

**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](mailto:info@dic.vn)

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

Ngày 23/01/2025, 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 quý 4 năm 2024.

(Chi tiết theo Báo cáo tài chính đính kèm)

*On January 23, 2025, Development Investment Construction J.S.C (DIC Group) issued Separate and Consolidated Financial Statements for Q4/2024.*

*(Details as attached Financial Statements)*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/01/2025 tại đường dẫn [www.dic.vn](http://www.dic.vn) /*This information was published on the company's website on January 24, 2025 as in the link 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 quý 4 năm 2024.
- *Financial statements for Q4/2024.*

**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 VÀ CÁC CÔNG TY CON**

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho Kỳ kế toán từ 01/01/2024 đến 31/12/2024



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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>15.963.326.622.418</b>	<b>13.978.090.756.849</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>895.165.517.805</b>	<b>2.307.305.744.085</b>
1. Tiền	111	V.1	391.704.493.381	2.296.937.418.845
2. Các khoản tương đương tiền	112		503.461.024.424	10.368.325.240
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>785.900.000.000</b>	<b>196.710.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		V.2	785.900.000.000	196.710.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5.858.106.018.773</b>	<b>4.704.512.368.219</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	1.188.156.659.391	1.037.431.749.701
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	29.349.469.169	213.206.573.008
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	102.000.000.000	277.450.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136	V.6	4.548.330.292.505	3.199.940.372.128
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9.730.402.292)	(23.517.646.618)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	1.320.000
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>8.154.337.866.159</b>	<b>6.551.257.807.732</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	8.156.771.371.743	6.553.691.313.316
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>269.817.219.681</b>	<b>218.304.836.813</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	169.307.627.325	186.173.087.708
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		75.446.918.642	14.676.635.397
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	25.062.673.714	17.455.113.708
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.571.657.089.989</b>	<b>2.849.516.181.739</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>336.819.078.166</b>	<b>1.381.178.201.509</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		256.764.637.167	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	80.054.440.999	1.381.178.201.509
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-



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

Đơn vị tính: VND

<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>892.685.178.885</b>	<b>761.204.116.128</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	806.392.229.513	725.914.518.383
- Nguyên giá	222		1.213.347.214.822	1.092.451.275.649
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(406.954.985.309)	(366.536.757.266)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	86.292.949.372	35.289.597.745
- Nguyên giá	228		89.775.726.215	38.015.580.874
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.482.776.843)	(2.725.983.129)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>108.562.836.579</b>	<b>113.155.731.231</b>
- Nguyên giá	231		155.029.462.773	156.733.240.773
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(46.466.626.194)	(43.577.509.542)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>96.681.986.550</b>	<b>101.958.242.547</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	96.681.986.550	101.958.242.547
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>332.902.564.444</b>	<b>335.319.800.239</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	300.423.278.712	299.040.514.507
3. Đầu tư dài hạn khác	253	V.14	2.344.249.112	22.344.249.112
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		135.036.620	(20.064.963.380)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	30.000.000.000	34.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>804.005.445.365</b>	<b>156.700.090.085</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	671.715.934.581	16.684.171.249
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		23.007.745.527	12.781.346.371
3. Lợi thế thương mại	269		109.281.765.257	127.234.572.465
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>18.534.983.712.407</b>	<b>16.827.606.938.588</b>



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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>10.468.107.777.784</b>	<b>8.934.049.056.553</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>7.675.743.014.523</b>	<b>7.807.921.730.527</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V15	510.566.784.339	544.872.135.842
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V16	2.426.153.517.149	1.764.901.517.750
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	99.334.904.470	89.687.447.699
4. Phải trả người lao động	314		34.016.128.672	30.552.374.157
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	342.316.250.325	305.980.318.441
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	56.562.684.930	56.650.067.008
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	2.864.735.282.971	2.811.009.608.436
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	1.292.869.740.563	2.150.271.176.748
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	536.102.139
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		49.187.721.104	53.460.982.307
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.792.364.763.261</b>	<b>1.126.127.326.026</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V15	-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	155.004.264.277	114.442.807.380
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	51.843.344.172	19.746.000.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	2.556.674.469.831	961.364.389.681
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		22.364.705.632	27.586.977.645
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		6.477.979.349	2.987.151.320
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>8.066.875.934.623</b>	<b>7.893.557.882.035</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.22	<b>8.066.875.934.623</b>	<b>7.893.557.882.035</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.046.337.544.149	1.046.337.538.421
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		14.895.110.000	14.895.110.000
4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	415		(486.500.640)	-
5. Quỹ đầu tư phát triển	417		84.750.836.222	84.750.836.222
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		500.799.035.790	405.249.380.081
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		395.814.154.907	286.522.300.398
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		104.984.880.883	118.727.079.683
7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		322.059.959.102	243.805.067.311
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>18.534.983.712.407</b>	<b>16.827.606.938.588</b>

Người lập biểu

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự



Vũng Tàu, ngày 23 tháng 01 năm 2025  
Tổng giám đốc

Nguyễn Quang Tín



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**Quý 4 năm 2024**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024		Năm 2023	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	462.786.920.841	1.544.790.852.151	443.239.658.020	1.040.880.643.349
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	17.282.267.330	230.266.507.588	9.404.223.523	13.354.083.325
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	445.504.653.511	1.314.524.344.563	433.835.434.497	1.027.526.560.024
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	270.299.024.029	982.223.760.342	331.191.318.148	783.760.379.136
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		175.205.629.482	332.300.584.221	102.644.116.349	243.766.180.888
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	65.419.118.483	117.144.931.338	19.228.689.818	228.529.492.097
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	49.273.624.157	65.081.375.470	23.479.647.710	124.668.179.132
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		(12.746.618.173)	22.350.263.798	16.356.460.022	69.624.042.459
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(2.350.090.145)	3.549.953.804	36.115.478.257	38.938.980.272
9. Chi phí bán hàng	25		3.434.381.925	39.130.021.420	14.724.170.666	42.831.474.065
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		54.984.730.590	179.017.472.309	50.254.652.099	153.244.670.808
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		130.581.921.148	169.766.600.164	69.529.813.949	190.490.329.252
12. Thu nhập khác	31	VI.7	5.844.292.489	20.820.254.030	54.328.909.943	83.573.795.091
13. Chi phí khác	32	VI.8	13.540.081.959	25.693.044.051	47.559.102.751	57.396.828.505
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(7.695.789.470)	(4.872.790.021)	6.769.807.192	26.176.966.586
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	50		122.886.131.678	164.893.810.143	76.299.621.141	216.667.295.838
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		35.348.805.881	77.926.611.203	10.470.577.231	52.728.035.246
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		305.191.445	(15.448.671.168)	(1.778.135.840)	(1.408.744.236)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		87.232.134.352	102.415.870.108	67.607.179.750	165.348.004.828
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	70		(1.471.409.771)	(2.569.010.775)	1.301.625.684	(7.306.263.537)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71		88.703.544.123	104.984.880.883	66.305.554.066	172.654.268.365
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

Người lập biểu

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Vũng Tàu, ngày 23 tháng 01 năm 2025  
Tổng giám đốc

Nguyễn Quang Tín



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		2.193.535.519.340	2.095.002.548.236
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(3.102.524.272.571)	(1.603.306.069.594)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(167.730.218.539)	(157.000.413.003)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(387.441.793.091)	(354.402.855.820)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(77.200.686.688)	(57.618.224.105)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		737.890.404.076	2.923.239.580.281
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.390.739.323.026)	(1.121.162.747.272)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	08		<b>(2.194.210.370.499)</b>	<b>1.724.751.818.723</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(7.854.993.922)	(38.568.698.177)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.241.230.357	2.001.319.864
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.263.528.152.415)	(45.503.009.813)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		599.759.960.635	18.580.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(957.025.000.000)	(86.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.493.435.972.150	1.006.532.060.390
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		92.377.752.786	194.389.067.246
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(37.593.230.409)</b>	<b>1.051.430.739.510</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và thu từ bán cổ phiếu quỹ	31		194.193.090.000	2.022.559.285
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		2.848.885.030.993	1.990.934.875.591
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.223.419.701.791)	(2.707.395.770.817)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.812.950)	(322.810.973)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>819.655.606.252</b>	<b>(714.761.146.914)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50		<b>(1.412.147.994.656)</b>	<b>2.061.421.411.319</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>2.307.305.744.085</b>	<b>245.914.234.531</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		7.768.376	(29.901.765)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70		<b>895.165.517.805</b>	<b>2.307.305.744.085</b>

Người lập biểu

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Vũng Tàu, ngày 23 tháng 01 năm 2025  
Tổng giám đốc

Nguyễn Quang Tín



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý 4 năm 2024**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **a- Hình thức sở hữu vốn:**

Tổng Công ty được chuyển đổi từ Công ty nhà nước sang công ty cổ phần theo quyết định số: 1302/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Bộ Xây dựng “V/v phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng”.

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 19/08/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

- Tên công ty bằng tiếng Việt: **Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng.**
- Tên giao dịch quốc tế: **Development Investment Construction Joint Stock Corporation.**
- Tên viết tắt: **DIC Group.**
- Trụ sở chính: Số 15 đường Thi Sách, phường Thắng Tam, TP Vũng Tàu, Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Các đơn vị trực thuộc, gồm có:
  - Chi nhánh tại Vĩnh Phúc
  - Chi nhánh Tổng công ty CP ĐTPTXD – Ban QLDA DIC Him Lam
- Vốn điều lệ: 6.098.519.950.000 đồng Việt Nam (VND).

