Tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 nên được phân loại sang nợ ngắn hạn. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 233 ngày 10 tháng 11 năm 2022 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 10 tháng 11 năm 2022, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 539.000.000.000 đồng trái phiếu từ nguồn tiền trái phiếu phát hành. Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại toàn bộ giá trị trái phiếu còn lại là 461.000.000.000 đồng. Số tiền đã sử dụng để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo đúng mục đích phát hành là 461.000.000.000 đồng.
 - Mã Trái phiếu phát hành DIGH2124003: Tổng giá trị 1.500.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 26 tháng 11 năm 2024 nên được phân loại sang nợ ngắn hạn. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 233 ngày 10 tháng 11 năm 2022 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 10 tháng 11 năm 2022, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 1.061.000.000.000 đồng trái phiếu từ nguồn tiền trái phiếu phát hành. Vào ngày 26 tháng 11 năm 2024, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại toàn bộ giá trị trái phiếu còn lại là 439.000.000.000 đồng. Số tiền đã sử dụng để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo đúng mục đích phát hành là 439.000.000.000 đồng.
 - Mã Trái phiếu DIGH2124001: Tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 16 tháng 09 năm 2024. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 248 ngày 14 tháng 03 năm 2023 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 31 tháng 03 năm 2023, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại toàn bộ 1.000.000.000.000 đồng trái phiếu này bằng nguồn vốn của chủ sở hữu.
 - Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên mười hai (12) tháng bằng 11%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4,25%/năm và (ii) Lãi suất SP tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án “Khu Đô thị du lịch Long Tân” diện tích khoảng 331,9 ha, thuộc địa phận xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tập đoàn DIC.
- (ii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chi tiết mã trái phiếu phát hành như sau:
- Mã trái phiếu phát hành DIGH2326001: Tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 29 tháng 12 năm 2026 trong đó:
 - Nhận tiền trái phiếu lần 1 với số tiền 300.000.000.000 đồng vào ngày 29 tháng 12 năm 2023.
 - Nhận tiền trái phiếu lần 2 với số tiền 300.000.000.000 đồng vào ngày 30 tháng 01 năm 2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

- Lãi suất áp dụng của 2 kỳ (12 tháng) trả lãi đầu tiên là 11,25%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4%/năm và (ii) Lãi suất sản phẩm tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được bảo đảm bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khu Đô thị du lịch Long Tân" diện tích khoảng 331,9 ha, thuộc địa phận xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tập đoàn DIC.
- Số tiền 600.000.000 đồng thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ của mã trái phiếu DIGH2326001 đã sử dụng để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo đúng mục đích phát hành.
- 2. Mã trái phiếu phát hành DIGH2326002: Tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, phát hành ngày 25 tháng 03 năm 2024, đáo hạn vào ngày 25 tháng 03 năm 2027.
- Lãi suất áp dụng của 2 kỳ (12 tháng) trả lãi đầu tiên là 11,25%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4%/năm và (ii) Lãi suất sản phẩm tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được bảo đảm bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khu Đô thị du lịch Long Tân" diện tích khoảng 331,9 ha, thuộc địa phận xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tập đoàn DIC.
- Số tiền đã sử dụng để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo đúng mục đích phát hành là 54.747.469.000 đồng.
- Số tiền còn lại 945.252.531.000 đồng chưa sử dụng hết, Tập đoàn DIC đang theo dõi ở tài khoản trái phiếu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 Thị Säch, Phường Thäch Tam, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

20. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước (i)	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	197.204.209.052	7.424.064.480.543
Lãi trong năm trước				185.648.866.776	185.648.866.776
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(6.534.984.387)	(6.534.984.387)
Số dư cuối năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	376.318.091.441	7.603.178.362.932
Lãi trong năm nay				264.748.730.362	264.748.730.362
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(9.282.443.339)	(9.282.443.339)
Số dư cuối năm nay	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	631.784.378.464	7.858.644.649.955

Đơn vị tính: VND

(i) Theo phương án phát hành chứng khoán riêng lẻ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/2021/NQ/ĐHCD ngày 28/01/2021; Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để huy động vốn nhằm mục đích Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Tăng vốn điều lệ từ 4.248.909.620.000 đồng lên 4.998.909.620.000 đồng);

- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng
- Giá chào bán: 20.000 đồng (Chào bán cổ phiếu cho cổ đông riêng lẻ).
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 75.000.000 cổ phiếu.
- Tổng số lượng vốn huy động đã thu được: 1.500.000.000.000 đồng.
- Chi phí phát hành: 143.000.000 đồng.
- Tổng thu ròng từ đợt phát hành: 1.499.857.000.000 đồng.
- Ngày bắt đầu chào bán 16/09/2021, ngày kết thúc chào bán 07/10/2021.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 192A/2022/NQ-DIC Corp-HĐQT ngày 14/01/2022 thông qua việc thay đổi phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021. Chi tiết phương án sử dụng vốn thu được như sau:

Mục đích sử dụng vốn			
Theo phương án phát hành	Số tiền (VND)	Theo phương án điều chỉnh	Số tiền (VND)
Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	1.499.857.000.000	Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	749.957.000.000
		Thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long	749.900.000.000
Cộng	1.499.857.000.000		1.499.857.000.000

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn DIC đã sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cụ thể như sau:

Mục đích sử dụng vốn	Số tiền theo phương án sử dụng vốn (VND)	Số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 31/12/2024 (VND)	Số tiền chưa sử dụng hết tại ngày 31/12/2024 (VND)
	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)
Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	749.957.000.000	654.806.827.488	95.150.172.512
Thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long	749.900.000.000	749.900.000.000	-
Cộng	1.499.857.000.000	1.404.706.827.488	95.150.172.512

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

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Vốn góp của chủ sở hữu	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Vốn góp đầu năm	-	-
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Vốn góp cuối năm	-	-
Cổ tức đã chia	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

c) Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u> Cổ phiếu	<u>Số đầu năm</u> Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	609.851.995	609.851.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	609.851.995	609.851.995
- Cổ phiếu phổ thông	609.851.995	609.851.995
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	609.851.995	609.851.995
- Cổ phiếu phổ thông	609.851.995	609.851.995

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười ngàn đồng).

d) Các quỹ của doanh nghiệp

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Quỹ đầu tư phát triển	82.002.783.070	82.002.783.070

21. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán riêng

	<u>Đơn vị</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngoại tệ các loại	USD	497,45	510,65

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	774.309.723.143	557.215.357.825
Doanh thu xây dựng	415.299.733.646	-
Doanh thu bất động sản đầu tư cho thuê	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	10.748.256.374	17.526.236.441
Cộng	1.203.731.949.155	578.115.830.258

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Hàng bán bị trả lại	228.731.455.039	11.970.029.053
Cộng	228.731.455.039	11.970.029.053



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	545.578.268.104	545.245.328.772
Doanh thu thuần xây dựng	415.299.733.646	-
Doanh thu thuần bất động sản đầu tư cho thuê	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	10.748.256.374	17.526.236.441
Cộng	975.000.494.116	566.145.801.205
<u>Trong đó:</u>		
Doanh thu thuần với Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	572.714.708.548	16.008.719.003

4. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	370.141.556.178	371.194.486.651
Giá vốn xây dựng	250.093.223.388	-
Giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê	2.889.116.652	2.889.116.652
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.004.309.535	1.886.270.570
Cộng	625.128.205.753	375.969.873.873

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi thanh lý hợp tác kinh doanh	-	180.493.150.685
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	59.155.698.286	36.412.817.275
Lãi bán các khoản đầu tư	53.250.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.167.189.600	1.067.011.500
Thu từ giải thể công ty con	-	216.698.198
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	5.236.960
Cộng	114.572.887.886	218.194.914.618

6. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	22.942.261.972	57.841.451.793
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	40.396.791.703
Chi phí phát hành trái phiếu	-	19.427.375.083
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(42.107.569.276)	(41.597.573.708)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	45.894.208
Chiết khấu thanh toán	8.467.200	-
Cộng	(19.156.840.104)	76.113.939.079



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

7. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí môi giới, quảng cáo	23.005.958.980	15.853.380.897
Chi phí khác	803.757.003	479.702.636
Cộng	23.809.715.983	16.333.083.533

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên	57.486.052.928	56.099.530.402
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.516.805.455	7.161.258.165
Hoàn nhập dự phòng	(14.710.487.348)	-
Chi phí giao tế	29.467.177.774	10.042.950.799
Chi phí khác	37.208.229.925	26.434.819.661
Cộng	118.967.778.734	99.738.559.027

9. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu từ các khoản vi phạm hợp đồng	14.522.904.076	69.641.415.280
Thu nhập từ phạt chậm thanh toán	2.827.977.127	1.298.852.160
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	449.739.240
Thu nhập khác	888.155.078	271.945.184
Cộng	18.239.036.281	71.661.951.864

10. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi nộp bổ sung theo kết luận thanh tra	13.134.792.363	-
Thanh lý tài sản cố định	507.982.483	-
Phạt vi phạm hợp đồng	-	46.310.377.665
Các khoản nộp phạt khác	6.556.158.184	263.162.150
Chi phí khác	3.596.367.834	8.131.974.342
Cộng	23.795.300.864	54.705.514.157

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được trình bày như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	335.268.257.053	233.141.698.018
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm	17.329.376.402	4.322.458.193
- Các khoản điều chỉnh tăng	68.812.540.924	5.606.167.891
- Các khoản điều chỉnh giảm	51.483.164.522	1.283.709.698
Thu nhập tính thuế	352.597.633.455	237.464.156.211
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	70.519.526.691	47.492.831.242

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bất động sản	370.141.556.178	371.194.486.651
Giá vốn xây dựng	250.093.223.388	-
Giá vốn dịch vụ cung cấp	4.893.426.187	4.775.387.222
Chi phí nhân công	57.486.052.928	56.099.530.402
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	13.189.227.216	10.983.822.051
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.473.136.754	25.896.331.696
Chi phí khác	19.629.077.819	23.091.958.411
Cộng	767.905.700.470	492.041.516.433

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

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Bù trừ một phần công nợ phải thu khi nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	59.000.000.000	-
Bù trừ công nợ với vốn đầu tư giải thể công ty con	-	147.250.000.000
Bù trừ công nợ phải trả chuyển nhượng khoản đầu tư	-	6.383.679.645

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vay theo kế ước thông thường	602.353.842.815	1.088.650.213.800
Phát hành trái phiếu thường	1.294.399.800.000	250.499.800.000
Cộng	1.896.753.642.815	1.339.150.013.800

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Trả tiền nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(644.808.586.995)	(1.179.443.556.051)
Mua lại trái phiếu thường trước hạn	(900.000.000.000)	(1.000.000.000.000)
Cộng	(1.544.808.586.995)	(2.179.443.556.051)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

2. Thông tin về các bên liên quan

2.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc.

Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Tổng Giám đốc và những người quản lý khác trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị	4.960.500.000	5.051.666.667
Ông Nguyễn Thiện Tuấn Chủ tịch (đã từ trần ngày 10/8/2024)	1.098.000.000	1.950.000.000
Ông Nguyễn Hùng Cường Chủ tịch (từ ngày 19/8/2024)	1.987.500.000	1.495.000.000
Phó Chủ tịch (đến ngày 19/8/2024)		
Bà Nguyễn Thị Thanh Phó Chủ tịch	1.500.000.000	1.300.000.000
Huyền		
Ông Nguyễn Quang Tín Thành viên (Từ ngày 21/7/2023)	150.000.000	53.300.000
Ông Đinh Hồng Kỳ Thành viên độc lập (Từ ngày 21/7/2023)	225.000.000	86.666.667
Ông Hoàng Văn Tăng Thành viên (Đến ngày 21/7/2023)	-	66.700.000
Ông Phan Văn Danh Thành viên độc lập (Từ ngày 28/01/2021 đến 21/7/2023)	-	100.000.000
Thù lao của thành viên Ủy ban kiểm toán	-	-
Ông Đinh Hồng Kỳ Chủ tịch	-	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Thành viên (Từ ngày 10 tháng 09 năm 2024)	-	-
Huyền		
Ông Nguyễn Hùng Cường Thành viên (Đến ngày 10 tháng 09 năm 2024)	-	-
Tổng Giám đốc		
Lương, thưởng và phúc lợi khác	1.861.745.579	1.639.193.170
Những người quản lý khác		
Lương, thưởng và phúc lợi khác	6.419.878.337	6.105.396.953



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

2.2. Giao dịch với các bên liên quan là cá nhân

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Nguyễn Hùng Cường (đại diện Hội đồng Quản trị)	Tạm ứng cho công tác đền bù giải phóng mặt bằng dự án Long Tân	500.560.000.000	371.440.000.000

2.3. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Du lịch DIC	Công ty con
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	Công ty con
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	Công ty con
Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Công ty con (Sở hữu gián tiếp)
Công ty CP Sport TOTO Việt Nam	Công ty con (Sở hữu gián tiếp)
Công ty CP Phát triển E&S	Công ty con (Sở hữu gián tiếp)
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Vina Đại Phước	Cùng tập đoàn



Trong năm, Tập đoàn DIC có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan là tổ chức. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu		572.714.708.548	16.008.719.003
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Xây dựng	413.419.930.774	-
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	Bất động sản	149.989.430.626	-
	Cung cấp dịch vụ	6.654.960.006	13.253.818.644
Công ty CP Vina Đại Phước	Cung cấp dịch vụ	2.483.685.900	2.477.108.200
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Cung cấp dịch vụ	81.306.323	226.658.874
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Cung cấp dịch vụ	19.804.276	51.133.285
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	Cung cấp dịch vụ	35.590.643	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Cung cấp dịch vụ	30.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Các hoạt động khác			
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Chi phí xây dựng	52.162.895.582	124.699.848.179
	Bán tài sản	2.657.888.640	-
	Cổ tức cổ phiếu	-	2.116.020.000
	Cổ tức bằng tiền	-	1.058.011.500
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Chi phí xây dựng	45.681.744.837	39.662.419.805
	Cổ tức bằng cổ phiếu	-	1.803.980.000
	Mua cổ phần phát hành thêm	17.150.000.000	-
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Lãi cho vay	3.499.060.274	3.506.808.218
	Chuyển nhượng vốn	33.839.211.640	-
	Thu gốc vay	-	300.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	Chi phí dịch vụ	4.003.255.278	3.943.138.456
	Bán tài sản	108.666.672	35.925.391
	Góp thêm vốn điều lệ	160.000.000.000	-
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Chi phí môi giới	28.516.455.736	19.315.314.209
	Chi phí dịch vụ	828.785.700	312.806.482
	Cổ tức cổ phiếu	-	4.282.200.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Chi phí dịch vụ	2.528.112.834	945.949.135
	Chi phí thuê đất	-	358.780.205
	Lãi cho vay	30.501.825.618	21.097.622.329
	Thu gốc vay	36.350.000.000	1.080.000.000
	Cho vay	82.000.000.000	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi phí xây dựng	721.189.211.485	-
	Cổ tức cổ phiếu	18.841.340.000	-
	Nhận chuyển nhượng dự án	670.935.915.533	263.545.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Cổ tức bằng tiền	2.167.189.600	-
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp DIC	Góp vốn điều lệ	48.299.531.767	1.400.468.233
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Cổ tức bằng tiền	22.500.000	9.000.000

2.4. Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	414.616.436.966	6.320.211.932
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	401.461.923.851	-
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	6.963.043.669	-
Công ty CP Bất động sản D.I.C	6.191.469.446	6.191.469.446
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	-	128.742.486

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	-	186.499.974.132
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	-	186.499.974.132
Phải thu về cho vay	423.881.599.516	292.850.000.000
Ngắn hạn	168.681.599.516	292.850.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	167.564.637.167	240.350.000.000
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	1.116.962.349	52.500.000.000
Dài hạn	255.200.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	171.200.000.000	-
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	84.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	1.236.534.182.060	599.690.314.664
Ông Nguyễn Hùng Cường (đại diện Hội đồng Quản trị)	904.000.000.000	403.440.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	56.630.052.035	26.964.235.792
	9.491.780.822	57.004.592.371
	79.863.293.821	82.306.078.333
	186.499.974.132	-
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	-	29.117.902.075
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	29.081.250	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	-	807.506.093
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	-	30.000.000
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	20.000.000	20.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn	329.708.426.405	370.650.070.764
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	243.252.056.228	110.346.045.083
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	44.010.821.552	85.652.711.720
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	34.294.681.628	34.568.480.982
Công ty Cổ phần Bất động sản D.I.C	5.125.226.329	19.284.216.110
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	182.146.263	169.164.574
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	2.843.494.405	120.629.452.295



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	818.784.491.947	221.169.746.120
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Bán hàng và cung cấp dịch vụ 767.145.022.629	172.454.594.804
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Bán hàng và cung cấp dịch vụ 48.715.151.316	48.715.151.316
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Bán hàng và cung cấp dịch vụ 2.924.318.002	-
Phải trả ngắn hạn khác	213.797.839.976	261.263.400.216
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	Ký quỹ 101.000.000.000	106.000.000.000
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Ký quỹ 44.636.050.000	94.636.050.000
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Thu hộ 64.788.789.976	56.761.504.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Thu hộ 3.373.000.000	3.865.846.216

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Tập đoàn DIC là kinh doanh bất động sản, dịch vụ. Trong đó: lĩnh vực kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng chủ yếu. Doanh thu và giá vốn đã được thuyết minh tại VI.1 và VI.4 của Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, do đó Ban Tổng Giám đốc quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Tập đoàn DIC chỉ đăng ký kinh doanh hoạt động tại Việt Nam và không có khoản đầu tư nào ra nước ngoài, do đó Ban Tổng Giám đốc quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn DIC cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt kiểm toán.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn DIC. Vì vậy, Báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn DIC được lập trên cơ sở giả định Tập đoàn DIC sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu



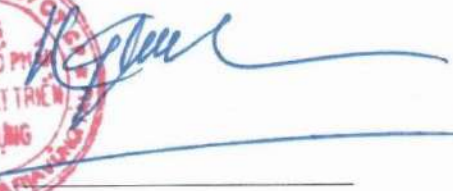
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Tín

Ngày 24 tháng 03 năm 2025

**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY**

Separate financial statements
For the year ended 31 December 2024
Audited



TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	PAGES
REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS	2 – 3
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	4 – 5
AUDITED SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS	
Separate balance sheet	6 – 8
Separate income statement	9
Separate statement of cash flows	10 – 11
Notes to the separate financial statement	12 – 48

05011
CÔNG
TN
CHÍNH
VỤ
VÀ KIỂM
PHÁI
/ - T.P

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors of Development Investment Construction Joint Stock Company (the "DIC Group") presents this report and the DIC Group's Separate financial statements for the fiscal year ended as at 31 December 2024.

The company

Development Investment Construction Joint Stock Company was established and operating under the first registered Business Registration Certificate No. 3500101107 on March 13, 2008 granted by the Department of Planning and Investment of Ba Ria - Vung Tau province and as amended.

The principal activities of the DIC Group are: Invest and develop new urban areas and industrial zones; invest in trade and develop real estate and technical infrastructure of urban areas, transportation construction, irrigation; consult investments, manage projects; trade building materials; provide traveling services and monitor construction.

The DIC Group's head office is located at 15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province.

Events after the reporting period

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

The Board of Management, the Board of Directors and Internal Audit during the year are:

The Board of Management

Mr Nguyen Hung Cuong	Chairman	(From August 19, 2024)
Mr Nguyen Thien Tuan	Chairman	(Passed away on August 10, 2024)
Mr Nguyen Hung Cuong	Permanent Vice Chairman	(To August 19, 2024)
Ms Nguyen Thi Thanh Huyen	Vice Chairman	
Mr Nguyen Quang Tin	Member	
Mr Dinh Hong Ky	Independent Member	

The Board of Directors

Mr Nguyen Quang Tin	General Director
Mr Nguyen Van Tung	Deputy General Director
Mr Nguyen Tuan Liem	Deputy General Director
Mr Tran Van Dat	Deputy General Director
Mr Pham Van Thai	Deputy General Director

Internal Audit

Mr Dinh Hong Ky	Chairman	
Ms Nguyen Thi Thanh Huyen	Member	(From September 10, 2024)
Mr Nguyen Hung Cuong	Member	(To September 10, 2024)

Legal representative

The legal representative of the DIC Group during the year and on the date of this report is Mr Nguyen Hung Cuong - Chairman.

Mr Nguyen Quang Tin - General Director of the DIC Group, is authorized by Mr Nguyen Hung Cuong - Chairman to sign the Separate financial statements for the year ended 31 December 2024 in accordance with the Letter of Authorization No. 26/GUQ-DIC Group-HDQT dated August 19, 2024.



REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS (continued)

Auditors

The auditor of the Company is Southern Auditing and Accounting Financial Consulting Services Company Limited (AASCS).

Statement of the Board of Directors' responsibility in respect of the Separate financial statements

The Board of Directors is responsible for the Separate financial statement of the fiscal year which give true and fair view of the state of affairs of the DIC Group and of its results for the fiscal year. In preparing those accounts, the Board of Directors is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- Prepare the Separate financial statements on the basis of compliance with accounting standards and system and other related regulations;
- Prepare the Separate financial statements on going concern basis unless it is inappropriate to presume that the DIC Group will continue in business.

The Board of Directors is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclosed, with reasonable accuracy at any time, the financial position of DIC Group and to ensure that the accounting records comply with the registered accounting system. It is responsible for safeguarding the assets of the DIC Group and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

We, the Board of Directors, confirm that the Separate financial statements for the year ended as at December 31st, 2024 prepared by us, give a true and fair view of the financial position as at December 31st, 2024, its financial performance and cash flows in the year 2024 of DIC Group in accordance with Vietnamese Accounting Standards and comply with relevant statutory requirements.

Approval of Financial Statement

We, The Board of Management of DIC Group approved our Separate Financial Statements for the year 2024 as set out on page 06 to page 48

On behalf of the Board of Management 



Nguyen Hung Cuong
Chairman

March 24th, 2025

On behalf of the Board of Directors



Nguyen Quang Tin
General Director

No. 251/BCKT-TC/2025/AASCS

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To: Shareholders, The Board of Management and the Board of Directors of Development Investment Construction Joint Stock Company

We have audited the Separate Financial Statements of Development Investment Construction Joint Stock Company ("DIC Group") prepared on March 24th, 2025, as set out on pages 06 to page 48, including the Separate balance sheet as at 31 December 2024, the Separate income statement, the Separate cash flow statement for the year then ended and the notes to the Separate financial statement.

The Board of Directors' responsibility

The Board of Directors is responsible for the preparation and fair presentation of these Separate financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System and applicable regulations in Vietnam. This responsibilities includes: designing, implementing and maintaining internal controls relevant to the preparation and fair presentation of Separate financial statements that are free from material misstatement, where due to fraud or error.

Auditor's 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 ethical requirements and plan and perform the audit in order to obtain reasonable assurance as to 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 an assessment of the risks of material misstatement of the Separate financial statements, whether due to fraud or an error. In making those risk assessments, the auditor considers internal controls relevant to the entity's preparation of the Separate financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal controls. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of these Separate financial statements.

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

Opinion

In our opinion, the accompanying Separate financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of Development Investment Construction Joint Stock Company as at 31 December 2024, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Accounting System and comply with relevant statutory requirements in preparation and presentation of the Separate financial statements.

Other matter

The Separate financial statements of DIC Group for the fiscal year 2023 have been audited by another auditor, the Audit Report was signed on March 25, 2024, the auditor's report has given an unqualified audit opinion.

The independent auditor's report is prepared in Vietnamese and English. Should there be any conflict between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall take precedence.

Ho Chi Minh city, March 24th, 2025

**Southern Auditing and Accounting
Financial Consulting Services Co., Ltd (AASCS)**

Deputy General Director



Auditor

Vo Thi My Huong

Registered Auditor No: 0858-2023-142-1

Tran Nguyen Hoang Mai

Registered Auditor No: 1755-2023-142-1



SEPARATE BALANCE SHEET
As at 31 December 2024

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	End of year	Beginning of year
A. CURRENT ASSETS	100		13,563,530,667,855	12,251,224,637,229
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	746,853,302,518	2,199,766,875,022
1. Cash	111		353,392,278,094	2,189,898,549,782
2. Cash equivalents	112		393,461,024,424	9,868,325,240
II. Short-term investments	120		856,900,000,000	127,910,000,000
1. Held-to-maturity investments	123	V.2a	856,900,000,000	127,910,000,000
III. Short-term accounts receivables	130		5,694,657,217,812	4,489,748,205,455
1. Short-term trade receivables	131	V.3	1,033,275,651,326	819,716,346,027
2. Short-term advances to suppliers	132	V.4	10,370,632,925	209,629,776,981
3. Short-term loan receivables	135	V.5	168,681,599,516	292,850,000,000
4. Other short-term receivables	136	V.6	4,482,460,803,601	3,182,394,039,351
5. Provision for doubtful short-term receivables	137	V.7	(131,469,556)	(14,841,956,904)
IV. Inventories	140	V.8	6,072,894,379,906	5,236,751,441,631
1. Inventories	141		6,072,894,379,906	5,236,751,441,631
V. Other current assets	150		192,225,767,619	197,048,115,121
1. Short-term prepaid expenses	151	V.9	166,961,832,844	166,691,629,099
2. VAT deductibles	152		565,608,729	13,143,585,479
3. Tax and other receivables from the State	153	V.15	24,698,326,046	17,212,900,543
B. NON- CURRENT ASSETS	200		3,784,855,168,820	3,873,274,056,330
I. Long-term receivables	210		335,199,999,999	1,381,153,760,509
1. Long -term loan receivables	215	V.5	255,200,000,000	-
2. Other long-term receivables	216	V.6	79,999,999,999	1,381,153,760,509
II. Fixed assets	220		141,779,330,751	148,900,181,999
1. Tangible fixed assets	221	V.10	137,213,324,680	145,247,186,170
- Cost	222		188,039,504,467	188,964,845,274
- Accumulated depreciation	223		(50,826,179,787)	(43,717,659,104)
2. Intangible fixed assets	227	V.11	4,566,006,071	3,652,995,829
- Cost	228		4,939,407,600	3,929,239,600
- Accumulated depreciation	229		(373,401,529)	(276,243,771)
III. Investment properties	230	V.12	97,989,206,684	100,878,323,336
- Cost	231		144,455,832,878	144,455,832,878
- Accumulated depreciation	232		(46,466,626,194)	(43,577,509,542)



SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
As at 31 December 2024

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	End of year	Beginning of year
IV. Long-term asset in progress	240		-	1,173,048,503
1. Construction in progress	242		-	1,173,048,503
V. Long-term investments	250	V.2b	3,209,886,631,386	2,241,168,741,983
1. Investments in subsidiaries	251		3,051,307,053,422	2,100,696,733,295
2. Investments in associates	252		447,522,688,500	447,522,688,500
3. Investments in other entities	253		1,769,594,112	21,769,594,112
4. Provision for long-term investments	254		(320,712,704,648)	(362,820,273,924)
5. Held-to-maturity investments	255		30,000,000,000	34,000,000,000
TOTAL ASSETS	270		17,348,385,836,675	16,124,498,693,559



SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
As at 31 December 2024

Unit: VND

RESOURCE	Code	Note	End of year	Beginning of year
C. LIABILITIES	300		9,489,741,186,720	8,521,320,330,627
I. Current liabilities	310		7,595,187,688,031	7,443,954,233,555
1. Short-term trade payables	311	V.13	448,300,511,037	637,075,225,900
2. Short-term advances from customers	312	V.14	2,456,652,493,818	1,772,063,749,745
3. Statutory obligations	313	V.15	91,477,907,259	79,768,548,166
4. Payables to employees	314		16,268,893,716	16,453,869,653
5. Short-term accrued expenses	315	V.16	321,814,317,488	290,524,650,885
6. Short-term unearned revenues	318	V.17	3,410,599,636	3,410,599,636
7. Other short-term payables	319	V.18	2,931,825,483,579	2,874,414,684,688
8. Short-term loan and finance lease	320	V.19	1,276,577,657,669	1,719,142,391,013
9. Reward and welfare funds	322		48,859,823,829	51,100,513,869
II. Long-term liabilities	330		1,894,553,498,689	1,077,366,097,072
1. Long-term unearned revenues	336	V.17	111,068,571,388	114,442,807,380
2. Other long-term payables	337	V.18	19,596,218,672	19,600,000,000
3. Long-term loan and finance lease	338	V.19	1,763,888,708,629	943,323,289,692
D. OWNERS' EQUITY	400		7,858,644,649,955	7,603,178,362,932
I. Owners' equity	410	V.20	7,858,644,649,955	7,603,178,362,932
1. Owners' contributed capital	411		6,098,519,950,000	6,098,519,950,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		6,098,519,950,000	6,098,519,950,000
- Preference shares	411b		-	-
2. Share premium	412		1,046,337,538,421	1,046,337,538,421
3. Investment and development fund	418		82,002,783,070	82,002,783,070
4. Retained earnings	421		631,784,378,464	376,318,091,441
- Retained earnings accumulated to the prior year-end	421a		367,035,648,102	190,669,224,665
- Retained earnings of current period	421b		264,748,730,362	185,648,866,776
TOTAL RESOURCES	440		17,348,385,836,675	16,124,498,693,559



Prepared by

Le Thanh Hung

Chief Accountant

Bui Van Su

General Director



Nguyen Quang Tin

March 24th, 2025

SEPARATE INCOME STATEMENT
Year 2024

Unit: VND

Item	Code	Note	Current year	Previous year
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01	VI.1	1,203,731,949,155	578,115,830,258
2. Deductible items	02	VI.2	228,731,455,039	11,970,029,053
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	10	VI.3	975,000,494,116	566,145,801,205
4. Cost of goods sold	11	VI.4	625,128,205,753	375,969,873,873
5. Gross profit from sale of goods and rendering of services	20		349,872,288,363	190,175,927,332
6. Financial income	21	VI.5	114,572,887,886	218,194,914,618
7. Financial expenses	22	VI.6	(19,156,840,104)	76,113,939,079
In which: Interest expense	23		22,942,261,972	57,841,451,793
8. Selling expenses	25	VI.7	23,809,715,983	16,333,083,533
9. Administrative expenses	26	VI.8	118,967,778,734	99,738,559,027
10. Net profit from operating activities	30		340,824,521,636	216,185,260,311
11. Other income	31	VI.9	18,239,036,281	71,661,951,864
12. Other expenses	32	VI.10	23,795,300,864	54,705,514,157
13. Other profit	40		(5,556,264,583)	16,956,437,707
14. Accounting profit before tax	50		335,268,257,053	233,141,698,018
15. Current corporate income tax expenses	51	VI.11	70,519,526,691	47,492,831,242
16. Deferred corporate income tax expenses	52		-	-
17. Profit after tax	60		264,748,730,362	185,648,866,776

Prepared by

Chief Accountant

General Director






Le Thanh Hung

Bui Van Su

Nguyen Quang Tin

March 24th, 2025

SEPARATE CASH FLOWS STATEMENT

Year 2024

Unit: VND

Item	Code	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities			
1. Profit before tax	01	335,268,257,053	233,141,698,018
2. Adjustments for			
- Depreciation	02	13,189,227,216	10,983,822,051
- Provision	03	(56,818,056,624)	(41,597,573,708)
- Foreign exchange (gains)/losses arising from revaluation of monetary accounts	04	(237,553)	(132,266)
- Profits/losses from investing activities	05	(114,064,840,659)	2,250,525,490
- Interest and bond issuance expense	06	22,942,261,972	77,268,826,876
3. Operating profit before changes in working capital	08	200,516,611,405	282,047,166,461
- Decrease/Increase in receivables	09	238,850,883,237	654,746,226,611
- Decrease/Increase in inventories	10	(836,142,938,275)	(743,381,572,239)
- Decrease/Increase in payables	11	599,189,693,367	2,868,936,058,939
- Decrease/Increase in prepaid expenses	12	(270,203,745)	(11,990,975,111)
- Interest paid	14	(22,885,196,104)	(93,975,616,845)
- Corporate income tax paid	15	(58,465,480,024)	(53,079,018,222)
- Other cash outflows for operating activities	17	(11,523,133,379)	(19,784,775,384)
Net cash flows from operating activities	20	109,270,236,482	2,883,517,494,210
II. Cash flow from investing activities			
1. Purchase and construction of fixed assets	21	(5,317,579,770)	(493,694,545)
2. Proceeds from disposals of fixed assets	22	2,803,321,730	1,908,199,647
3. Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23	(1,226,428,152,415)	(5,010,000,000)
4. Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24	370,406,552,899	1,380,000,000
5. Payments for investments in other entities	25	(1,380,000,281,767)	(87,400,468,233)
6. Proceeds from sale of investments in other entities	26	186,964,211,640	6,532,060,390
7. Interest and dividend received	27	137,444,012,349	12,853,281,743
Net cash flows from investing activities	30	(1,914,127,915,334)	(70,230,620,998)
III. Cash flows from financing activities			
1. Proceeds from borrowings	33	1,896,753,642,815	1,339,150,013,800
2. Repayment of borrowings	34	(1,544,808,586,995)	(2,179,443,556,051)
3. Dividend paid	36	(1,187,025)	(22,269,800)
Net cash flows from financing activities	40	351,943,868,795	(840,315,812,051)



SEPARATE CASH FLOWS STATEMENT (continued)
Year 2024

Unit: VND

Item	Code	Current year	Previous year
Net cash flows within the period	50	(1,452,913,810,057)	1,972,971,061,161
Cash and cash equivalents at the beginning of year	60	2,199,766,875,022	226,795,681,595
Impact of exchange rate fluctuation	61	237,553	132,266
Cash and cash equivalents at the end of year	70	746,853,302,518	2,199,766,875,022

Prepared by



Le Thanh Hung

Chief Accountant



Bui Van Su

General Director



Nguyen Quang Tin

March 24th, 2025



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Year 2024

I. BACKGROUND

1. Type of ownership

Development Investment Construction Joint Stock Company was established and operating under the first registered Business Registration Certificate No. 3500101107 on March 13, 2008 granted by the Department of Planning and Investment of Ba Ria - Vung Tau province and as amended.

Charter capital of DIC Group according to the Business Registration Certificate: 6,098,519,950,000 VND.

DIC Group has contributed capital as at 31 December 2024: 6,098,519,950,000 VND.

The DIC Group's head office is located at 15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City, Ba Ria – Vung Tau Province.

The number of the DIC Group's employees as at 31 December 2024 was 282 (as at 31 December 2023 was 293).

2. Business sector

The DIC Group's business sector are real estate, construction and service.

3. Principal activity

The principal activities of the DIC Group: Invest and develop new urban areas and industrial zones; invest in trade and develop real estate and technical infrastructure of urban areas, transportation construction, irrigation; consult investments, manage projects; trade building materials; provide traveling services and monitor construction.

4. Corporate structure

As at December 31st, 2024, the DIC Group has 8 direct subsidiaries and 3 indirect subsidiaries. Information about these subsidiaries are as follows:

Num ber	Name	Registered office address	Principal activities	Ownership		Voting right	
				End of year %	Beginn ing of year %	End of year %	Beginn ing of year %
1.	DIC Hospitality Joint Stock Company	No. 169 Thuy Van street, Ward 8, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province	Hospitality and tourism services	81.29	78.30	81.29	78.30
2.	Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	North Chu Lai Industrial Park, Tam Hiep Commune, Nui Thanh District, Quang Nam Province	Production of ceramic products, wholesale materials, and mineral exploitation	49	89.03	49	89.03
3.	Development Investment Construction Number 1 JSC	265 Le Hong Phong street, Ward 8, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province	Trading and developing urban areas and industrial zones, real estate and technical infrastructure of urban areas	51.68	51.68	51.68	51.68

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Num ber	Name	Registered office address	Principal activities	Ownership		Voting right	
				End of year %	Beginn ing of year %	End of year %	Beginn ing of year %
4.	Development Investment Construction Number 2 Joint Stock Company	5, Street 6, Chi Linh Urban Area, Thang Nhat Ward, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province	Manufacturing and trading construction materials; real estate business	50.14	50.14	50.14	50.14
5.	DIC Vision Development Investment Joint Stock Company	265 Le Hong Phong street, Ward 8, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province	Real estate business; management consulting activities; educations; care, nursing	98.67	98.67	98.67	98.67
6.	Dai Phuoc Thien An Company Limited	Dai Phuoc commune, Nhon Trach district, Dong Nai province	Real estate business	99.96	99.96	99.96	99.96
7.	DIC Urban and Industrial zone Development Company Limited	15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City	Investment in Industrial Park	100	100	100	100
8.	Dai Phuoc Thien Minh Company Limited	Sub-areas 1,2,3 Dai Phuoc Eco-tourism Urban Area, Dai Phuoc Commune, Nhon Trach District, Dong Nai Province	Real estate business	99.99	99.99	99.99	99.99
9.	Vung Tau Sports Tourism Development Investment Joint Stock Company (Indirect ownership)	B12 Chi Linh Urban Center, Nguyen An Ninh Ward, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province	Golf course business and related services	66.85	64.39	82.24	82.24
10.	Sports TOTO Vietnam Joint Stock Company (Indirect ownership)	B12 Chi Linh Urban Center, Nguyen An Ninh Ward, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province	Management consulting activities	43.92	42.31	54.03	65.70
11.	E&S Development Joint Stock Company (Indirect ownership)	B12 Chi Linh Urban Center, Nguyen An Ninh Ward, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province	Construction of other civil engineering works	65.08	63.53	80.06	98.66

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at December 31st, 2024, the DIC Group has 4 direct associates. Information about these associates are as follows:

Num ber	Name	Registered office address	Principal activities	Ownership		Voting right	
				End of year %	Beginn ing of year %	End of year %	Beginn ing of year %
1.	DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Ruby Tower Building - No. 12, 3/2 Street, Ward 8, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province	Construct ion	35.89	35.89	35.89	35.89
2.	D.I.C Real Estate Joint Stock Company	No. 118 Gateway B, Nguyen An Ninh Ward, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province	Real estate	42.68	42.68	42.68	42.68
3.	Development Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	No. 169 Thuy Van street, Ward 8, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province	Concrete productio n	36.00	36.00	36.00	36.00
4.	Southern Development Investment Joint Stock Company	No. 15 Thi Sach, Thang Tam Ward, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province	Short-stay services	43.35	43.35	43.35	43.35



II. ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING MONETARY UNIT

1. Accounting period

Annual accounting period commences from January 1st and ends on December 31st.

2. Accounting monetary unit

The DIC Group maintains its accounting records in Vietnam dong (VND).

III. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM

1. Accounting system

DIC Group is applying Vietnamese Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 of the Ministry of Finance guiding the Vietnamese enterprise accounting regime and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016 of the Ministry of Finance amending a number of articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 of the Ministry of Finance.