Các Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm toán nội bộ, Hội đồng đầu tư và Tiểu ban Nhân sự, I Ương thưởng nhiệm kỳ từ năm 2018 đến 2022 tại ngày lập báo cáo này như sau:

#### **Hội đồng quản trị**

Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	Từ ngày 19/08/2024
Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch HĐQT	Đã từ trần ngày 10/08/2024
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch HĐQT	Đến ngày 19/08/2024
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm lại ngày 21/07/2023
Ông Nguyễn Quang Tín	Ủy viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 21/07/2023
Ông Đinh Hồng Kỳ	Ủy viên HĐQT – Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21/07/2023

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Quang Tín	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/06/2023
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 02/02/2023
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 22/08/2023
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 04/12/2023
Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19/01/2022

#### **2- Lĩnh vực kinh doanh:**

Đầu tư, xây lắp, dịch vụ du lịch, dịch vụ dầu khí, thương mại, xuất khẩu lao động.

#### **3- Ngành nghề kinh doanh:**

- 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, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới.
- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, công trình kỹ thuật hạ tầng và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi, công trình cấp, thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện.
- Lắp đặt các kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí và mạ kẽm, các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình.
- Tư vấn đầu tư.
- Quản lý dự án.
- Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho xây dựng, xe máy thi công, dây chuyền công nghệ và thiết bị công nghệ khác.
- Mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, ngoại thất.
- Mua bán xe máy, thiết bị thi công.
- Mua bán xăng dầu và các sản phẩm của chung.
- Mua bán nhà.
- Dịch vụ môi giới bất động sản.
- Kinh doanh dịch vụ du lịch.
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn.
- Kinh doanh dịch vụ chợ và quản lý trung tâm thương mại.
- Sản xuất vật liệu xây dựng.
- Sản xuất và kinh doanh nước giải khát.
- Chế biến thực phẩm.
- Vận tải hàng.
- Vận tải hành khách bằng đường bộ, đường thủy.
- Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng.
- Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng.
- Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.
- Giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
- Kinh doanh du lịch lữ hành quốc tế.
- Đại lý du lịch.
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quản bá và tổ chức tua du lịch.
- Kinh doanh nước hoa, hàng mỹ phẩm.
- Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh.

#### 4- Cấu trúc doanh nghiệp:

##### a- Danh sách các công ty con hợp nhất

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	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, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	51,68%



Công ty Cổ phần Du Lịch DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	81,29%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số DIC 2	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, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	50,14%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tâm Nhìn DIC	Giáo dục	98,67%
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Đô thị và khu công nghiệp DIC	Đầu tư, kinh doanh và khai thác các dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao	100%
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Xây lắp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,96%
Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	Xây lắp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,96%
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản...	49,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Tỷ lệ Sở	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	66,85%
Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Hoạt động tư vấn quản lý	43,92%
Công ty CP Phát triển E&S (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	65,96%

**b- Danh sách các công ty liên kết**

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Bất động sản DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng	42,68%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm, Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng	36,00%
Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings	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, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	35,89%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	43,35%

**c- Danh sách các liên doanh**

Tên liên doanh	Tỷ lệ Góp vốn
----------------	---------------

Liên doanh dự án khu dân cư  
xây dựng đợt đầu 35ha đô thị  
mới Phú Mỹ - Phú Mỹ

80,00%

## **II. KỶ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1- Kỳ kế toán:** Kỳ kế toán năm 2024 của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2024 và kết thúc vào ngày 31/12/2024.

**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:** Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

**2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:** Tổng Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

**3- Hình thức kế toán áp dụng:** Tổng Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Chứng từ ghi sổ.

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG:**

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng Tổng Công ty có tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do việc đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

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

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 Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. 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.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Tổng Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;



- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Một số khoản đầu tư khác vì không có đủ các thông tin cần thiết để lập dự phòng nên Tổng công ty không trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này. Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty tin rằng các khoản dự phòng đối với các khoản đầu tư này, nếu có, không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

### **3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Theo dõi chi tiết từng khoản nợ phải thu theo từng đối tượng, thường xuyên tiến hành đối chiếu, kiểm tra, đơn đốc việc thanh toán được kịp thời.

Được kiểm tra, đối chiếu theo định kỳ hoặc cuối mỗi niên độ từng khoản phải thu phát sinh, số đã thu, số còn phải thu, đặc biệt là đối với các đối tượng có quan hệ giao dịch, mua bán thường xuyên, có số dư phải thu lớn.

Đối với các khoản công nợ có gốc ngoại tệ được theo dõi cả về nguyên tệ và quy đổi theo đồng tiền Việt Nam. Cuối mỗi kỳ được điều chỉnh số dư theo tỷ giá hối đoái thực tế.

Được phân loại các khoản nợ phải thu theo thời gian thanh toán cũng như theo từng đối tượng để có biện pháp thu hồi hay thanh toán.

### **4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

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.

### **5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25 năm
- Máy móc thiết bị	04 – 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
- Dụng cụ quản lý	03 – 06 năm
- Tài sản cố định khác	03 – 05 năm
- Quyền sử dụng đất	38 năm

### **6. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

### **7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

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

### **8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết số nợ phải trả, số nợ đã trả theo từng chủ nợ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại thành nợ ngắn hạn và nợ dài hạn căn cứ vào thời hạn phải thanh toán của từng khoản nợ phải trả.



Nợ phải trả bằng vàng, bạc, kim khí quý, đá quý được kế toán chi tiết cho từng chủ nợ, theo chỉ tiêu số lượng, giá trị theo giá qui định.

Cuối niên độ kế toán, số dư của các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá quy định.

Những chủ nợ có quan hệ giao dịch, mua hàng thường xuyên hoặc có số dư về nợ phải trả lớn, các bộ phận kế toán kiểm tra, đối chiếu về tình hình công nợ đã phát sinh với từng khách hàng và định kỳ có xác nhận nợ bằng văn bản với các chủ nợ.

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

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

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Tổng công ty hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

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

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

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

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

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), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

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

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước 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. 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.

#### **12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện của Tổng công ty được ghi nhận theo chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành, đối với tài sản cho thuê đã thu tiền trước của khách hàng thì doanh thu kỳ kế toán được ghi nhận trên cơ sở phân bổ số tiền nhận trước cho số năm cho thuê.

#### **13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.



Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trích lập các quỹ và chia cổ tức.

#### **14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

##### *Doanh thu bán hàng*

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

##### *Doanh thu hợp đồng xây dựng:*

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo: Giá trị khối lượng thực hiện hoàn thành, khối lượng xây lắp được chủ đầu tư xác nhận, nghiệm thu làm căn cứ ghi nhận doanh thu trong kỳ.

##### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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

Khoản giảm trừ doanh thu của Tổng công ty là hàng bán bị trả lại, khách hàng vi phạm cam kết trong hợp đồng nhận chuyển nhượng bất động sản

#### **16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

- Giá vốn hoạt động xây lắp được xác định bằng (=) chi phí thực tế phát sinh tương ứng với khối lượng hoàn thành.

- Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản (=) Tổng chi phí đầu tư chia (:) Tổng diện tích kinh doanh nhân (x) Diện tích bán trong kỳ

#### **17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

**18. Nguyên tắc và phương pháp 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 TNDN trong năm hiện hành.

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

<b>1- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>Số cuối kỳ 31/12/2024</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2024</b>
- Tiền mặt	3.412.756.137	2.371.988.995
- Tiền gửi ngân hàng	388.291.737.244	2.294.565.429.850
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	503.461.024.424	10.368.325.240
<i>Ngân hàng TMCP Á Châu – CN Vũng Tàu</i>	-	500.000.000
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	225.798.212.888	5.633.124.585
<i>Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	-	1.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	263.328.477.985	3.235.200.655
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu</i>	14.334.333.551	-
<b>Cộng</b>	<b>895.165.517.805</b>	<b>2.307.305.744.085</b>
	-	-
<b>2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ 31/12/2024</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2024</b>
a- Trái phiếu	-	-
b- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiền gửi kỳ hạn)	785.900.000.000	196.710.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	26.900.000.000	65.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN CN Vũng Tàu</i>	5.000.000.000	-
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	720.000.000.000	100.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Chi nhánh Vũng Tàu</i>	-	1.010.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Quốc Tế (VIB) - CN Sài Gòn</i>	29.500.000.000	1.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN Vũng Tàu</i>	-	1.500.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Vũng Tàu</i>	1.000.000.000	27.300.000.000



Ngân hàng TMCP Hàng Hải CN Vũng Tàu	3.500.000.000	
c- Các khoản đầu tư khác	-	
<b>Cộng</b>	<b>785.900.000.000</b>	<b>196.710.000.000</b>
	-	-
<b>3- Phải thu khách hàng</b>	<b>Số cuối kỳ 31/12/2024</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2024</b>
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.188.156.659.391	1.037.431.749.701
- Phải thu khách hàng từ các dự án	551.201.775.855	751.293.311.623
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	268.357.901.964	375.334.566.258
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	22.850.980.041	22.850.980.041
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	2.445.956.364	10.671.813.187
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	17.846.873.420	17.848.587.156
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	13.018.470.066	38.048.550.741
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	190.650.046.394	250.663.636.221
<i>Dự án DIC Star Apart Hotel Vũng Tàu-CSJ</i>	17.052.263.635	18.505.648.408
<i>Dự án khu dân cư Hậu Giang</i>	6.073.534.449	3.740.535.500
<i>Dự án Resort Thùy Tiên</i>	11.656.493.242	11.896.629.331
<i>Dự án khác</i>	1.249.256.280	1.732.364.780
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	636.954.883.536	286.138.438.078
<i>Công ty CP Logistics Cái Mép</i>	25.663.436.805	57.280.867.054
<i>Công ty CP Tập đoàn MIK Group</i>	11.458.203.240	-
<i>Công ty TNHH Du lịch KS Phúc đạt</i>	11.867.210.899	11.999.650.485
<i>Công ty CP Greemark Construction</i>	73.156.638.946	85.893.953.726
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân</i>	-	59.000.000.000
<i>Công ty CP Thiên Bình Minh</i>	15.881.203.518	15.881.203.518
<i>Công ty CP KS Biển Đông</i>	-	4.954.452.599
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	498.928.190.128	51.128.310.696
<b>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn</b>	<b>407.878.493.297</b>	<b>6.191.469.446</b>
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	401.461.923.851	-
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	214.000.000	-
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	11.100.000	-
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	6.191.469.446	6.191.469.446
b- Phải thu khách hàng dài hạn	-	-

Trong đó:

- Phải thu các bên liên quan dài hạn		
- Phải thu khách hàng khác dài hạn		
<b>Cộng</b>	<b>1.188.156.659.391</b>	<b>1.037.431.749.701</b>
	-	-
<b>4- Trả trước cho người bán</b>	<b>Số cuối kỳ 31/12/2024</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2024</b>
- Trả trước cho các bên liên quan	-	186.499.974.132
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	-	186.499.974.132
- Các nhà cung cấp khác	29.349.469.169	26.706.598.876
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK</i>	-	3.604.030.418
<i>Công ty CP Khoa học Công nghệ Việt Nam</i>	-	5.409.109.113
<i>Công ty CP Đầu tư Thương Mại LMP</i>	3.847.638.707	3.569.517.667
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	25.501.830.462	14.123.941.678
<b>Cộng</b>	<b>29.349.469.169</b>	<b>213.206.573.008</b>
	-	-
<b>5- Phải thu về cho vay</b>	<b>Số cuối kỳ 31/12/2024</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2024</b>
<b>a) Cho vay ngắn hạn</b>	<b>102.000.000.000</b>	<b>277.450.000.000</b>
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	82.000.000.000	277.450.000.000
<i>Lê Phong Hiếu</i>	20.000.000.000	
<b>b) Cho vay dài hạn</b>	<b>256.764.637.167</b>	-
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	256.764.637.167	-
<b>Cộng</b>	<b>358.764.637.167</b>	<b>277.450.000.000</b>
	-	-
<b>6- Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối kỳ 31/12/2024</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2024</b>
a) Ngắn hạn	4.548.330.292.505	3.199.940.372.128
- Tạm ứng	82.440.413.747	186.445.730.291
- Ký quỹ, ký cược	81.979.201.479	84.365.955.149
- Phải thu khác	4.383.910.677.279	2.929.128.686.688
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	12.521.774.519	1.997.222.981
Phải thu khác	4.371.388.902.760	2.927.131.463.707
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	861.382.084.278	773.206.284.278



<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	2.656.873.402.400	1.846.008.612.400
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh</i>	140.014.270.244	128.561.070.244
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước</i>	4.810.000.000	4.810.000.000
<i>Tạm ứng đền bù dự án Quảng Bình</i>	47.429.649.000	47.429.649.000
<i>Hội đồng bồi thường GPMB huyện Thanh</i>	20.422.716.264	20.422.716.264
<i>Liên</i>		
<i>Phải thu khác</i>	638.456.780.574	104.693.131.521
Trong đó: Phải thu khác các bên liên quan	332.485.100.810	169.734.572.249
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	332.485.100.810	169.704.572.249
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	-	30.000.000
b) Dài hạn	80.054.440.999	1.381.178.201.509
- Ký quỹ, ký cược	54.441.000	24.441.000
- Các khoản chi hộ	-	-
- Phải thu khác	79.999.999.999	1.381.153.760.509
<i>Phải thu khác</i>	79.999.999.999	1.381.153.760.509
<i>Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC- góp VLD</i>	-	3.000.000.000
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A- góp VLD</i>	79.999.999.999	79.999.999.999
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân</i>	-	1.298.153.760.510
<b>Cộng</b>	<b>4.628.384.733.504</b>	<b>4.581.118.573.637</b>
	-	-
<b>7- Hàng tồn kho</b>	<b>Số cuối kỳ 31/12/2024</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2024</b>
- Hàng mua đang đi đường	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	61.078.088.178	61.841.168.392
- Công cụ, dụng cụ	9.853.318.122	10.932.874.378
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.980.153.365.795	6.413.538.424.403
- Thành phẩm	24.634.204.400	43.974.869.109
- Hàng hoá	1.178.314.726	1.292.109.319
- Hàng gửi đi bán	-	-
- Hàng hoá kho bảo thuế	-	-
- Hàng hoá bất động sản	79.874.080.522	22.111.867.715
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>8.156.771.371.743</b>	<b>6.553.691.313.316</b>
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho	(2.433.505.584)	(2.433.505.584)

- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<b>8.154.337.866.159</b>	<b>6.551.257.807.732</b>
	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:		
<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	8.434.065.931	8.302.967.842
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	2.143.362.011.412	1.320.804.599.020
<i>Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu</i>	242.168.910.461	189.765.365.192
<i>Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point</i>	1.041.524.132.662	320.306.504.000
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	2.043.250.406.609	1.956.601.160.549
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	1.039.978.529.413	937.161.739.369
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	871.732.745.907	613.162.706.905
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	47.606.726.039	46.836.724.910
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	148.566.620.900	358.269.706.145
<i>Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point</i>	233.651.723.504	212.963.356.176
<i>Dự án Điểm du lịch sinh thái Hồ Ba Hàng</i>	-	61.978.026.684
<i>Dự án Block B Pullman</i>	-	278.308.171.361
<i>Chi phí dở dang khác</i>	159.877.492.957	109.077.396.250
	-	-
<b>8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>Số cuối kỳ 31/12/2024</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2024</b>
Mỏ đá tại Gia Kiệm , Đồng Nai	-	1.173.048.503
Nhà máy gạch men	51.864.391.431	47.391.094.628
Chi phí xây dựng dở dang khác	44.817.595.119	53.394.099.416
<b>Cộng</b>	<b>96.681.986.550</b>	<b>101.958.242.547</b>



**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
Số 15 Đường Thi Sách, P. Thới Tam, TP. Vũng Tàu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2024

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình					Đơn vị tính: VND	
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	644.887.746.938	328.263.172.262	77.856.971.603	20.515.728.775	20.927.656.071	1.092.451.275.649
Số tăng trong năm	116.502.679.018	3.449.160.659	9.999.028.559	207.524.545	2.802.726.186	140.406.230.605
- Mua trong kỳ	85.000.000	194.303.036	9.999.028.559	207.524.545	344.680.000	10.830.536.140
- Đầu tư XDCB hoàn thành	123.862.790.656	3.254.857.623	-	-	2.458.046.186	129.575.694.465
Số giảm trong năm	823.811.768	537.773.502	9.868.784.790	300.187.461	534.622.273	12.065.179.794
- Thanh lý, nhượng bán	823.811.768	479.106.830	9.868.784.790	300.187.461	534.622.273	12.006.513.122
- Giảm khác	-	58.666.672	-	-	-	58.666.672
Số dư cuối kỳ	760.566.614.188	331.174.559.419	77.987.215.372	20.423.065.859	23.195.759.984	1.213.347.214.822
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	86.787.365.514	216.896.207.681	45.668.347.799	7.617.574.395	9.567.261.877	366.536.757.266
Số tăng trong năm	17.544.234.231	17.778.128.987	6.177.312.373	2.298.590.161	2.516.538.577	46.314.804.329
Khấu hao trong năm	17.544.234.231	17.778.128.987	6.177.312.373	2.298.590.161	2.516.538.577	46.314.804.329
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	823.811.768	453.514.901	4.090.139.447	274.487.901	254.622.269	5.896.576.286
- Thanh lý, nhượng bán	823.811.768	448.626.013	4.090.139.447	274.487.901	254.622.269	5.891.687.398
- Giảm khác	-	4.888.888	-	-	-	4.888.888
Số dư cuối năm	103.507.787.977	234.220.821.767	47.755.520.725	9.641.676.655	11.829.178.185	406.954.985.309
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	558.100.381.424	111.366.964.581	32.188.623.804	12.898.154.380	11.360.394.194	725.914.518.383
Tại ngày cuối năm	657.058.826.211	96.953.737.652	30.231.694.647	10.781.389.204	11.366.581.799	806.392.229.513

Đơn vị tính: VND

<b>10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình</b>	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Phần mềm</b>	<b>Tài sản cố định khác</b>	<b>Tổng Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	36.224.171.470	1.791.409.404	-	38.015.580.874
Số tăng trong năm	50.749.977.341	1.010.168.000	-	51.760.145.341
- Mua trong kỳ	50.749.977.341	1.010.168.000	-	51.760.145.341
Số giảm trong năm				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>86.974.148.811</b>	<b>2.801.577.404</b>	<b>-</b>	<b>89.775.726.215</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	1.737.801.165	988.181.964	-	2.725.983.129
Số tăng trong năm	435.150.936	321.642.778		756.793.714
Khấu hao trong năm	435.150.936	321.642.778		756.793.714
Số giảm trong năm				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.172.952.101</b>	<b>1.309.824.742</b>	<b>-</b>	<b>3.482.776.843</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
<b>Tại ngày đầu năm</b>	34.486.370.305	803.227.440	-	35.289.597.745
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>84.801.196.710</b>	<b>1.491.752.662</b>	<b>-</b>	<b>86.292.949.372</b>