2. Announcement on compliance with Vietnamese Accounting Standards and Accounting System

The DIC Group applies Vietnamese Accounting Standards and supplement documents issued by the State. Separate financial statements are prepared in accordance with regulations of each standard and supplement documents as well as with current accounting system.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

IV. ACCOUNTING POLICIES

1. Cash and cash equivalents

a. Cash

Cash amounts are the total current amount of cash available of DIC Group at the reporting date includes: cash on hand, cash in bank and cash in transit.

b. Cash equivalents

Cash equivalents are short-term investments with original maturity of three months or less which can be able to convert to the amount of cash and there is no significant risk in the converting from the purchasing date at the separate balance sheet date.

c. Principles of converting other currencies

Economic transactions arising in foreign currency must be monitored in detail in the original currency and must be converted into Vietnamese Dong. Bank overdrafts are reflected similarly to bank loan.

At the time of preparing the Separate financial statements, DIC Group re-evaluates foreign currency balances according to the principle:

Foreign currency balance: according to the actual foreign currency buying rate of commercial banks at the time of preparing the Separate Financial Statement.

2. Recognition of financial investment

a. Held-to-maturity investments

This investment does not reflect bonds and debt instruments held for trading purposes with the aim of earning profit. Held-to-maturity investments include term deposits, treasury bills, promissory notes, bonds, preference shares that the issuer must redeem at a certain time in the future, loans held to maturity for the purpose of earning periodic interest and other investments held to maturity.

Provision for diminution in value of held to maturity investments: For investments held to maturity that have not been provisioned in accordance with the law, DIC Group must assess the recoverability. In cases where there is solid evidence that a part or the entire investment may not be recoverable, the loss must be recorded in financial expenses during the period. The provision or reversal of this provision is made at the time of preparing the Separate financial statements. In cases where the loss cannot be reliably determined, the investment is not recorded as a reduction and the recoverability of the investment is explained in the Notes to the Separate Financial Statements.

b. Investments in subsidiaries, joint ventures and associates

Investments in subsidiaries and associates are stated at original cost. Distributions from accumulated net profits from subsidiaries and associates arising subsequent to the date of acquisition are recognized in the Income statement. Other distributions received (in excess of such profits) are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

Joint venture activities in the form of Jointly controlled business activities and Jointly controlled assets are applied by DIC Group with general accounting principles as with other normal business activities. In which:

- DIC Group separately tracks income and expenses related to joint venture activities and allocates them to the parties in the joint venture according to the joint venture contract;
- DIC Group separately tracks joint venture capital assets, capital contributions to jointly controlled assets, and common and separate debts arising from joint venture activities.

Expenses directly related to investment activities in joint ventures and associates are recorded as financial expenses in the period.



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Provision for investment loss in other entities: Losses due to losses in subsidiaries, joint ventures, and associates that may result in the investor losing capital or reserves due to the decline in the value of these investments. The provision or reversal of this reserve is made at the time of preparing the Financial Statement for each investment and is recorded in financial expenses during the period.

c. Investments in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities but without control or joint control, without significant influence over the investee. These investments are recorded at first based on the original cost. The provision for diminution in value of these investments are made when the investees suffer loss except for the loss that the Board of Directors of the DIC Group has anticipated since the beginning of these investments.

3. Trade account receivables

All receivables must be recorded detail by aging, by each client and in original currency if any and others details depending on the management request of the DIC Group.

Classification of receivables:

- Trade receivables: commercial receivables arising from purchase-sale transactions between DIC Group and buyers such as sales, service provision, liquidation of assets, export sales proceeds of the consignor through the consignee;

- Other receivables: receivables of a non-commercial nature, not related to purchase-sale transactions.

Classify receivables when preparing Separate financial statements:

- Receivables with a remaining collection period of no more than 12 months or within one business production cycle are classified as short-term..

- Receivables with a remaining collection period of 12 months or more or over 1 business cycle are classified as long-term.

Provision for doubtful debts: Provisions for doubtful debts are made when preparing the Separate financial statements. The provision or reversal of this provision is made at the time of preparing the Separate financial statements and is recorded in the business management expenses of the period.

4. Recognition of loan receivables

Loans for the purpose of earning interest according to the contract between the parties but cannot be bought and sold on the market like stock.

Loans are recognized at original cost. After that, the Board of Directors reviews all uncollected amounts to recognize provision for bad loans at the end of the year. Provision for bad loans is made for each loan based on the overdue time to repay the principal according to the original debt commitment (not taking into account the debt extension between the parties), or based on the loss level expected. The difference between the provision made at the end of current year and the provision made at the end of the previous year is recognized as an increase or decrease in administrative expenses of the year. The reversed provision does not exceed the original cost.

Loans are classified as short-term and long-term on the balance sheet based on the remaining maturities of the receivables at the balance sheet date.

5. Principle of evaluating inventories

Properties acquired or being constructed for sale in the ordinary business of the DIC Group, rather than to be held for rental or capital appreciation are recognized as inventories. Inventories are stated at the lower of original cost and net realizable value. Original cost of inventory includes the cost of land and construction expenses of infrastructure and apartments, direct expenditures and other overhead expenses incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Net realizable value is the estimated selling price in the normal course of business less the estimated costs of completion and selling expenses. Provision is made, when necessary, for obsolete, slow-moving, defective inventory items and when original cost is higher than net realizable value. The difference between the provision of this period and the provision of the previous period is recognized as an increase or decrease of cost of goods sold in the year.

Other inventories

Inventories are stated at original cost. The cost of inventories should comprise all costs of purchase, costs of conversion and other costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

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

The DIC Group applies the perpetual method to record inventory.

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

6. Recording principle of tangible and intangible fixed assets

Fixed assets are stated at the original cost. During the using time, fixed assets are recorded at cost, accumulated depreciation and net book value.

During the using time, DIC Group depreciates fixed assets into production and business expenses for fixed assets related to production and business. Intangible fixed assets such as land use rights are only depreciated for land use rights with a term.

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

- Building and structures	07 - 35 years
- Machinery & equipment	04 - 10 years
- Means of transportation	06 - 10 years
- Management equipment	04 - 10 years
- Others	05 years
- Land use rights	38 years
- Software	03 years

7. Principles of recognition and depreciation of investment properties

Investment property are stated at the original cost. Cost of investment property is all the costs (cash or cash equivalents) that DIC Group spent or the fair value of other amounts exchange offer to acquire investment property to date of purchase or completion of construction investment property.

In the process of leasing operations, investment property are stated at the original cost, accumulated depreciation and residual value. The DIC Group can rely on the property owners use the same time to estimate and determine the depreciation method of depreciation of investment property.

- Building and structures	50 years
- Land use rights	50 years

In the process of holding up the price increase, the investment property is not depreciated. Where there is solid evidence that the investment property is being discounted against the market value and the discount is determined reliably, then the enterprise is assessed to reduce the cost of the investment property and Recognize loss to cost of goods sold (the same as provision for real estate goods).

8. Recognition and allocation of prepaid expenses

The calculation and allocation to expense to each accounting period based on the nature, level of each prepaid expense to determine the allocation method properly and consistently.



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Prepaid expenses are tracked according to each prepaid period incurred, allocated to the cost objects of each accounting period and the remaining amount has not been allocated to expenses.

Classification of prepaid expenses before preparing the Separate Financial Statements according to the following principles:

- Prepaid expense related to purchase or service less than 12 months or 01 normal production period, from incurred date, are recorded as short - term.
- Prepaid expense related to purchase or service over than 12 months or 01 normal production period, from incurred date, are recorded as long - term.

9. Trade and other payables

Payables are tracked in detail according to the remaining payment term of the payables, the payable entity, the original currency payable and other factors according to the management needs of DIC Group.

The classification of payables:

- Payables to suppliers: trade payables arising from transactions of purchasing goods, services, assets and payable when consigning imports;
- Other payables: payables that are not commercial in nature and are not related to the purchase, sale, or provision of goods or services..

Classify payables when preparing Separate financial statements:

- Having maturity less than 12 months or 01 normal production period are recorded as short - term.
- Having maturity over than 12 months or 01 normal production period are recorded as long - term.

10. Recognition of business cooperation contract

Business cooperation contract (BCC) is a cooperation contract between the Group and other partners to carry out specific business activities without establishing a new legal entity. These activities are controlled by one of the parties. The BCC states that each party is entitled to profits when the BCC is profitable and is required to bear losses when the BCC is loss making, in substance, the BCC parties share revenues and expenses because each party can jointly control the operation and cash flows of the BCC.

- When the Group is in charge of accounting and tax finalisation, the Group is required to recognise the entire revenue and expenses arising from the BCC, and then allocate the proportionate share of revenue and expenses to the other parties.
- When the Group is not in charge of accounting and tax finalisation, the Group accounts for its proportionate share of revenue and expenses from the BCC.

11. Recognition and capitalization of borrowing costs

Borrowings in the form of issuance of bonds or preference share with preferential terms required the issuer to repurchase in the future shall not be reflected on this item.

Borrowings are monitored in detail by each object, each contract and each type of debt assets.

Classify loans when preparing Separate financial statements:

- Loans with a remaining repayment period less than 12 months are classified as short-term.
- Loans with a remaining repayment period over than 12 months are classified as long-term.



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

12. Recognition and capitalization of borrowing costs

Borrowing costs directly related to borrowings are recorded in financial expenses in the period, except for borrowing costs directly related to the investment in construction or production of unfinished assets, which are included in the value of that asset (capitalized) when meeting all the conditions specified in the Accounting Standard "Borrowing costs, including interest, allocation of discounts or premiums when issuing bonds, additional costs incurred in relation to the borrowing process".

Interest expense was capitalized on Properties in progress current year is 334,022,503,471 VND (previous year was 272,679,373,960 VND).

13. Recognition of accrued expenses

Accrued expenses include liabilities for goods and services received in the year but not yet paid for due to pending invoices or insufficient records and documents and payables to employees are recorded in production and business expenses in the period to ensure that when the cost incurred will not cause a sudden change in production and business costs on the basis of ensuring the principle of concordance between revenue and expenses. The accrued expenses must be calculated strictly and must have reasonable and reliable evidence. When such expenses are incurred, if there is a difference with the deducted amount, the accountant shall record additional or decreasing expenses corresponding to the difference.

14. Unearned revenue

Unearned revenue mainly comprises the amounts that customers have paid in advance for one or many accounting periods such as rental assets.

15. Owner's equity

a. Recognition of owner's capital contribution and share premium

Owners' capital is recorded according to the amount of capital actually contributed by the owners and is tracked in detail for each organization and individual contributing capital.

Share premium is also recorded as the greater or lesser difference between the actual issue price and the par value of the shares.

b. Recognition of undistributed profits

Undistributed earnings are the profit of business operations after addition (+) or deduction (-) of regulated items due to applying a change in accounting retrospectively or to make a retrospective restatement to correct materiality in previous year.

16. Recognition of revenue

a. Revenue from sale of goods

Revenue from sales of goods is recognized when the following conditions are satisfied:

- The significant risks and rewards of ownership of the goods have been transferred to the buyer;
- The DIC Group retains neither continuing managerial involvement as a neither owner nor effective control over the goods sold;
- The amount of revenue can be measured;
- The economic benefits associated with the transaction of goods sold have flown or will flow to the DIC Group;
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction of goods sold can be measured reliably.



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

b. Revenue from rendering of services

Revenue from rendering of services should be recognised when all the following conditions have been satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the DIC Group;
- The stage of completion of the transaction at the balance sheet date can be measured reliably;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

c. Revenue from sale of real estate

Revenue is recognized when the material risks and ownership rights have transferred to the buyer, which usually coincides with the unconditional delivery of the contracts. For a conditional transfer, revenue is recognized only when all material conditions are satisfied.

d. Construction contract revenue

Construction contract revenue is recognized in one of the following two cases:

- Construction contract stipulating contractor is paid according to the planned schedule: when the contract results can be estimated reliably, revenue is recognized corresponding to the part of work completed self-determined by the contractor at the balance sheet date;
- Construction contracts stipulating contractors are paid according to the volume of work: when the contract results are reliably estimated and confirmed by the customer, revenue is recognized according to percentage of completion confirmed by the customer.

e. Financial income

Financial income includes interest income, royalties, dividends, distributed profits and other financial income. For interest received from lending, deferred payment and installment sales: revenue is recognized when it is certain to be collectable and lending, receivables are not classified as overdue leading to the provision. Dividend income is recognized when the right to receive dividends is established.

f. Other income

Other income includes income from other activities: disposal of asset; penalty receipt, compensation, collection of bad debt which was write off, unknown payables, gift in cash or non cash form...

17. Revenue deductions

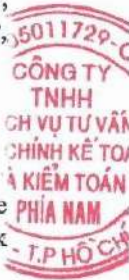
The decrease adjustment of revenue shall be as follows:

- The decrease adjustment of revenue in the incurring period if revenue deductions incurred in the same period of consumption of products, goods and services;
- The decrease adjustment of revenue as follows if revenue deductions incurred in the continued period of consumption of products, goods and services:
 - + Adjustments to decrease in revenue in the Consolidated Financial Statements of the reporting period if there are deductions for revenue before the issuance of the Consolidated Financial Statements;
 - + Adjustments to decrease in revenue in the Consolidated Financial Statements of the period after the reporting period if there are deductions for revenue after the issuance of the Consolidated Financial Statements.

Trade discount is the discount for customers who buy large quantity of goods.

Sales rebate is the deduction to the buyer because products, goods are bad, degraded or improper as prescribed in contract.

Sales return are reflected the value of the products, goods which customer returns due to causes such as violations of economic contracts, bad, degraded, wrong category or improper goods.