**11. Bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Bất động sản đầu tư khác</b>	<b>Tổng Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	156.733.240.773		156.733.240.773
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua trong kỳ			
- Đầu tư XD/CB hoàn thành			
- Tăng khác			
Số giảm trong năm	1.703.778.000	-	1.703.778.000
- Thanh lý, nhượng bán	1.703.778.000		1.703.778.000
- Giảm khác			
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>155.029.462.773</b>	<b>-</b>	<b>155.029.462.773</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			



<b>Số dư đầu năm</b>	43.577.509.542		43.577.509.542
<i>Số tăng trong năm</i>	2.889.116.652		2.889.116.652
<i>Khấu hao trong năm</i>	2.889.116.652		2.889.116.652
<i>Tăng khác</i>			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
<b>Số dư cuối năm</b>	<u>46.466.626.194</u>	<u>-</u>	<u>46.466.626.194</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<u>113.155.731.231</u>	<u>-</u>	<u>113.155.731.231</u>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<u>108.562.836.579</u>	<u>-</u>	<u>108.562.836.579</u>

	<b>Số cuối kỳ</b> <b>31/12/2024</b>	<b>Số đầu năm</b> <b>01/01/2024</b>
<b>12- Chi phí trả trước</b>	<b>169.307.627.325</b>	<b>186.173.087.708</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	5.155.044.084	10.056.763.984
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	163.122.006.050	158.006.054.749
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	1.030.577.191	18.110.268.975
<b>b) dài hạn</b>	<b>671.715.934.581</b>	<b>16.684.171.249</b>
Công cụ dụng cụ	14.605.586.036	11.368.464.768
Lợi thế thương mại	-	-
Chi phí sửa chữa thường xuyên	826.591.032	1.992.551.286
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	656.283.757.513	3.323.155.195
<b>Cộng</b>	<u><b>841.023.561.906</b></u>	<u><b>202.857.258.957</b></u>

	31/12/2024		01/01/2024			
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
<b>13- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>						
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>						
Công ty CP bất động sản DIC	4.710.420	42,68%	67.063.458.418	4.710.420	42,68%	59.648.022.462
Công ty CP ĐĐT XD Bé Tông	2.708.987	36,00%	46.434.973.609	2.708.987	36,00%	47.861.737.803
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	20.725.474	35,89%	186.924.846.685	18.841.340	35,89%	191.530.754.242
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	22.540.000	43,35%	-	22.540.000	43,35%	-
<b>Cộng</b>			<b>300.423.278.712</b>			<b>299.040.514.507</b>
<b>14- Đầu tư dài hạn khác</b>						
<b>- Đầu tư cổ phiếu</b>						
Công ty CP DIC Hội An	15.000	0,25%	159.594.112	15.000	0,25%	159.594.112
Công ty CP Vina Đại phước	1.610	0,10%	1.610.000.000	1.610	0,10%	1.610.000.000
Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie				2.000.000	5,00%	20.000.000.000
<b>- Đầu tư cổ phiếu dài hạn khác</b>			<b>574.655.000</b>			<b>574.655.000</b>
<b>- Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn</b>			<b>30.000.000.000</b>			<b>34.000.000.000</b>
- Trái phiếu			30.000.000.000			34.000.000.000
<b>Cộng</b>			<b>32.344.249.112</b>			<b>56.344.249.112</b>



	<b>Số cuối kỳ 31/12/2024</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2024</b>
<b>15- Phải trả người bán</b>		
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>510.566.784.339</b>	<b>544.872.135.842</b>
<b>- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả</b>	<b>112.474.717.708</b>	<b>265.915.005.341</b>
<i>Công ty cổ phần A&amp;T</i>	7.475.315.427	13.381.838.384
<i>Nem Design Associate Ltd</i>	4.929.297.600	18.557.437.888
<i>Công ty cổ phần Xây dựng TCONS</i>	-	6.374.130.403
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1</i>	5.766.570.887	9.443.002.568
<i>Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)</i>	4.049.912.723	11.110.853.723
<i>Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt</i>	5.918.916.772	11.345.918.405
<i>Công ty CP PTTM Thiên Quang</i>	-	15.986.756.180
<i>Công ty CP 479 Hòa Bình</i>	4.375.556.893	13.949.472.333
<i>Công ty CP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát</i>	7.109.917.613	12.216.849.777
<i>Công ty TNHH Nam Anh Hiền</i>	9.249.666.438	15.186.356.145
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild</i>	7.844.465.879	
<i>Công ty TNHH Hải Phong</i>	1.274.932.037	6.686.069.299
<i>Công ty TNHH MTV Việt Nam GS Industry</i>	10.637.431.632	22.979.934.598
<i>Công ty TNHH MTV THB Quảng Nam</i>	-	6.641.024.643
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK</i>	3.837.370.887	
<i>Công ty cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam</i>	7.310.765.759	
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng</i>	3.282.602.416	
319		
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild</i>	-	5.646.005.318
<i>Công ty TNHH TM&amp;DV Đức Long Thịnh</i>	10.924.636.534	17.445.740.348
<i>Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam</i>	18.487.358.211	78.963.615.329
<b>- Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>258.703.127.592</b>	<b>140.779.593.415</b>
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	1.059.280.340	169.164.574
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	243.252.056.228	110.346.045.083
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	9.236.756.695	10.980.167.648
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	5.155.034.329	19.284.216.110
<b>- Phải trả các đối tượng khác</b>	<b>139.388.939.039</b>	<b>138.177.537.086</b>
<b>b) Phải trả người bán dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số quá hạn
- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan
- Phải trả dài hạn các đối tượng khác

**c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán**

<b>Cộng</b>	<b>510.566.784.339</b>	<b>544.872.135.842</b>
	-	-
	<b>Số cuối kỳ 31/12/2024</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2024</b>
<b>16- Người mua trả tiền trước</b>	<b>2.426.153.517.149</b>	<b>1.764.901.517.750</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>2.381.161.276.462</b>	<b>1.695.148.472.326</b>
- Người mua trả tiền trước các dự án	2.381.161.276.462	1.695.148.472.326
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	1.224.531.014.134	1.105.473.171.695
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	57.792.277.689	57.792.277.689
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	49.315.242.992	87.832.426.940
<i>Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh</i>	129.288.849.766	150.177.830.024
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	31.334.403.113	36.428.912.066
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	1.822.163.618	3.523.498.281
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	7.407.651.352	17.029.680.233
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu</i>	35.299.528.472	59.838.627.355
<i>Dự án căn hộ chung cư A2-1</i>	843.390.510.337	172.454.594.804
<i>Dự án khác</i>	979.634.989	4.597.453.239
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	44.992.240.687	69.753.045.424
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan</i>	846.314.828.339	172.454.594.804
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	843.390.510.337	172.454.594.804
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	2.924.318.002	
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.426.153.517.149</b>	<b>1.764.901.517.750</b>



**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
XÂY DỰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
Số 15 Đường Thi Sách, P. Thắng Tam, TP. Vũng Tàu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2024

17- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>a) Phải nộp</b>				
- Thuế giá trị gia tăng	6.399.096.274	62.455.212.314	49.881.220.373	18.973.088.215
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	21.033.334	356.585.162	333.589.404	44.029.092
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.610.827.931	78.017.362.796	56.375.408.937	45.252.781.790
- Thuế thu nhập cá nhân	476.089.891	8.158.178.458	8.146.609.561	487.658.788
- Thuế tài nguyên	9.413.674	129.208.378	128.465.451	10.156.601
- Tiền thuê đất	49.163.883.132	16.688.009.290	34.768.322.121	31.083.570.301
- Thuế bảo vệ môi trường	18.827.349	258.416.755	256.930.902	20.313.202
- Thuế môn bài	-	34.000.000	34.000.000	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	1.445.406.004	1.445.406.004	-
- Các loại thuế, phí khác	9.988.276.114	39.272.577.570	45.797.547.203	3.463.306.481
<b>Cộng</b>	<b>89.687.447.699</b>	<b>206.814.956.727</b>	<b>197.167.499.956</b>	<b>99.334.904.470</b>
<b>b) Phải thu</b>				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	122.134.503	122.134.503
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.415.050.462	-	7.416.871.436	24.831.921.898
- Thuế thu nhập cá nhân	10.777	-	-	10.777
- Các loại thuế, phí khác	40.052.469	-	68.554.067	108.606.536
<b>Cộng</b>	<b>17.455.113.708</b>	<b>-</b>	<b>7.607.560.006</b>	<b>25.062.673.714</b>
<b>18- Chi phí phải trả</b>			<b>Số cuối kỳ 31/12/2024</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2024</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>			342.316.250.325	305.980.318.441
Lãi vay phải trả			32.991.361.062	22.546.980.605
Chi phí bán hàng			65.603.305	65.603.305
Chi phí đầu tư các dự án			296.344.603.692	267.954.347.911
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác			12.914.682.266	15.413.386.620
<b>b) Dài hạn</b>			-	-
Lãi vay phải trả			-	-
Chi phí phải trả khác			-	-
<b>Cộng</b>			<b>342.316.250.325</b>	<b>305.980.318.441</b>

	Số cuối kỳ 31/12/2024	Số đầu năm 01/01/2024
<b>19- Doanh thu chưa thực hiện</b>		
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	3.374.235.992	3.374.235.992
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	52.710.338.101	52.710.338.101
Doanh thu nhận trước khác	478.110.837	565.492.915
<b>Cộng</b>	<b>56.562.684.930</b>	<b>56.650.067.008</b>
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	155.004.264.277	114.442.807.380
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	-	-
<b>Cộng</b>	<b>155.004.264.277</b>	<b>114.442.807.380</b>
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
<b>Cộng</b>	-	-
	<b>Số cuối kỳ 31/12/2024</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2024</b>
<b>20- Các khoản phải trả, phải nộp khác</b>	<b>2.864.735.282.971</b>	<b>2.811.009.608.436</b>
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	783.467.838	781.968.919
Bảo hiểm xã hội	2.893.740.589	2.545.483.873
Bảo hiểm y tế	48.602.997	50.981.549
Bảo hiểm thất nghiệp	21.477.308	21.015.754
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	293.797.593.923	219.503.677.500
Cổ tức phải trả	1.508.603.227	1.516.914.977
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.565.681.797.089	2.586.589.565.864
+ Đền bù giải phóng mặt bằng	19.990.483.579	21.634.323.726
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	<i>11.905.317.246</i>	<i>12.103.443.186</i>
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên</i>	<i>7.740.376.074</i>	<i>9.186.090.281</i>
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam</i>	<i>330.036.732</i>	<i>330.036.732</i>
<i>Hội đồng đền bù DA khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	<i>14.753.527</i>	<i>14.753.527</i>
+ Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	32.308.365.792	74.437.246.897



**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
XÂY DỰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
Số 15 Đường Thi Sách, P. Thới Tam, TP. Vũng Tàu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2024

+ CN Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A	136.388.584.457	136.388.584.457
+ Khách hàng đặt chỗ mua bất động sản	2.365.627.002.500	2.191.282.100.000
+ Các khoản phải trả khác	11.367.360.761	162.847.310.784
Trong đó: Phải trả các bên liên quan	109.424.839.976	170.923.189.609
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	64.788.789.976	56.761.504.000
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	44.636.050.000	94.636.050.000
<i>Phan Văn Bình</i>	-	19.525.635.609
<b>b) Dài hạn</b>	<b>51.843.344.172</b>	<b>19.746.000.000</b>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	172.000.000	146.000.000
<i>Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác</i>	172.000.000	146.000.000
Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn LD	19.596.218.672	19.600.000.000
Phải trả dài hạn khác	32.075.125.500	
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		

**21- Vay và nợ thuê tài chính:**

	Số đầu năm 01/01/2024	Trong kỳ		Đầu cuối kỳ 30/09/2024
		Tăng	Giảm	
<b>21.1- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>2.150.271.176.748</b>	<b>1.223.262.229.606</b>	<b>2.080.663.665.791</b>	<b>1.292.869.740.563</b>
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>1.014.901.230.119</b>	<b>900.753.362.235</b>	<b>917.053.455.791</b>	<b>998.601.136.563</b>
<i>NH Đầu tư &amp; PT VN - CN Vũng Tàu</i>	705.049.342.101	626.294.543.287	523.819.297.698	807.524.587.690
<i>NH Nông nghiệp &amp; PTNT VN Đồng Nai</i>	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
<i>NH Nông nghiệp &amp; PTNT VN Chu Lai</i>	14.900.000.000	64.100.200.614	50.400.200.614	28.600.000.000
<i>NH Nông nghiệp &amp; PTNT VN CN Núi Thành</i>	11.000.000.000	19.580.387.484	19.580.387.484	11.000.000.000
<i>NH TMCP Phát triển TP. HCM- CN Vũng Tàu</i>	1.933.000.000	377.000.000	2.310.000.000	-
<i>NH TMCP Công thương Việt Nam</i>	146.786.733.429	60.820.430.846	170.031.415.406	37.575.748.869
<i>NH TMCP Hàng Hải CN Vũng Tàu</i>	14.122.354.585	-	14.122.354.585	-
<i>NH TMCP Tiên Phong</i>	62.000.004	62.000.004	62.000.004	62.000.004
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội</i>	6.200.000.000	-	6.200.000.000	-

**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
XÂY DỰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
Số 15 Đường Thi Sách, P. Thới Tam, TP. Vũng Tàu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2024

<i>Vay cá nhân</i>	14.847.800.000	29.518.800.000	30.527.800.000	13.838.800.000
<b>b) Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>1.135.369.946.629</b>	<b>322.508.867.371</b>	<b>1.163.610.210.000</b>	<b>294.268.604.000</b>
<i>NH Đầu tư &amp; PT VN - CN Vũng Tàu</i>	4.300.000.000	-	4.300.000.000	-
<i>NH TMCP Công thương Việt Nam</i>	10.000.000.000	30.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín VT</i>	229.492.528.000	284.086.286.000	239.310.210.000	274.268.604.000
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2021</i>	891.577.418.629	8.422.581.371	900.000.000.000	-
<b>21.2 Vay dài hạn</b>	<b>961.364.389.681</b>	<b>2.081.541.002.154</b>	<b>486.230.922.004</b>	<b>2.556.674.469.831</b>
<i>NH TMCP Đầu tư &amp; PT VN-CN Vũng Tàu</i>	306.582.818.014	172.432.153.752	131.527.000.000	347.487.971.766
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín</i>	286.865.671.678	588.175.800.000	316.474.322.000	558.567.149.678
<i>NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	106.000.000.000	-	30.000.000.000	76.000.000.000
<i>NH TMCP Tiên Phong</i>	325.499.989	-	62.000.004	263.499.985
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023</i>	250.499.800.000	1.317.633.048.402	5.600.200.000	1.562.532.648.402
<i>Cá nhân khác</i>	11.090.600.000	3.300.000.000	2.567.400.000	11.823.200.000
<b>Cộng</b>	<b>3.111.635.566.429</b>	<b>3.304.803.231.760</b>	<b>2.566.894.587.795</b>	<b>3.849.544.210.394</b>

**Chi tiết trái phiếu**

	Số đầu năm	Phát sinh tăng/phân bổ chi phí phát hành	Phát sinh giảm	Số cuối kỳ
<b>Ngắn hạn - Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả</b>	<b>891.577.418.629</b>	<b>8.422.581.371</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Trái phiếu thường phát hành năm 2021</b>	<b>891.577.418.629</b>	<b>8.422.581.371</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>-</b>
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		-
<b>Dài hạn - Trái phiếu thường</b>	<b>250.499.800.000</b>	<b>1.317.633.048.402</b>	<b>5.600.200.000</b>	<b>1.562.532.648.402</b>
<b>Trái phiếu thường phát hành năm 2023</b>	<b>280.499.800.000</b>	<b>307.749.104.110</b>	<b>2.100.000.000</b>	<b>586.148.904.110</b>
Giá gốc trái phiếu	300.000.000.000	300.000.000.000		600.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(19.500.200.000)	7.749.104.110	2.100.000.000	(13.851.095.890)
<b>Trái phiếu thường phát hành năm 2024</b>	<b>(30.000.000.000)</b>	<b>1.009.883.944.292</b>	<b>3.500.200.000</b>	<b>976.383.744.292</b>
Giá gốc trái phiếu		1.000.000.000.000		1.000.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(30.000.000.000)	9.883.944.292	3.500.200.000	(23.616.255.708)
<b>Cộng</b>	<b>1.142.077.218.629</b>	<b>1.326.055.629.773</b>	<b>905.600.200.000</b>	<b>1.562.532.648.402</b>



**Trái phiếu phát hành (\*):**

**1. Trái Phiếu DIGH2124 (21.1b-vay dài hạn đến hạn trả):**

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), bao gồm hai (2) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 900.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu DIGH2124002: tổng giá trị 461.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 30/09/2024. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 6 (từ 30/03/2024 – 30/09/2024) là 11,95%/năm. Trái phiếu mã DIGH2124002 đáo hạn ngày 30/09/2024, Tập đoàn DIC đã thực hiện thanh toán gốc và lãi theo quy định.

- Trái Phiếu DIGH2124003: tổng giá trị 439.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 26/11/2024. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 6 (từ 26/05/2024 – 26/11/2024) là 11,95%/năm. Trái phiếu mã DIGH2124003 đáo hạn ngày 26/11/2024, Tập đoàn DIC đã thực hiện thanh toán gốc và lãi theo quy định.

**2. Trái Phiếu DIGH2326 (21.2-vay dài hạn):**

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), bao gồm hai (2) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.600.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu DIGH2326001: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 29/12/2026. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 2 (từ 29/06/2024 – 29/12/2024) là 11,25%/năm.

- Trái Phiếu DIGH2326002: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 25/03/2027. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 1 (từ 25/03/2024 – 25/09/2024) là 11,25%/năm.

Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên mười hai (12) tháng bằng 11,25 %/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4%/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 bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HDBank).