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

18. Costs of goods sold

Cost of good sold includes cost of finished goods, trade goods, services, property, construction unit sold in the production period and expense related to real estate activities ...

Damaged or lost value is allowed to record to the cost of goods sold after deduction of compensation (if any).

19. Financial expenses

Items recorded into financial expenses consist of: expense or loss related to financial investment; lending and borrowing expense; expense related to investment to joint venture, associates; loss from share transfer; provision of share decrease or investment; loss on trading foreign currency.

20. Selling and general administration expenses

Selling expense is recorded in the period of selling finished goods, trade goods and providing service.

Administrative expense reflects the general expense of the DIC Group, including: labor cost; social and health insurance, unemployment fund, union cost of management employee; office material expense, tools, depreciation of assets using for management; land rental, business licence tax; bad debt provision; outsourcing expense and other cash expenses...

21. Principles and method of recording current income tax expense, deferred income tax expense

Current income tax expense is calculated basing on taxable profit and income tax rate applied in the current year.

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

- Deferred income tax liability recognized during the year;
- Reversal of deferred tax assets recognized from prior years.

22. Foreign currency transactions

Actual exchange rate at the time of transaction to convert the following foreign currency transactions:

- Actual exchange rate used in buying or selling foreign currencies (foreign exchange spot contracts, forward contracts, futures contracts, options contracts, swap contracts): is the exchange rate signed in foreign exchange contracts between the DIC Group and the commercial banks;
- Actual exchange rate when contributing capital or receiving capital contribution: is buying exchange rate of the bank where the enterprises opens an account to receive capital from the owners at the transaction date;
- Actual exchange rate when recording receivables: is the buying exchange rate of the commercial bank where the enterprises assigned customers to make the payment at the transaction date;
- Actual exchange rate when recording liabilities: is the selling exchange rate of the commercial bank where the enterprises expect to conduct transactions at the transaction date;
- For purchasing of assets or expenses in foreign currencies (not through the accounts payables), the exchange rate is the buying exchange rate of the commercial bank where the enterprises make payments.

Actual exchange rate used for collection of receivables, deposits, guarantees, or payment of payables in foreign currency, determined by the exchange rate at the transaction date.

The moving weighted average book value is applied to the credit side of the cash account when making payments in foreign currency.



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

23. Related parties

The parties are considered to be related if one party has the ability to control or significantly influence the other party in the decision-making of financial policies and activities. The parties are also considered to be related if both are under common control or have common significance influence.

In considering the relationship of related parties, attention is paid to the substance of the relationship rather than to its legal form.

24. Segment reporting

Business segment is a distinguishable component of an enterprise that is engaged in providing an individual product or service or a group of related products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

Geographical segment is a distinguishable component of an enterprise that is engaged in providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

25. Accounting estimate

The preparation of the Separate financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and applicable regulations on preparation and presentation of Separate financial statements requires The Board of Directors to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the Separate financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the financial year. Although accounting estimates have been made to the best of The Board of Directors' knowledge, the actual amounts may differ from those estimates.

The areas involving significant estimates and assumptions are as follows:

- Estimated useful life of fixed assets;
- Accrued expenses;
- Provisions.

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 DIC Group and that are believed to be reasonable under the circumstances.

V. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN SEPARATE BALANCE SHEET

1. Cash and cash equivalents

	End of year VND	Beginning of year VND
Cash on hand	1,724,608,651	673,673,611
Cash in bank	351,667,669,443	2,189,224,876,171
Cash equivalents (i)	393,461,024,424	9,868,325,240
- Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Vung Tau Branch	225,798,212,888	5,633,124,585
- Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	153,328,477,985	3,235,200,655
- Orient Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch	14,334,333,551	-
- Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Binh Xuyen Branch	-	1,000,000,000
Total	746,853,302,518	2,199,766,875,022

(i) Cash equivalents are term deposits at commercial banks with earning interest from 1.6% to 4.2% per annum (as at the beginning of year from 2.3% to 3.25% per annum).

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

2. Financial investments

a) Investments held to maturity

	End of year VND	Beginning of year VND
Short-term	856,900,000,000	127,910,000,000
Term deposits (i)	856,900,000,000	127,910,000,000
- <i>Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Vung Tau Branch</i>	720,000,000,000	100,000,000,000
- <i>Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam</i>	136,900,000,000	26,900,000,000
- <i>Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch</i>	-	1,010,000,000
Long-term	30,000,000,000	34,000,000,000
Bonds (ii)	30,000,000,000	34,000,000,000
Total	886,900,000,000	161,910,000,000

- (i) Term deposits at commercial banks with original maturity from 5 months to 12 months and earning interest from 3.4% to 5.4% per annum (as at the beginning of year from 4.9% to 5.7% per annum).
- (ii) Bank bonds with maturity from 7 years to 10 years and earning interest from 5.675% to 6.68% per annum.



DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY
15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
For the fiscal year ended 31/12/2024

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

b) Long-term financial investment

	End of year		Beginning of year	
	%	Original cost	%	Original cost
		VND		VND
				Provision
				VND
Investments in subsidiaries				
DIC Hospitality Joint Stock Company	81.29	3,051,307,053,422	(95,312,704,648)	2,100,696,733,295
Dai Phuoc Thien An Company Limited	99.96	1,133,538,347,100	(46,805,359,931)	784,498,221,388
Dai Phuoc Thien Minh Company Limited	99.99	759,000,000,000	-	1,133,538,347,100
DIC Vision Development Investment Joint Stock Company	98.67	59,200,000,000	(6,618,243,129)	-
DIC Urban and Industrial zone Development Company Limited	100	50,000,000,000	(478,313,228)	59,200,000,000
Development Investment Construction Number 2 Joint Stock Company	50.14	48,932,796,574	-	1,700,468,233
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company (i)	49	41,410,788,360	(41,410,788,360)	31,782,796,574
Development Investment Construction Number 1 JSC	51.68	14,726,900,000	-	75,250,000,000
Investments in associates				
Southern Development Investment Joint Stock Company	43.35	447,522,688,500	(225,400,000,000)	447,522,688,500
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	35.89	171,602,184,500	(225,400,000,000)	225,400,000,000
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	42.68	30,582,504,000	-	171,602,184,500
Development Investment Construction - Concrete JSC	36.00	19,938,000,000	-	19,938,000,000
Investments in other entities				
Vina Dai Phuoc Corporation		1,769,594,112	-	21,769,594,112
Development Investment Construction Hoi An JSC		1,610,000,000	-	1,610,000,000
Phu Rieng – Kratie Rubber Joint Stock Company		159,594,112	-	159,594,112
Total		3,500,599,336,034	(320,712,704,648)	2,569,989,015,907
				(20,000,000,000)
				(225,400,000,000)
				(225,400,000,000)
				(20,000,000,000)
				(362,820,273,924)

(i) On September 30, 2024, DIC Group completed the partial divestment of DIC Group's capital contribution at Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company according to Resolution No. 53/NQ-DIC Group-HDQT dated June 24, 2024 of the Board of Management. After the partial divestment, DIC Group's ownership ratio in Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company decreased from 89.03% to 49%. As of the date of this financial statement, DIC Group still holds control over Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

3. Short-term trade receivables

	End of year VND	Beginning of year VND
Customers of Block B Pullman Project, Vung Tau	401,461,923,851	-
Customers of Nam Vinh Yen New Urban Area Project (i)	268,357,901,964	375,334,566,258
Customers of Vung Tau Gateway Apartment Project	190,650,046,394	250,663,636,221
Customers of Phoenix High-Class Commercial Apartment	13,018,470,066	38,048,550,741
Customers of DIC Star Apart Hotel Vung Tau-CSJ Project	17,052,263,635	18,505,648,408
Customers of Chi Linh Centre Project, Vung Tau	22,850,980,041	22,850,980,041
Others (ii)	119,884,065,375	114,312,964,358
Total	1,033,275,651,326	819,716,346,027
In which:		
Receivable from third parties (ii)	618,659,214,360	813,396,134,095
Receivable from related parties (Note VIII.2)	414,616,436,966	6,320,211,932

(i) The value of trade receivables arising from this project were pledged as collateral assets for the long-term loans as described in Note V.19.

(ii) As at the end of year and beginning of year, No trade receivables account for 10% or more of the total balance.

4. Short-term advances to suppliers

	End of year VND	Beginning of year VND
Third parties	10,370,632,925	23,129,802,849
LMP Investment and Trading Joint Stock Company	3,847,638,707	3,569,517,667
Others (i)	6,522,994,218	19,560,285,182
Related parties (Note VIII.2)	-	186,499,974,132
Total	10,370,632,925	209,629,776,981

(i) As at the end of year and beginning of year, No advances to suppliers account for 10% or more of the total balance.

5. Short-term loan receivables

	End of year VND	Beginning of year VND
Short-term - Related parties (Note VIII.2)	168,681,599,516	292,850,000,000
Long-term - Related parties (Note VIII.2)	255,200,000,000	-
Total	423,881,599,516	292,850,000,000

These are loans with interest rate of 6%/year to 12.5%/year. These loans have collateral.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

6. Other receivables

	End of year VND	Beginning of year VND
Short-term	4,482,460,803,601	3,182,394,039,351
Advances to the Board of Compensation	3,712,509,405,922	2,802,015,615,922
Long Tan Project	2,656,873,402,400	1,846,008,612,400
North Vung Tau Project	861,382,084,278	773,206,284,278
Chi Linh Project	140,014,270,244	128,561,070,244
Quang Binh Project	47,429,649,000	47,429,649,000
Hiep Phuoc Project	4,810,000,000	4,810,000,000
Bau Trung Project	2,000,000,000	2,000,000,000
Advances to staff	21,518,649,693	147,801,223,405
Interest receivables	11,534,952,603	87,656,077,066
Deposit	454,539,043,821	82,306,078,333
Payment on behalf	56,659,133,285	27,821,741,885
Others	225,699,618,277	34,793,302,740
Long-term	79,999,999,999	1,381,153,760,509
<i>Cooperation in investment and development of projects (i)</i>		
A.T.A Construction Investment Joint Stock Company	79,999,999,999	79,999,999,999
Thien Tan Development Investment Joint Stock Company	-	1,298,153,760,510
DIC Construction and Investment Corporation	-	3,000,000,000
Total	4,562,460,803,600	4,563,547,799,860

In which:

Receivables from related parties (Note VIII.2)	1,236,534,182,060	599,690,314,664
--	-------------------	-----------------

(i) This is the money for project development investment cooperation with third parties. The form of this cooperation contract is BCC profit sharing. The DIC Group will share profits of the project based on the agreed sharing ratio in the agreements. Profit sharing is calculated based on the project profit and the actual investment ratio of the participating parties. This amount and the profit sharing will be received according to the agreement of the contract.

As at the end of year and beginning of year, except for bad debts presented in Note V.7, there are no other receivables that are overdue or not overdue but are difficult to collect.

7. Bad debt

	End of year		Beginning of year	
	Original cost VND	Provision VND	Original cost VND	Provision VND
Mr Le Van Huong	-	-	8,318,000,000	(8,318,000,000)
Mr Nguyen Son Lam	-	-	6,392,487,348	(6,392,487,348)
Others	131,469,556	(131,469,556)	131,469,556	(131,469,556)
Total	131,469,556	(131,469,556)	14,841,956,904	(14,841,956,904)

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

8. Inventories

	End of year		Beginning of year	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Properties in progress (*)	5,989,794,837,077	-	5,211,185,761,609	-
Finished real estate	79,874,080,522	-	22,111,867,715	-
Raw materials	2,423,231,577	-	2,423,231,577	-
Merchandise	802,230,730	-	1,030,580,730	-
Total	6,072,894,379,906	-	5,236,751,441,631	-

(*) Properties in progress includes investment and development expenses of the following projects:

	End of year	Beginning of year
	VND	VND
Nam Vinh Yen New Urban Area Project (i)	2,043,250,406,609	1,956,601,160,549
Apartment A2-1 Project, Chi Linh Center Area, Vung Tau	1,041,524,132,662	320,306,504,000
Urban Area Project in Ward 4, Hau Giang (i)	1,039,978,529,413	937,161,739,369
Long Tan Resort Project, Nhon Trach (i)	871,732,745,907	613,162,706,905
Infrastructure for Dai Phuoc Urban Area Project (i)	250,780,835,922	187,266,251,920
51B Residential Project, Vung Tau	242,655,411,101	189,765,365,192
Lam Ha Center Point Residential Project, Phu Ly City, Ha Nam	233,651,723,504	212,963,356,176
Cap Saint Jacques Complex Area Project	148,566,620,900	358,269,706,145
Hiep Phuoc Urban Area Project, Nhon Trach	47,606,726,039	46,836,724,910
Block B Pullman Project, Vung Tau	-	278,308,171,361
Ba Hang Lake eco-tourism project	-	61,978,026,684
Others	70,047,705,020	48,566,048,398
Total	5,989,794,837,077	5,211,185,761,609

(i) The value of land use rights and assets formed from the loans of the projects were pledged as collateral assets for the short-term and long-term loans as described in Note V.19.