**22. Vốn chủ sở hữu:**

**a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu:**

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của Chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng	Đơn vị tính: đồng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>6.098.519.950.000</b>	<b>1.046.337.538.421</b>	<b>10.975.110.000</b>	<b>84.687.037.740</b>	<b>297.491.097.067</b>	<b>7.538.010.733.228</b>	
Chia cổ tức bằng cổ phiếu			3.920.000.000		(3.920.000.000)	-	
Thường cổ phiếu						-	
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu						-	
Lãi (lỗ) trong năm nay				63.258.913	118.727.079.683	118.727.079.683	
Trích lập các quỹ				539.569	(7.050.571.985)	(6.987.313.072)	
Tặng, giảm khác					1.775.316	2.314.885	
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>6.098.519.950.000</b>	<b>1.046.337.538.421</b>	<b>14.895.110.000</b>	<b>84.750.836.222</b>	<b>405.249.380.081</b>	<b>7.649.752.814.724</b>	
Chia cổ tức bằng cổ phiếu						-	
Thường cổ phiếu						-	
Lãi (lỗ) trong năm nay					104.984.880.883	104.984.880.883	
Trích lập các quỹ					(9.435.225.174)	(9.435.225.174)	
Tặng, giảm khác						5.728	
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>6.098.519.950.000</b>	<b>1.046.337.544.149</b>	<b>14.895.110.000</b>	<b>84.750.836.222</b>	<b>500.799.035.790</b>	<b>7.745.302.476.161</b>	



b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Vốn góp đầu năm	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Vốn góp tăng trong kỳ		
<i>Chia cổ phiếu thưởng</i>		
<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu</i>		
<i>Phát hành cổ phiếu Esop</i>		
<i>Phát hành riêng lẻ</i>		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
<b>c. Cổ phiếu</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	609.851.995	609.851.995
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	609.851.995	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	609.851.995	609.851.995
Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

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

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
<b>1- Doanh thu</b>	<b>462.786.920.841</b>	<b>1.544.790.852.151</b>	<b>443.239.658.020</b>	<b>1.040.880.643.349</b>
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-	21.961.653.726	23.426.051.216
Doanh thu bán thành phẩm	14.602.685.780	105.486.559.992	14.577.300.300	129.295.766.591
Doanh thu cung cấp dịch vụ	45.102.715.179	148.160.615.656	35.518.488.039	157.720.241.630
Doanh thu xây lắp	93.307.995.746	647.340.057.085	47.135.791.446	169.848.990.095
Doanh thu kinh doanh bất động sản	308.929.965.138	640.429.383.426	323.202.865.511	557.215.357.825
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	3.374.235.992	843.558.998	3.374.235.992

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
<b>2- Giảm trừ Doanh thu</b>	<b>17.282.267.330</b>	<b>230.266.507.588</b>	<b>9.404.223.523</b>	<b>13.354.083.325</b>
Hàng bán bị trả lại	17.066.633.586	228.731.455.039	8.985.792.802	11.970.029.053
Giảm giá hàng bán	215.633.744	1.535.052.549	418.430.721	1.384.054.272
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
<b>3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>445.504.653.511</b>	<b>1.314.524.344.563</b>	<b>433.835.434.497</b>	<b>1.027.526.560.024</b>
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-	21.961.653.726	23.426.051.216
Doanh thu bán thành phẩm	14.387.052.036	103.951.507.443	14.577.300.300	127.911.712.319
Doanh thu cung cấp dịch vụ	45.102.715.179	148.160.615.656	35.518.488.039	157.720.241.630
Doanh thu xây lắp	93.307.995.746	647.340.057.085	46.717.360.725	169.848.990.095
Doanh thu kinh doanh bất động sản	291.863.331.552	411.697.928.387	314.217.072.709	545.245.328.772
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	3.374.235.992	843.558.998	3.374.235.992
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
<b>4- Giá vốn</b>	<b>270.299.024.029</b>	<b>982.223.760.342</b>	<b>331.191.318.148</b>	<b>783.760.379.136</b>
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	-	-	22.937.870.674	24.307.359.946
Giá vốn của thành phẩm đã bán	20.362.447.666	141.658.584.889	12.902.006.317	147.954.917.972
Giá vốn cung cấp dịch vụ	41.999.585.878	130.091.912.662	28.701.653.456	119.231.250.051
Giá vốn xây lắp	95.430.513.599	478.283.130.949	28.127.693.562	118.183.247.864
Giá vốn kinh doanh bất động sản	111.784.197.723	229.301.015.190	237.799.814.976	371.194.486.651
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	2.889.116.652	722.279.163	2.889.116.652
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
<b>5- Doanh thu tài chính</b>	<b>65.419.118.483</b>	<b>117.144.931.338</b>	<b>19.228.689.818</b>	<b>228.529.492.097</b>
Lãi tiền gửi, cho vay	12.140.056.830	62.730.116.582	19.165.141.418	46.310.381.998
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	-	977.958.464	-	-



Chênh lệch tỷ giá	7.530.823	163.200.823	15.380.356	185.081.656
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	-
Hoàn nhập dự phòng tài chính	-	-	-	-
Thu nhập từ các khoản đầu tư	21.530.830	21.530.830	(180.444.982.641)	1.540.877.758
Nhượng bán các khoản đầu tư	53.250.000.000	53.250.000.000	180.493.150.685	180.493.150.685
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	2.124.639	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
<b>6- Chi phí tài chính</b>	<b>49.273.624.157</b>	<b>65.081.375.470</b>	<b>23.479.647.710</b>	<b>124.668.179.132</b>
Lãi vay	10.898.360.067	45.995.242.038	16.356.460.022	98.485.686.295
Chiết khấu thanh toán	-	8.467.200	-	167.553.279
Dự phòng tài chính	38.020.438.360	18.020.438.360	-	(34.829.605.397)
Chênh lệch tỷ giá	-	19.795.050	237.642.570	237.642.570
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	71.775.869	71.775.869	7.080.095.118	40.752.985.635
Chi phí tài chính khác	283.049.861	965.656.953	(194.550.000)	19.853.916.750

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
<b>7- Thu nhập khác</b>	<b>5.844.292.489</b>	<b>20.820.254.030</b>	<b>54.328.909.943</b>	<b>83.573.795.091</b>
Thanh lý tài sản	159.084.384	1.150.810.106	230.650.000	1.020.348.047
Tiền chiết khấu, khuyến mãi	-	-	-	-
Xử lý công nợ không phải trả	-	-	2.068.389.770	10.266.096.547
Phạt vi phạm hợp đồng	913.051.636	11.162.468.538	50.575.501.000	69.641.415.280
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	4.038.578.179	6.094.724.289	385.843.851	1.298.852.160
Thu nhập khác	733.578.290	2.412.251.097	1.068.525.322	1.347.083.057

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
<b>8- Chi phí khác</b>	<b>13.540.081.959</b>	<b>25.693.044.051</b>	<b>47.559.102.751</b>	<b>57.396.828.505</b>
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	-	18.244.646	27.147.704
Phạt do chậm thanh toán	-	483.692.134	392.008.097	392.008.097

Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	65.652.085	5.251.464.908	46.544.973.747	46.940.456.242
Chi phí khác	13.474.429.874	19.957.887.009	603.876.261	10.037.216.462

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1- Thông tin về giao dịch các bên liên quan:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Công ty con	Mua sản phẩm	56.335.927.228
		Bán hàng hóa, dịch vụ	87.810.829
		Bán tài sản	2.923.677.504
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	4.334.094.260
		Bán hàng hóa, dịch vụ	7.439.989.339
		Bán tài sản	165.898.149.207
Công ty CP DIC số 2	Công ty con	Mua sản phẩm	49.336.284.424
Công ty CP Đầu tư phát triển Tầm nhìn DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	
		Bán hàng hóa, dịch vụ	36.370.000
Công ty CP DIC số 4	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	778.884.348.404
		Bán hàng hóa, dịch vụ	735.343.725.250
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	30.888.319.155
		Bán hàng hóa, dịch vụ	2.924.318.002
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	
		Cổ tức	2.167.189.600
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	2.623.335.975
		Bán hàng hóa, dịch vụ	454.761.923.851
		Trả nợ Vay nội bộ	240.350.000.000
		Vay nội bộ	338.764.637.167
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Lãi vay nội bộ	30.501.825.618
		Vay nội bộ	85.116.962.349
		Trả nợ Vay nội bộ	52.500.000.000
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty khác	Lãi vay nội bộ	3.499.060.274
		Mua sản phẩm	
		Bán hàng hóa, dịch vụ	2.856.238.785



**2- Thông tin về khoản nợ các bên liên quan chưa được thanh toán**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/(phải trả)
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Công ty con	Phải thu khách hàng	-
		Trả trước mua sản phẩm	48.715.151.316
		Người mua trả tiền trước	34.294.681.628
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Phải thu khách hàng	6.963.043.669
		Phải trả nhà cung cấp	2.843.494.405
		Phải thu khác	29.081.250
		Phải trả khác	101.000.000.000
Công ty CP DIC số 2	Công ty con	Phải thu khách hàng	-
		Phải trả nhà cung cấp	44.010.821.552
		Phải trả khác	3.373.000.000
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Phải thu khách hàng	
		Cho vay	85.116.962.349
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	
		Người mua trả tiền trước	843.390.510.337
		Phải trả nhà cung cấp	243.252.056.228
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	6.191.469.446
		Phải trả nhà cung cấp	5.125.226.329
		Phải trả khác	44.636.050.000
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	401.461.923.851
		Phải trả nhà cung cấp	182.146.263
		Cho vay	338.764.637.167
		Lãi vay nội bộ	9.491.780.822
		Phải thu khác	243.130.026.167

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

	Năm nay (từ 01/01 đến 31/12/2024)	Năm trước (từ 01/01 đến 31/12/2023)
<b>Thù lao Hội đồng quản trị</b>	<b>4.410.500.000</b>	<b>5.051.666.667</b>
Nguyễn Thiện Tuấn	1.098.000.000	1.950.000.000
Nguyễn Hùng Cường	1.687.500.000	1.495.000.000
Nguyễn Thị Thanh Huyền	1.300.000.000	1.300.000.000
Nguyễn Quang Tín	130.000.000	53.300.000
Đình Hồng Kỳ	195.000.000	86.666.667
Hoàng Văn Tăng		66.700.000
Phạm Văn Danh		100.000.000
<b>Thù lao Ban Thư ký HĐQT</b>	<b>132.000.000</b>	<b>152.000.000</b>
Đỗ Võ Mạnh Hùng		33.300.000
Diệp Thị Ngọc Lan	65.000.000	46.700.000
Trần Quang Hùng	28.000.000	36.000.000
Đào Thanh Xuân	39.000.000	36.000.000
<b>Tổng Giám đốc</b>	<b>1.738.236.431</b>	<b>1.639.193.170</b>
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	1.738.236.431	1.639.193.170
<b>Những người quản lý khác</b>	<b>6.543.299.295</b>	<b>6.105.396.953</b>
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	6.543.299.295	6.105.396.953

Vũng Tàu, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sỹ

Nguyễn Quang Tín



**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION  
JOINT STOCK COMPANY AND SUBSIDIARIES**

**Consolidated Financial Statements**  
For the period from 01/01/2024 to 31/12/2024

**CONSOLIDATED BALANCE SHEET**

As at 31 December 2024

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	31/12/2024	01/01/2024
<b>A . CURRENT ASSETS</b>	<b>100</b>		<b>15,963,326,622,418</b>	<b>13,978,090,756,849</b>
<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>110</b>		<b>895,165,517,805</b>	<b>2,307,305,744,085</b>
1. Cash	111	V.1	391,704,493,381	2,296,937,418,845
2. Cash equivalents	112		503,461,024,424	10,368,325,240
<b>II. Short-term investments</b>	<b>120</b>		<b>785,900,000,000</b>	<b>196,710,000,000</b>
1. Held-for-trading securities	121		-	-
2. Provision for diminution in value of held-for-trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments		V.2	785,900,000,000	196,710,000,000
<b>III. Short-term accounts receivables</b>	<b>130</b>		<b>5,858,106,018,773</b>	<b>4,704,512,368,219</b>
1. Short-term trade receivables	131	V.3	1,188,156,659,391	1,037,431,749,701
2. Short-term advances to suppliers	132	V.4	29,349,469,169	213,206,573,008
3. Short-term loan receivables	135	V.5	102,000,000,000	277,450,000,000
4. Other short-term receivables	136	V.6	4,548,330,292,505	3,199,940,372,128
5. Provision for doubtful short-term receivables	137		(9,730,402,292)	(23,517,646,618)
6. Shortage of assets waiting for resolution	139		-	1,320,000
<b>IV. Inventories</b>	<b>140</b>		<b>8,154,337,866,159</b>	<b>6,551,257,807,732</b>
1. Inventories	141	V.7	8,156,771,371,743	6,553,691,313,316
2. Provision for obsolete inventories	149		(2,433,505,584)	(2,433,505,584)
<b>V. Other current assets</b>	<b>150</b>		<b>269,817,219,681</b>	<b>218,304,836,813</b>
1. Short-term prepaid expenses	151	V.12	169,307,627,325	186,173,087,708
2. VAT deductibles	152		75,446,918,642	14,676,635,397
3. Tax and other receivables from the State	153	V.17	25,062,673,714	17,455,113,708
4. Other current assets	155		-	-
<b>B. NON- CURRENT ASSETS</b>	<b>200</b>		<b>2,571,657,089,989</b>	<b>2,849,516,181,739</b>
<b>I. Long-term receivables</b>	<b>210</b>		<b>336,819,078,166</b>	<b>1,381,178,201,509</b>
1. Long-term loan receivables	215		256,764,637,167	
2. Other long-term receivables	216	V.5	80,054,440,999	1,381,178,201,509
3. Provision for doubtful long-term receivables	219		-	-



**CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)**

As at 31 December 2024

Unit: VND

<b>II. Fixed assets</b>	<b>220</b>		<b>892,685,178,885</b>	<b>761,204,116,128</b>
1. Tangible fixed assets	221	V.9	806,392,229,513	725,914,518,383
- Cost	222		1,213,347,214,822	1,092,451,275,649
- Accumulated depreciation	223		(406,954,985,309)	(366,536,757,266)
2. Finance leases	224		-	-
- Cost	225		-	-
- Accumulated depreciation	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.10	86,292,949,372	35,289,597,745
- Cost	228		89,775,726,215	38,015,580,874
- Accumulated depreciation	229		(3,482,776,843)	(2,725,983,129)
<b>III. Investment properties</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>108,562,836,579</b>	<b>113,155,731,231</b>
- Cost	231		155,029,462,773	156,733,240,773
- Accumulated depreciation	232		(46,466,626,194)	(43,577,509,542)
<b>IV. Long-term asset in progress</b>	<b>240</b>		<b>96,681,986,550</b>	<b>101,958,242,547</b>
1. Long-term work in progress	241		-	-
2. Construction in progress	242	V.8	96,681,986,550	101,958,242,547
<b>V. Long-term investments</b>	<b>250</b>		<b>332,902,564,444</b>	<b>335,319,800,239</b>
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in associates	252	V.13	300,423,278,712	299,040,514,507
3. Investments in other entities	253	V.14	2,344,249,112	22,344,249,112
4. Provision for long-term investments	254		135,036,620	(20,064,963,380)
5. Held-to-maturity investments	255	V.14	30,000,000,000	34,000,000,000
<b>VI. Other long-term assets</b>	<b>260</b>		<b>804,005,445,365</b>	<b>156,700,090,085</b>
1. Long-term prepaid expenses	261	V.12	671,715,934,581	16,684,171,249
2. Deferred tax assets	262		23,007,745,527	12,781,346,371
3. Goodwill	269		109,281,765,257	127,234,572,465
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>270</b>		<b>18,534,983,712,407</b>	<b>16,827,606,938,588</b>



**CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)**

As at 31 December 2024

Unit: VND

RESOURCE	Code	Note	31/12/2024	01/01/2024
<b>C. LIABILITIES</b>	<b>300</b>		<b>10,468,107,777,784</b>	<b>8,934,049,056,553</b>
<b>I. Current liabilities</b>	<b>310</b>		<b>7,675,743,014,523</b>	<b>7,807,921,730,527</b>
1. Short-term trade payables	311	V.15	510,566,784,339	544,872,135,842
2. Short-term advances from customers	312	V.16	2,426,153,517,149	1,764,901,517,750
3. Statutory obligations	313	V.17	99,334,904,470	89,687,447,699
4. Payables to employees	314		34,016,128,672	30,552,374,157
5. Short-term accrued expenses	315	V.18	342,316,250,325	305,980,318,441
6. Short-term unearned revenues	318	V.19	56,562,684,930	56,650,067,008
7. Other short-term payables	319	V.20	2,864,735,282,971	2,811,009,608,436
8. Short-term loan and finance lease	320	V.21	1,292,869,740,563	2,150,271,176,748
9. Short-term provisions	321		-	536,102,139
10. Reward and welfare funds	322		49,187,721,104	53,460,982,307
<b>II. Long-term liabilities</b>	<b>330</b>		<b>2,792,364,763,261</b>	<b>1,126,127,326,026</b>
1. Long-term trade payables	331	V.15	-	-
2. Long-term unearned revenues	336	V.19	155,004,264,277	114,442,807,380
3. Other long-term payables	337	V.20	51,843,344,172	19,746,000,000
4. Long-term loan and finance lease	338	V.21	2,556,674,469,831	961,364,389,681
5. Deferred tax liabilities	341		22,364,705,632	27,586,977,645
6. Long-term provisions	342		6,477,979,349	2,987,151,320
<b>D. OWNERS' EQUITY</b>	<b>400</b>		<b>8,066,875,934,623</b>	<b>7,893,557,882,035</b>
<b>I. Owners' equity</b>	<b>410</b>	V.22	<b>8,066,875,934,623</b>	<b>7,893,557,882,035</b>
1. Owners' contributed capital	411		6,098,519,950,000	6,098,519,950,000
2. Share premium	412		1,046,337,544,149	1,046,337,538,421
3. Other owners' capital	414		14,895,110,000	14,895,110,000
4. Foreign exchange differences	415		(486,500,640)	-
5. Investment and development fund	417		84,750,836,222	84,750,836,222
6. Retained earnings	421		500,799,035,790	405,249,380,081
- Retained earnings accumulated to the prior year-end	421a		395,814,154,907	286,522,300,398
- Retained earnings of current period	421b		104,984,880,883	118,727,079,683
7. Non-controlling interests	429		322,059,959,102	243,805,067,311
<b>TOTAL RESOURCE</b>	<b>440</b>		<b>18,534,983,712,407</b>	<b>16,827,606,938,588</b>