9. Short-term prepaid expenses

	End of year	Beginning of year
	VND	VND
Brokerage expenses of projects are allocated according to real estate revenue	163,122,006,050	158,006,054,749
Tools and supplies	3,839,826,794	8,685,574,350
Total	166,961,832,844	166,691,629,099

DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31/12/2024

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

10. Increase, decrease in tangible fixed assets

Unit: VND

	Buildings, structures	Machinery and equipment	Means of transport	Management equipment	Others	Total
Original cost						
Opening balance	121,352,969,184	11,141,421,213	38,346,916,543	17,019,917,879	1,103,620,455	188,964,845,274
Purchases	-	-	5,284,400,273	107,380,000	88,680,000	5,480,460,273
Liquidating, disposing	(529,291,744)	(41,000,000)	(5,599,427,273)	(49,179,790)	(186,902,273)	(6,405,801,080)
Closing balance	120,823,677,440	11,100,421,213	38,031,889,543	17,078,118,089	1,005,398,182	188,039,504,467
Accumulated depreciation						
Opening balance	14,581,837,951	5,387,778,946	18,202,055,692	5,162,679,562	383,306,953	43,717,659,104
Depreciation	3,713,894,988	744,813,309	3,619,040,301	1,987,103,289	138,100,919	10,202,952,806
Liquidating, disposing	(529,291,744)	(27,333,330)	(2,357,724,990)	(49,179,790)	(130,902,269)	(3,094,432,123)
Closing balance	17,766,441,195	6,105,258,925	19,463,371,003	7,100,603,061	390,505,603	50,826,179,787
Net book value						
Opening	106,771,131,233	5,753,642,267	20,144,860,851	11,857,238,317	720,313,502	145,247,186,170
Closing	103,057,236,245	4,995,162,288	18,568,518,540	9,977,515,028	614,892,579	137,213,324,680

Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use 9,780,841,226 VND (as at beginning of year: 10,038,100,487 VND).

Assets represented in the tangible fixed assets of the DIC Group as at the end of year were pledged as collateral assets for the short-term loans as described in Note V.19.



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

11. Increase and decrease in intangible fixed assets

	Unit: VND		
	Land use rights	Computer software	Total
Original cost			
Opening balance	3,689,239,600	240,000,000	3,929,239,600
Purchases	-	1,010,168,000	1,010,168,000
Closing balance	3,689,239,600	1,250,168,000	4,939,407,600
Accumulated depreciation			
Opening balance	262,802,912	13,440,859	276,243,771
Depreciation	16,425,180	80,732,578	97,157,758
Closing balance	279,228,092	94,173,437	373,401,529
Net book value			
Opening	3,426,436,688	226,559,141	3,652,995,829
Closing	3,410,011,508	1,155,994,563	4,566,006,071

As at the end of year and beginning of year, there were no intangible fixed assets used as collateral for DIC Group's loans.

12. Increase and decrease in investment properties

	Unit: VND	
	Land use rights and Infrastructure for lease	
Original cost		
Opening balance	144,455,832,878	
Closing balance	144,455,832,878	
Accumulated depreciation		
Opening balance	43,577,509,542	
Depreciation	2,889,116,652	
Closing balance	46,466,626,194	
Net book value		
Opening	100,878,323,336	
Closing	97,989,206,684	

Investment real estate for lease is the land use right and assets attached to the land of the Dai Phuoc Ecotourism Urban Area Project in Dai Phuoc Commune, Nhon Trach District, Dong Nai Province, ownership period until November 15th, 2054.

Revenue and cost of investment real estate rental are presented in notes VI.1 and VI.4.



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

13. Short-term trade payables

	End of year VND	Beginning of year VND
Third parties	118,592,084,632	266,425,155,136
Hai Pha Vietnam Company limited	18,487,358,211	78,963,615,329
Others (i)	100,104,726,421	187,461,539,807
Related parties (Note VIII.2)	329,708,426,405	370,650,070,764
Total	448,300,511,037	637,075,225,900

(i) As at the end of year and beginning of year, No trade payables account for 10% or more of the total balance.

As at the end of year and beginning of year, the DIC Group had no short-term trade payable overdue.

14. Short-term advances from customers

	End of year VND	Beginning of year VND
Customers of Nam Vinh Yen New Urban Area Project	1,273,246,165,450	1,154,188,323,011
Customers of Apartment A2-1 Project, Chi Linh Center Area, Vung Tau	843,390,510,337	172,454,594,804
Customers of Vi Thanh Commercial Residential Area Project	129,288,849,766	150,177,830,024
Customers of Chi Linh Center, Vung Tau Project	57,792,277,689	57,792,277,689
Customers of Dai Phuoc Urban Area Project	49,315,242,992	87,832,426,940
Customers of Cap Saint Jacques Complex Project	35,299,528,472	59,838,627,355
Customers of Hiep Phuoc Urban Area Project	31,334,403,113	36,428,912,066
Customers of Vung Tau Gateway Apartment Project	7,407,651,352	17,029,680,233
Customers of Phoenix High-Class Commercial Apartment	1,822,163,618	3,523,498,281
Customers of other projects	27,755,701,029	32,797,579,342
Total	2,456,652,493,818	1,772,063,749,745

In which:

Related parties (Note VIII.2)	818,784,491,947	221,169,746,120
-------------------------------	-----------------	-----------------



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

15. Tax and statutory obligations

	Beginning of year	Payable	Paid	End of year
	VND	VND	VND	VND
Payables	79,768,548,166	186,747,521,877	175,038,162,784	91,477,907,259
Value added tax	-	54,482,170,134	37,097,529,880	17,384,640,254
Corporate income tax	20,358,114,101	70,519,526,691	51,048,608,588	39,829,032,204
Personal income tax	235,569,954	4,932,744,265	4,955,347,876	212,966,343
Resource tax	9,413,674	129,208,378	128,465,451	10,156,601
Land rental fee	49,163,883,132	16,680,518,199	34,760,831,031	31,083,570,300
Environmental protection tax	18,827,349	258,416,755	256,930,902	20,313,202
Other tax	9,982,739,956	39,744,937,455	46,790,449,056	2,937,228,355
Receivables	17,212,900,543	-	7,485,425,503	24,698,326,046
Corporate income tax	17,172,848,074	-	7,416,871,436	24,589,719,510
Other tax	40,052,469	-	68,554,067	108,606,536

16. Short-term accrued expenses

	End of year	Beginning of year
	VND	VND
Third parties		
Cost of projects	289,067,869,024	267,954,347,911
Interests expenses	32,589,936,067	22,034,160,948
Other expenses	156,512,397	536,142,026
Total	321,814,317,488	290,524,650,885

17. Unearned revenues

	End of year	Beginning of year
	VND	VND
Short-term	3,410,599,636	3,410,599,636
Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	3,374,235,992	3,374,235,992
Others	36,363,644	36,363,644
Long-term	111,068,571,388	114,442,807,380
Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	111,068,571,388	114,442,807,380
Total	114,479,171,024	117,853,407,016

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

18. Other payables

	End of year VND	Beginning of year VND
Short-term	2,931,825,483,579	2,874,414,684,688
Deposit for sales of project	2,365,627,002,500	2,191,282,100,000
Deposit	290,324,944,800	317,230,177,500
Profit sharing from BCC	136,388,584,457	136,388,584,457
Registration fee and maintenance fund (i)	32,308,365,792	74,437,246,897
Compensation payables	19,990,483,579	21,634,323,726
Dividend	1,026,563,802	1,027,750,827
Others	86,159,538,649	132,414,501,281
Long-term	19,596,218,672	19,600,000,000
Capital contribution from Business Cooperation contracts (ii)	19,596,218,672	19,600,000,000
Total	2,951,421,702,251	2,894,014,684,688
In which:		
Payables to related parties (Note VIII.2)	213,797,839,976	261,263,400,216

- (i) The maintenance fund payables represents 2% of the total net value of the contracts which the DIC Group collects from customers. This amount will be transferred to the relevant Residents Committees when they have been established.
- (ii) This is the money for project development investment cooperation with third parties. The form of this cooperation contract is BCC profit sharing. The DIC Group will share profits of the project based on the agreed sharing ratio in the agreements. Profit sharing is calculated based on the project profit and the actual investment ratio of the participating parties. This amount and the profit sharing will be received according to the agreement of the contract.

As at the end of year and beginning of year, the DIC Group had no other payables overdue.



DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31/12/2024

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

19. Loan and finance lease

	Beginning of year VND	Tăng VND	Giảm VND	End of year VND
Short-term loan	1,719,142,391,013	963,918,836,280	1,406,483,569,624	1,276,577,657,669
Loans from banks (Note 19.1)	134,259,435,313	367,675,889,063	143,208,340,995	358,726,983,381
Current portion of long-term loans (Note 19.2)	693,305,537,071	596,242,947,217	371,697,810,000	917,850,674,288
Current portion of bonds (Note 19.3)	891,577,418,629	-	891,577,418,629	-
Long-term loan	943,323,289,692	1,529,077,753,752	708,512,334,815	1,763,888,708,629
Loans from banks (Note 19.2)	692,823,489,692	234,677,953,752	726,145,383,217	201,356,060,227
Bonds (Note 19.3)	250,499,800,000	1,294,399,800,000	(17,633,048,402)	1,562,532,648,402
Total	2,662,465,680,705	2,492,996,590,032	2,114,995,904,439	3,040,466,366,298

19.1. Details of short-term bank loans are as follows:

Objects	End of year VND	Interest rate (%/year)	Collaterals
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Dong Nai Branch	100,000,000,000	8%	- 12,996.8 m2 of residential land under LURC and ownership of houses and other land-attached assets No. BN981924 issued by the People's Committee of Ba Ria - Vung Tau Province on May 20 th , 2014 with total collateral value equal 296,327,000,000 VND.
Joint Stock Commercial Bank for Investment & Development of Vietnam – Ba Ria - Vung Tau Branch	258,726,983,381	5.5% - 8.7%	- Land use rights for business purpose at Ward 5, Vung Tau City; asset on land at Tien Sa Villa; Office at 265 Le Hong Phong, Vung Tau City.
Total	358,726,983,381		



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

19.2. Details of long-term bank loans are as follows:

Banks	End of year VND	Classified into short-term debt VND	Principal repayment term	Interest rate (%/year)	Collaterals
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Binh Xuyen Branch	96,000,000,000	20,000,000,000	To 01 November 2028	9.8%	- Certificate of land use rights, ownership of houses and other assets attached to land number DM 516188 issued by Land Registration Office of Vinh Phuc province on November 6, 2023, certificate number: CT27889. 3 plots of land number 669, 909, 855, Total area: 18,626.7 m ² . - The assets attached to the land are the DIC Star Vinh Yen Hotel complex. - Rights of assets (including but not limited to: the right to claim and to benefit the amount receivables; the rights to share, use, exploit, and/ or own the shared product; the rights to request reimbursement advances, penalties, compensation for damage and enjoyment of this amount; rights, benefits, reimbursements; ...) of DIC Group arising from the DIC Star Hotel complex project
Vietnam - Ba Ria - Vung Tau Branch	259,769,061,217	259,769,061,217	To 01 December 2025	8%	- Rights of assets from 834,644.6 m ² at Vi Thanh Residential Project, Ward 4, Vi Thanh City, Hau Giang Province; 1,137 land plots in Vi Thanh Residential Project, Hau Giang Province.
Investment & Development of Vietnam - Ba Ria - Vung Tau Branch	363,813,009,071	363,813,009,071	To 31 December 2024	8.7%	- 1,168 land plots in Nam Vinh Yen Urban Area, Phase 1. - Rights of assets (including but not limited to: the right to claim and to benefit the amount receivables; the rights to share, use, exploit, and/ or own the shared product; the rights to request reimbursement advances, penalties, compensation for damage and enjoyment of this amount; rights, benefits, reimbursements; ...) of the DIG Group arising from Phase 1 of the Nam Vinh Yen Urban Area project.
	66,788,910,549	-	To 27 December 2028	8.7%	- The assets attached to the land of Nam Vinh Yen New Urban Area Project Phase 1, Division 2, 3 include but are not limited to roads, internal road yards and other assets of Phase 1, Division 2, 3 at the Nam Vinh Yen New Urban Area Project. Rights, interests and payments related to land use rights and infrastructure.



DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31/12/2024

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Banks	End of year VND	Classified into short-term debt VND	Principal repayment term	Interest rate (%/year)	Collaterals
Saigon	332,835,753,678	274,268,604,000	To 16 March	10.5%-	- All assets and rights of assets arising from the Technical Infrastructure project of North Vung Tau New Urban Area (area 19,6 ha) in ward 12, Vung Tau city. The right to use 9,282 m2 of urban land and all assets formed on the land in Thang Nhat Ward, Vung Tau City.
Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Ba Ria - Vung Tau Branch			2026	11%	- Land use rights and assets attached to the land of plot numbers 221+222+223+224; 94; 95 on cadastral map sheet number 38 45 in Thang Nhat Ward, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province; According to the Certificate of Land Use Rights, Ownership of Houses and Other Assets Attached to Land number BN 981921, registration number: CT 05386 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Ba Ria - Vung Tau Province on May 20, 2014, owned and used by the Development Investment Construction Joint Stock Company.
Total	1,119,206,734,515	917,850,674,288			

19.3. Details of bonds and issuance costs are as follows:

	Beginning of year VND	Increase VND	Decrease/(allocating bond issuance costs) VND	End of year VND
Short-term - Common Bonds to maturity				
Bonds issued in year 2021 (i)	891,577,418,629	-	(891,577,418,629)	-
Common bonds	891,577,418,629	-	(891,577,418,629)	-
Bonds issuance costs	900,000,000,000	-	(900,000,000,000)	-
	(8,422,581,371)	-	8,422,581,371	-
Long-term				
Cash received from issuing common bonds according to the registration for issuing common bonds in year 2023 (ii)	250,499,800,000	1,294,399,800,000	17,633,048,402	1,562,532,648,402
Principal bond value (received in year 2023) (ii)	250,499,800,000	1,294,399,800,000	17,633,048,402	1,562,532,648,402
Principal bond value (received in year 2024) (ii)	300,000,000,000	-	-	300,000,000,000
Bonds issuance costs	(49,500,200,000)	1,300,000,000,000	-	1,300,000,000,000
	1,142,077,218,629	(5,600,200,000)	17,633,048,402	(37,467,351,598)
Total	1,294,399,800,000	(873,944,370,227)	(873,944,370,227)	1,562,532,648,402

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

- (i) These are funds raised by the issuance of common bonds at par value in Vietnam Dong by Ho Chi Minh City Development Commercial Joint Stock Bank (HDBank). As at 31 December 2024, details of bond codes issued are as follows:
1. Bond DIGH2124002: total value of 1,000,000,000 VND term of 36 months, maturity on September 30th, 2024 should be classified as short-term debt. According to Resolution No. 233 passed by the Board of Directors on November 10, 2022, approving the plan to buy back bonds before maturity and obtaining the consent to sell bonds before maturity from the bondholders. On November 10, 2022, DIC Group carried out the repurchase of bonds worth 539,000,000,000 VND from the proceeds of the bond issuance. On September 30, 2024, DIC Group carried out the repurchase the entire remaining bond value of 461,000,000,000 VND. The amount used to implement the Long Tan Urban Tourism Area project in Long Tan commune and Phu Thanh commune, Nhon Trach district, Dong Nai province in accordance with the bond issuance purpose is 461,000,000,000 VND.
 2. Bond DIGH2124003: total value of 1,500,000,000 VND term of 36 months, maturity on November 26th, 2024 should be classified as short-term debt. According to Resolution No. 233 passed by the Board of Directors on November 10, 2022, approving the plan to buy back bonds before maturity and obtaining the consent to sell bonds before maturity from the bondholders. On November 10, 2022, DIC Group carried out the repurchase of bonds worth 1,061,000,000,000 VND from the proceeds of the bond issuance. On November 26, 2024, DIC Group carried out the repurchase the entire remaining bond value of 439,000,000,000 VND. The amount used to implement the Long Tan Urban Tourism Area project in Long Tan and Phu Thanh communes, Nhon Trach district, Dong Nai province in accordance with the bond issuance purpose is 439,000,000,000 VND.
 3. Bond DIGH2124001: total value of 1,000,000,000 VND term of 36 months, maturity on September 16th, 2024. According to Resolution No. 248 passed by the Board of Directors on March 14th, 2023, approving the plan to buy back bonds before maturity and obtaining the consent to sell bonds before maturity from the bondholders. On March 31st, 2023, DIC Group carried out the repurchase all 1,000,000,000 VND of these bonds from the owner's capital.
- The interest rate applied for the first twelve (12) month is 11%/year, the following interest periods are calculated as: the sum of (i) 4.25%/year and (ii) SP interest rate of deposit of HDBank's individual customers pay after 12 months as at the interest rate determination date. This mobilization is guaranteed by all assets, assets rights and existing and future rights from the investment, development, exploitation and consumption of products at the "Long Tan Tourist Urban Area Project" with an area about 331.9 ha, in Long Tan commune and Phu Thanh commune, Nhon Trach district, Dong Nai province, owned by the DIC Group.
- (ii) These are funds raised by the issuance of common bonds at par value in Vietnam Dong by Ho Chi Minh City Development Commercial Joint Stock Bank (HDBank). As at 31 December 2024, details of bond codes issued are as follows:
1. Bond DIGH2326001: total value of 600,000,000 VND, term of 36 months, maturity on December 29th, 2026, in which:
 - Receive the first bond of 300,000,000 VND on December 29, 2023.
 - Receive the second bond of 300,000,000 VND on January 30, 2024.



DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31/12/2024

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

- The interest rate applied for the first 2 (12-month) interest payment periods is 11.25%/year, the following interest periods are calculated as: the sum of (i) 4%/year and (ii) Interest rate of deposit of HDBank's individual customers pay after 12 months as at the interest rate determination date. This mobilization is guaranteed by all assets, assets rights and existing and future rights from the investment, development, exploitation and consumption of products at the "Long Tan Tourist Urban Area Project" with an area about 331.9 ha, in Long Tan commune and Phu Thanh commune, Nhon Trach district, Dong Nai province, owned by the DIC Group.
- The amount of 600,000,000 VND collected from the private bond issuance of bond code DIGH2326001 was used to implement the Long Tan Tourist Urban Area Project in Long Tan commune and Phu Thanh commune, Nhon Trach district, Dong Nai province in accordance with the bond issuance purpose.
- 2. Bond DIGH2326002: total value of 1,000,000,000 VND, term of 36 months, issued on March 25, 2024, maturity on March 25, 2027.
- The interest rate applied for the first 2 (12-month) interest payment periods is 11.25%/year, the following interest periods are calculated as: the sum of (i) 4%/year and (ii) Interest rate of deposit of HDBank's individual customers pay after 12 months as at the interest rate determination date. This mobilization is guaranteed by all assets, assets rights and existing and future rights from the investment, development, exploitation and consumption of products at the "Long Tan Tourist Urban Area Project" with an area about 331.9 ha, in Long Tan commune and Phu Thanh commune, Nhon Trach district, Dong Nai province, owned by the DIC Group.
- The amount of money used to implement the Long Tan Tourist Urban Area Project in Long Tan and Phu Thanh communes, Nhon Trach district, Dong Nai province according to the issuance purpose was 54,747,469,000 VND.
- The amount of 945,252,531,000 VND that has not been fully used, DIC Group is being monitored in a bond account at Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank



SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
 For the fiscal year ended 31/12/2024

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

20. Owners' equity

a) Increase and decrease in owners' equity

	Contributed capital	Share premium	Investment and development funds	Profit after tax retained	Total
Beginning balance of previous year (i)	6,098,519,950,000	1,046,337,538,421	82,002,783,070	197,204,209,052	7,424,064,480,543
Profit of the previous year				185,648,866,776	185,648,866,776
Transfer to bonus and welfare fund				(6,534,984,387)	(6,534,984,387)
Ending balance of previous year	6,098,519,950,000	1,046,337,538,421	82,002,783,070	376,318,091,441	7,603,178,362,932
Profit of the current year				264,748,730,362	264,748,730,362
Transfer to bonus and welfare fund				(9,282,443,339)	(9,282,443,339)
Ending balance of current year	6,098,519,950,000	1,046,337,538,421	82,002,783,070	631,784,378,464	7,858,644,649,955

Unit: VND

- (i) According to the private stock issuance plan implemented according to the Extraordinary General Meeting of Shareholders Resolution No. 02/2021/NQ/DHCD dated January 28, 2021: Private stock issuance plan to mobilize capital to raise capital, purpose of investment in North Vung Tau New Urban Area Project, Ward 12, Ba Ria - Vung Tau Province (Increase Contributed capital from 4,248,909,620,000 VND to 4,998,909,620,000 VND):
- Type of shares: Common shares.
 - Par value shares: 10,000 VND.
 - Offer price: 20,000 VND (Offering shares to individual shareholders).
 - Number of shares issued: 75,000,000 shares.
 - Total amount of capital collected: 1,500,000,000 VND.
 - Issuance costs: 143,000,000 VND.
 - Total net proceeds from stock issuance: 1,499,857,000 VND.
 - Offering start date September 16, 2021; offering end date October 07, 2021.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Board of Directors Resolution No. 192A/2022/NQ-DIC Corp-HĐQT dated January 14, 2022 approving the change in capital use plan from the 2021 private stock offering. Details of the plan to use the collected capital are as follows:

Purpose of capital use			
According to the plan	Amount (VND)	According to the plan adjust	Amount (VND)
Investment in North Vung Tau New Urban Area Project, Ward 12, Ba Ria - Vung Tau Province	1,499,857,000,000	Investment in North Vung Tau New Urban Area Project, Ward 12, Ba Ria - Vung Tau Province	749,957,000,000
		Pay the outstanding amount to Tan Long Investment and Development Joint Stock Company	749,900,000,000
Total	1,499,857,000,000		1,499,857,000,000

By December 31, 2024, DIC Group has used the capital collected from the issuance as follows:

Purpose of capital use	According to the plan (VND)	Accumulated amount used until 31/12/2024 (VND)	Unspent amount at the date 31/12/2024 (VND)
	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)
Investment in North Vung Tau New Urban Area Project, Ward 12, Ba Ria - Vung Tau Province	749,957,000,000	654,806,827,488	95,150,172,512
Pay the outstanding amount to Tan Long Investment and Development Joint Stock Company	749,900,000,000	749,900,000,000	-
Total	1,499,857,000,000	1,404,706,827,488	95,150,172,512

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

	Current year VND	Previous year VND
Owners' invested capital		
At the beginning of year	6,098,519,950,000	6,098,519,950,000
Increase in the year	-	-
Decrease in the year	-	-
At the end of year	6,098,519,950,000	6,098,519,950,000
Distributed dividends	-	-

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

c) Shares

	<u>End of year</u> Shares	<u>Beginning of year</u> Shares
Registered number of shares issued	609,851,995	609,851,995
Number of shares sold to the public	609,851,995	609,851,995
- Ordinary shares	609,851,995	609,851,995
Number of shares acquired	-	-
Number of shares in issue	609,851,995	609,851,995
- Ordinary shares	609,851,995	609,851,995

Par value of shares in issue: 10,000 VND.

d) Corporate funds

	<u>End of year</u> VND	<u>Beginning of year</u> VND
Investment and development funds	82,002,783,070	82,002,783,070

21. Off-balance sheet accounts

	<u>Unit</u>	<u>End of year</u>	<u>Beginning of year</u>
Foreign currencies	USD	497.45	510.65

VI. ADDITIONAL INFORMATION OF ITEMS PRESENTED IN THE SEPARATE INCOME STATEMENT

1. Revenue from sale of goods and rendering of services

	<u>Current year</u> VND	<u>Previous year</u> VND
Revenue from sale of real estate	774,309,723,143	557,215,357,825
Revenue from construction	415,299,733,646	-
Revenue from investment real estate for rent	3,374,235,992	3,374,235,992
Revenue from other rendering of services	10,748,256,374	17,526,236,441
Total	1,203,731,949,155	578,115,830,258

2. Revenue deductible items

	<u>Current year</u> VND	<u>Previous year</u> VND
Sales return	228,731,455,039	11,970,029,053
Total	228,731,455,039	11,970,029,053

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	Current year VND	Previous year VND
Net revenue from sale of real estate	545,578,268,104	545,245,328,772
Net revenue from construction	415,299,733,646	-
Net revenue from investment real estate for rent	3,374,235,992	3,374,235,992
Net revenue from other rendering of services	10,748,256,374	17,526,236,441
Total	975,000,494,116	566,145,801,205
<u>In which:</u>		
Net revenue from related parties (Note VIII.2)	572,714,708,548	16,008,719,003
4. Costs of goods sold	Current year VND	Previous year VND
Cost of real estate	370,141,556,178	371,194,486,651
Cost of Construction	250,093,223,388	-
Cost of investment real estate for rent	2,889,116,652	2,889,116,652
Cost of other services rendered	2,004,309,535	1,886,270,570
Total	625,128,205,753	375,969,873,873
5. Financial income	Current year VND	Previous year VND
Income from business cooperation contracts	-	180,493,150,685
Interest income	59,155,698,286	36,412,817,275
Profit from sale of investments	53,250,000,000	-
Dividends	2,167,189,600	1,067,011,500
Income from dissolution of subsidiaries	-	216,698,198
Gain from foreign exchange difference	-	5,236,960
Total	114,572,887,886	218,194,914,618
6. Financial expenses	Current year VND	Previous year VND
Interest expenses	22,942,261,972	57,841,451,793
Loss from liquidation of financial investments	-	40,396,791,703
Bond issuance expenses	-	19,427,375,083
Reversal of provision for investments	(42,107,569,276)	(41,597,573,708)
Loss of foreign exchange difference	-	45,894,208
Other expenses	8,467,200	-
Total	(19,156,840,104)	76,113,939,079



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

7. Selling expenses	Current year VND	Previous year VND
Brokerage and advertising expenses	23,005,958,980	15,853,380,897
Other expenses	803,757,003	479,702,636
Total	23,809,715,983	16,333,083,533
8. Administrative expenses	Current year VND	Previous year VND
Salary expenses	57,486,052,928	56,099,530,402
Depreciations	9,516,805,455	7,161,258,165
Reversal of provisions	(14,710,487,348)	-
Business expenses	29,467,177,774	10,042,950,799
Other expenses	37,208,229,925	26,434,819,661
Total	118,967,778,734	99,738,559,027
9. Other income	Current year VND	Previous year VND
Fines received on contract violation	14,522,904,076	69,641,415,280
Late payment	2,827,977,127	1,298,852,160
Gain on liquidation of fixed assets	-	449,739,240
Others	888,155,078	271,945,184
Total	18,239,036,281	71,661,951,864
10. Other expenses	Current year VND	Previous year VND
Paid additional according to inspection conclusion	13,134,792,363	-
Liquidation of fixed assets	507,982,483	-
Breach of contract	-	46,310,377,665
Other Penalties expenses	6,556,158,184	263,162,150
Others	3,596,367,834	8,131,974,342
Total	23,795,300,864	54,705,514,157
11. Current corporate income tax expenses		

Annual corporate income tax at the rate of 20% of taxable profit.

The DIC Group's tax settlements are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations to 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.



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

A summary of CIT computation is presented below:

	Current year VND	Previous year VND
Total profit before tax	335,268,257,053	233,141,698,018
Adjustments	17,329,376,402	4,322,458,193
- Increase	68,812,540,924	5,606,167,891
- Decrease	51,483,164,522	1,283,709,698
Total taxable profits	352,597,633,455	237,464,156,211
Corporated income tax rate	20%	20%
Current corporate income tax expenses	70,519,526,691	47,492,831,242

12. Productions cost by items

	Current year VND	Previous year VND
Cost of real estate	370,141,556,178	371,194,486,651
Cost of Construction	250,093,223,388	-
Cost of services rendered	4,893,426,187	4,775,387,222
Labor cost	57,486,052,928	56,099,530,402
Depreciation expenses	13,189,227,216	10,983,822,051
Expenses for external services	52,473,136,754	25,896,331,696
Other expenses	19,629,077,819	23,091,958,411
Total	767,905,700,470	492,041,516,433

VII. SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE STATEMENT OF CASH FLOWS

1. Non-cash transactions that affected the cash flows statement as follows

	Current year VND	Previous year VND
Offset part of receivables when receiving investment transfer	59,000,000,000	-
Offsetting debt with investment capital when dissolving a subsidiary	-	147,250,000,000
Offset of payables for transfer of investment	-	6,383,679,645

2. Amount of borrowing actually withdrawn during the year

	Current year VND	Previous year VND
Proceeds from borrowing following normal borrowing contracts	602,353,842,815	1,088,650,213,800
Issuance of common bonds	1,294,399,800,000	250,499,800,000
Total	1,896,753,642,815	1,339,150,013,800

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

3. Amount of borrowing principal actually paid during the year

	Current year VND	Previous year VND
Repayments for borrowing following normal borrowing contracts	(644,808,586,995)	(1,179,443,556,051)
Early redemption of common bonds	(900,000,000,000)	(1,000,000,000,000)
Total	(1,544,808,586,995)	(2,179,443,556,051)

VIII. OTHER INFORMATION

1. The events arising after end of accounting period

The Board of Directors confirms that no significant events arising after the closing of accounting books Separate financial statements are required to be adjusted or published on Separate financial statements.

2. Information about related parties

2.1. Transactions with key managements member

Key managements member and related individuals include: members of the Board of Directors, Board of Management.

Remuneration, Salaries, bonuses and others of members of The Board of Management, Internal Audit, General Director and Other managers during the year as below:

		Current year VND	Previous year VND
Remuneration of members of the Board of Management		4,960,500,000	5,051,666,667
Mr Nguyen Thien Tuan	Chairman (Passed away on August 10, 2024)	1,098,000,000	1.950.000.000
Mr Nguyen Hung Cuong	Chairman (From August 19, 2024) Vice Chairman (To August 19, 2024)	1,987,500,000	1.495.000.000
Ms Nguyen Thi Thanh Huyen	Vice Chairman	1,500,000,000	1.300.000.000
Mr Nguyen Quang Tin	Member (From July 21, 2023)	150,000,000	53.300.000
Mr Dinh Hong Ky	Independent Member (From July 21, 2023)	225,000,000	86.666.667
Mr Hoang Van Tang	Member (To July 21, 2023)	-	66.700.000
Mr Phan Van Danh	Independent Member (From January 28, 2021 to July 21, 2023)	-	100.000.000
Remuneration of members of Internal Audit		-	-
Mr Dinh Hong Ky	Chairman	-	-
Ms Nguyen Thi Thanh Huyen	Member (From September 10, 2024)	-	-
Mr Nguyen Hung Cuong	Member (To September 10, 2024)	-	-
General Director			
Salaries, bonuses and others		1,861,745,579	1,639,193,170
Other managers			
Salaries, bonuses and others		6,419,878,337	6,105,396,953



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

2.2. Transactions with related individuals

Related parties	Transaction content	Current year VND	Previous year VND
Mr. Nguyen Hung Cuong (representative of the Board of Management)	Advance payment for compensation and site clearance of Long Tan project	500,560,000,000	371,440,000,000

2.3. Transactions with related organizations

Related parties	Relationship
DIC Hospitality Joint Stock Company	Subsidiaries company
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Subsidiaries company
Development Investment Construction Number 1 JSC	Subsidiaries company
Development Investment Construction Number 2 Joint Stock Company	Subsidiaries company
DIC Vision Development Investment Joint Stock Company	Subsidiaries company
Dai Phuoc Thien An Company Limited	Subsidiaries company
DIC Urban and Industrial zone Development Company Limited	Subsidiaries company
Dai Phuoc Thien Minh Company Limited	Subsidiaries company
Vung Tau Sports Tourism Development Investment Joint Stock Company	Subsidiaries company (Indirect ownership)
Sports TOTO Vietnam Joint Stock Company	Subsidiaries company (Indirect ownership)
E&S Development Joint Stock Company	Subsidiaries company (Indirect ownership)
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Associate company
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associate company
Development Investment Construction - Concrete JSC	Associate company
Southern Development Investment Joint Stock Company	Associate company
Vina Dai Phuoc Corporation	Other related

During the year, the DIC Group has had the following transactions with the related organizations, the main transactions are as follows:

Related parties	Transaction content	Current year VND	Previous year VND
Revenue		572,714,708,548	16,008,719,003
Southern Development Investment Joint Stock Company	Construction activities	413,419,930,774	-
DIC Hospitality Joint Stock Company	Real estate Rendering of services	149,989,430,626 6,654,960,006	- 13,253,818,644
Vina Dai Phuoc Corporation	Rendering of services	2,483,685,900	2,477,108,200
Development Investment Construction Number 1 JSC	Rendering of services	81,306,323	226,658,874
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Rendering of services	19,804,276	51,133,285
DIC Vision Development Investment Joint Stock Company	Rendering of services	35,590,643	-
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Rendering of services	30,000,000	-



**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY**

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31/12/2024

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Related parties	Transaction content	Current year VND	Previous year VND
Other activities			
Development Investment Construction Number 1 JSC	Construction cost	52,162,895,582	124,699,848,179
	Sale of assets	2,657,888,640	-
	Stock dividends	-	2,116,020,000
	Cash dividends	-	1,058,011,500
Development Investment Construction Number 2 Joint Stock Company	Construction cost	45,681,744,837	39,662,419,805
	Stock dividends	-	1,803,980,000
	Buy additional shares	17,150,000,000	-
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Loan interest	3,499,060,274	3,506,808,218
	Capital transfer	33,839,211,640	-
	Collect loan principal	-	300,000,000
DIC Hospitality Joint Stock Company	Services expenses	4,003,255,278	3,943,138,456
	Sale of assets	108,666,672	35,925,391
	Contribute additional charter capital	160,000,000,000	-
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Brokerage costs	28,516,455,736	19,315,314,209
	Services expenses	828,785,700	312,806,482
	Stock dividends	-	4,282,200,000
Southern Development Investment Joint Stock Company	Services expenses	2,528,112,834	945,949,135
	Land rent expenses	-	358,780,205
	Loan interest	30,501,825,618	21,097,622,329
	Collect loan principal	36,350,000,000	1,080,000,000
	Lending	82,000,000,000	-
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Construction cost	721,189,211,485	-
	Stock dividends	18,841,340,000	-
	Receive project transfer	670,935,915,533	263,545,000,000
Development Investment Construction - Concrete JSC	Cash dividends	2,167,189,600	-
DIC Urban and Industrial zone Development Company Limited	Contribute charter capital	48,299,531,767	1,400,468,233
Development Investment Construction Hoi An JSC	Cash dividends	22,500,000	9,000,000

2.4. As at the end of year and beginning of year, payments which have not been made with related parties are as follows:

	End of year VND	Beginning of year VND
Short-term trade receivables	414,616,436,966	6,320,211,932
Southern Development Investment Joint Stock Company	401,461,923,851	-
DIC Hospitality Joint Stock Company	6,963,043,669	-
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	6,191,469,446	6,191,469,446
Development Investment Construction Number 2 Joint Stock Company	-	128,742,486

**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY**

15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City

**SEPARATE FINANCIAL
STATEMENTS**

For the fiscal year ended 31/12/2024

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

		End of year VND	Beginning of year VND
Short-term advances to suppliers		-	186,499,974,132
Southern Development Investment Joint Stock Company	Advance for Project	-	186,499,974,132
Loan receivables		423,881,599,516	292,850,000,000
Short-term		168,681,599,516	292,850,000,000
Southern Development Investment Joint Stock Company	Lending	167,564,637,167	240,350,000,000
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Lending	1,116,962,349	52,500,000,000
Long-term		255,200,000,000	-
Southern Development Investment Joint Stock Company	Lending	171,200,000,000	-
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Lending	84,000,000,000	-
Other short-term receivables		1,236,534,182,060	599,690,314,664
Mr Nguyen Hung Cuong (representative of the Board of Management)	Advance payment for compensation and site clearance of Long Tan project	904,000,000,000	403,440,000,000
Southern Development Investment Joint Stock Company	Payment on behalf	56,630,052,035	26,964,235,792
	Lending interest	9,491,780,822	57,004,592,371
	Deposit	79,863,293,821	82,306,078,333
	Other	186,499,974,132	-
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Lending interest	-	29,117,902,075
DIC Hospitality Joint Stock Company	Payment on behalf	29,081,250	-
DIC Urban and Industrial zone Development Company Limited	Payment on behalf	-	807,506,093
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Payment on behalf	-	30,000,000
Dai Phuoc Thien An Company Limited	Payment on behalf	20,000,000	20,000,000
Short-term trade payables		329,708,426,405	370,650,070,764
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Construction cost	243,252,056,228	110,346,045,083
Development Investment Construction Number 2 Joint Stock Company	Construction cost	44,010,821,552	85,652,711,720
Development Investment Construction Number 1 JSC	Construction cost	34,294,681,628	34,568,480,982
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Brokerage expenses	5,125,226,329	19,284,216,110
Southern Development Investment Joint Stock Company	Services expenses	182,146,263	169,164,574
DIC Hospitality Joint Stock Company	Transfer of investment	2,843,494,405	120,629,452,295



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

	End of year VND	Beginning of year VND
Short-term advances from customers	818,784,491,947	221,169,746,120
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Sale of goods and services 767,145,022,629	172,454,594,804
Development Investment Construction Number 1 JSC	Sale of goods and services 48,715,151,316	48,715,151,316
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Sale of goods and services 2,924,318,002	-
Other short-term payables	213,797,839,976	261,263,400,216
DIC Hospitality Joint Stock Company	Deposit 101,000,000,000	106,000,000,000
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Deposit 44,636,050,000	94,636,050,000
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Collection on behalf 64,788,789,976	56,761,504,000
Development Investment Construction Number 2 Joint Stock Company	Collection on behalf 3,373,000,000	3,865,846,216

3. Segment reporting

Business segment

The main business activities of the DIC Group are real estate and services. In which: real estate business accounts for the main proportion. Revenue and costs have been presented at note VI.1 and VI.4 of the Separate Notes to the financial statements, therefore, the Board of Directors has decided not to apply for department reporting by business segment.

Geographic segment

The DIC Group only registered to operate in Vietnam and has not any overseas investment. Therefore, The Board of Directors decided not to apply for department reporting by geographic segment.

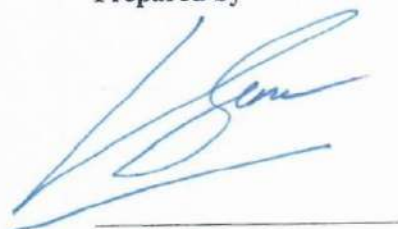
4. Comparative figures

The comparative figures are those taken from the separate financial statements of DIC Group for the fiscal year ended December 31, 2023 audited by Nam Viet Accounting and Auditing Financial Consultancy Service Co., Ltd.

5. Going concern

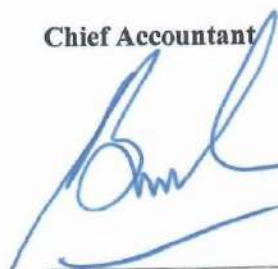
During the year, no activities or events arising that significantly affect the ability of going concern of the DIC Group. Therefore, the Separate financial statements of the DIC Group are prepared on the basis of going concern assumption.

Prepared by



Le Thanh Hung

Chief Accountant



Bui Van Su

General Director



Nguyen Quang Tin

March 24th, 2025