Prepared by

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
Lê Thành Hưng

Chief Accountant

Bùi Văn Sự

Vung Tau, January 23<sup>rd</sup>, 2025

General Director



Nguyễn Quang Tín



**CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**  
Quarter 4 Year 2024

Unit: VND

Item	Code	Note	Year 2024		Year 2023	
			Quarter 4	From 01/01/2024 to 31/12/2024	Quarter 4	From 01/01/2023 to 31/12/2023
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01	VI.1	462,786,920,841	1,544,790,852,151	443,239,658,020	1,040,880,643,349
2. Deductible items	02	VI.2	17,282,267,330	230,266,507,588	9,404,223,523	13,354,083,325
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services (10=01-03)	10	VI.3	445,504,653,511	1,314,524,344,563	433,835,434,497	1,027,526,560,024
4. Cost of goods sold	11	VI.4	270,299,024,029	982,223,760,342	331,191,318,148	783,760,379,136
5. Gross profit from sale of goods and rendering of services (20=10-11)	20		175,205,629,482	332,300,584,221	102,644,116,349	243,766,180,888
6. Financial income	21	VI.5	65,419,118,483	117,144,931,338	19,228,689,818	228,529,492,097
7. Financial expenses	22	VI.6	49,273,624,157	65,081,375,470	23,479,647,710	124,668,179,132
- In which: Interest expense	23		(12,746,618,173)	22,350,263,798	16,356,460,022	69,624,042,459
8. Share in profits of associates	24		(2,350,090,145)	3,549,953,804	36,115,478,257	38,938,980,272
9. Selling expenses	25		3,434,381,925	39,130,021,420	14,724,170,666	42,831,474,065
10. Administrative expenses	26		54,984,730,590	179,017,472,309	50,254,652,099	153,244,670,808
11. Net profit from operating activities {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		130,581,921,148	169,766,600,164	69,529,813,949	190,490,329,252
12. Other income	31	VI.7	5,844,292,489	20,820,254,030	54,328,909,943	83,573,795,091
13. Other expenses	32	VI.8	13,540,081,959	25,693,044,051	47,559,102,751	57,396,828,505
14. Other profit (40=31-32)	40		(7,695,789,470)	(4,872,790,021)	6,769,807,192	26,176,966,586
15. Total profit before tax (60=30+40+50)	50		122,886,131,678	164,893,810,143	76,299,621,141	216,667,295,838
16. Current corporate income tax expenses	51		35,348,805,881	77,926,611,203	10,470,577,231	52,728,035,246
17. Deferred corporate income tax expenses	52		305,191,445	(15,448,671,168)	(1,778,135,840)	(1,408,744,236)
18. Profit after tax (60=50-51)	60		87,232,134,352	102,415,870,108	67,607,179,750	165,348,004,828
18.1 Net profit after tax of non-controlling interest	70		(1,471,409,771)	(2,569,010,775)	1,301,625,684	(7,306,263,537)
18.2 Net profit after tax attributable to parent	71		88,703,544,123	104,984,880,883	66,305,554,066	172,654,268,365
19. Earnings per Share						

Prepared by

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
Lê Thành Hưng

Chief Accountant

Bùi Văn Sự

Vung Tau, January 23<sup>rd</sup>, 2025  
General Director

Nguyễn Quang Tín





**CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT**

Quarter 4 Year 2024

Unit: VND

Item	Code	Note	Current year	Previous year
<b>I. Cash flows from operating activities</b>				
1. Cash receipts from goods sale, services supply and others	01		2,193,535,519,340	2,095,002,548,236
2. Cash payments to goods suppliers and service providers	02		(3,102,524,272,571)	(1,603,306,069,594)
3. Cash payments to employees	03		(167,730,218,539)	(157,000,413,003)
4. Cash payments of loan interests	04		(387,441,793,091)	(354,402,855,820)
5. Corporate income tax paid	05		(77,200,686,688)	(57,618,224,105)
6. Other cash receipts from business activities	06		737,890,404,076	2,923,239,580,281
7. Other cash payments to production and business activities	07		(1,390,739,323,026)	(1,121,162,747,272)
<b>Net cash flows from operating activities</b>	<b>08</b>		<b>(2,194,210,370,499)</b>	<b>1,724,751,818,723</b>
<b>II. Cash flow from investing activities</b>				
1. Purchase and construction of fixed assets	21		(7,854,993,922)	(38,568,698,177)
2. Proceeds from disposals of fixed assets	22		5,241,230,357	2,001,319,864
3. Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		(1,263,528,152,415)	(45,503,009,813)
4. Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24		599,759,960,635	18,580,000,000
5. Payments for investments in other entities	25		(957,025,000,000)	(86,000,000,000)
6. Proceeds from sale of investments in other entities	26		1,493,435,972,150	1,006,532,060,390
7. Interest and dividend received	27		92,377,752,786	194,389,067,246
<b>Net cash flows from investing activities</b>	<b>30</b>		<b>(37,593,230,409)</b>	<b>1,051,430,739,510</b>
<b>III. Cash flows from financing activities</b>				
1. Capital contribution and issuance of shares	31		194,193,090,000	2,022,559,285
2. Capital redemption	32		-	-
3. Drawdown of borrowings	33		2,848,885,030,993	1,990,934,875,591
4. Repayment of borrowings	34		(2,223,419,701,791)	(2,707,395,770,817)
5. Payment of principal of finance lease liabilities	35		-	-
6. Dividend paid	36		(2,812,950)	(322,810,973)
<b>Net cash flows from financing activities</b>	<b>40</b>		<b>819,655,606,252</b>	<b>(714,761,146,914)</b>
Net cash flows within the period	50		(1,412,147,994,656)	2,061,421,411,319
Cash and cash equivalents at the beginning of period	60		2,307,305,744,085	245,914,234,531
Impact of exchange rate fluctuation	61		7,768,376	(29,901,765)
<b>Cash and cash equivalents at the end of period</b>	<b>70</b>		<b>895,165,517,805</b>	<b>2,307,305,744,085</b>

Prepared by

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
Lê Thành Hưng

Chief Accountant

Bùi Văn Sự

Vung Tau, January 23<sup>rd</sup>, 2025

General Director



Nguyễn Quang Tín



**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

Quarter 4 Year 2024

**I. BACKGROUND****1- Type of ownership:**

The Corporation was converted from a State-owned company to a joint stock company according to Decision No. 1302/QĐ-BXD dated October 15, 2007 of the Ministry of Construction "Regarding the approval of the equitization plan of the Construction Development Investment Company".

The Corporation was granted the Certificate of Business Registration of Joint Stock Company No. 3500101107 (old number: 4903000520) first registered on March 13, 2008, re-issued the enterprise code on June 24, 2009 and registered for the 23rd change on May 5, 2022 by the Department of Planning and Investment of Ba Ria - Vung Tau province

- English name: **Development Investment Construction Joint Stock Corporation.**
- Abbreviated company name: **DIC Group.**
- The DIC Group's head office is located at 15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City, Ba Ria – Vung Tau Province, Vietnam.
- Affiliated units, including:
  - Branch in Vinh Phuc
  - Branch of Development Investment Construction Joint Stock Corporation - DIC Him Lam Project Management Board
- Charter capital: 6,098,519,950,000 VND.

**The Board of Management, the Board of Directors and Internal Audit, the term from 2023 to 2028 as at the date of this report is as follows:**

**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	Vice Chairman	To August 19, 2024
Ms Nguyen Thi Thanh Huyen	Vice Chairman	Reappointed on July 21, 2023
Mr Nguyen Quang Tin	Member	Appointed on July 21, 2023
Mr Dinh Hong Ky	Independent Member	Appointed on July 21, 2023

**The Board of Directors**

Mr Nguyen Quang Tin	General Director	Appointed on June 1, 2023
Mr Nguyen Van Tung	Deputy General Director	Reappointed on February 02, 2023
Mr Tran Van Dat	Deputy General Director	Reappointed on August 22, 2023
Mr Nguyen Tuan Liem	Deputy General Director	Reappointed on December 04, 2023
Mr Pham Van Thai	Deputy General Director	Appointed on January 19, 2022

**2- Business sector:**

Investment, real estate, construction, tourism services, oil and gas services, trading and labor export.

**3- Principal activity:**

- Investing in developing new urban areas and industrial zones, investing in business development of housing and technical infrastructure of urban areas, industrial zones, export processing zones, high-tech zones, new economic zones.
- Construction of industrial and civil works, technical infrastructure works and industrial zones, traffic works, irrigation works, water supply, drainage and environmental treatment works, power lines and transformer stations.
- Installation of steel structures, mechanical and galvanized products, electrical equipment.
- Investment Consulting.
- Project Management.
- Trading in construction materials, equipment and supplies for construction, construction vehicles, technological lines and other technological equipment.
- Trading in interior and exterior decoration items.
- Trading in vehicles, machinery and construction equipment.
- Trading in petroleum and its products.
- House business.
- Real estate brokerage services.
- Tourism service business.
- Tourism accommodation and hotel business.
- Market service business and shopping center management.
- Construction materials production.
- Production and trading of soft drinks.
- Food processing.
- Freight.
- Passenger transport by road and water.
- Mining and processing of minerals for construction materials.
- Exploitation of soil and sand for land leveling.
- Repair of motorbikes, construction equipment and means of transport.
- Construction supervision of technical infrastructure works.
- Construction supervision of civil and industrial works.
- International travel business.
- Travel agent.
- Support services related to tourism promotion and organization.
- Perfume and cosmetics business.
- Retail sale of perfumes, cosmetics and toiletries in specialized stores.



**4- Corporate structure:**

**a- List of consolidated subsidiaries**

<b>Company name</b>	<b>Principal activities</b>	<b>Owner-ship</b>
Development Investment Construction Number 1 JSC	Investment in business development of urban areas and industrial zones; housing and technical infrastructure of urban areas, industrial zones, export processing zones, high-tech zones, new economic zones; Repair of motorbikes, construction equipment and means of transport.	51.68%
DIC Tourism Joint Stock Company	Hotel and tourism business; Road passenger transport; Domestic and international travel services business...	81.29%
Development Investment Construction Number 2 Joint Stock Company	Investment in business development of urban areas and industrial zones; housing and technical infrastructure of urban areas, industrial zones, export processing zones, high-tech zones, new economic zones.	50.14%
DIC Vision Development Investment Joint Stock Company	Education	98.67%
DIC Urban and Industrial zone Development Company Limited	Investing, trading and exploiting projects in industrial parks, export processing zones and high-tech zones.	100%
Dai Phuoc Thien An Company Limited	Construction, real estate business, land use rights of owners, users or lessees.	99.96%
Dai Phuoc Thien Minh Company Limited	Construction, real estate business, land use rights of owners, users or lessees.	99.96%
Vung Tau Sports Tourism Development Investment JSC	Golf course business and related services	66.85%
Sports TOTO Vietnam JSC (Indirect ownership)	Management consulting activities	43.92%
E&S Development Joint Stock Company (Indirect ownership)	Construction of other civil engineering works	65.96%
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Production of ceramic products, wholesale materials, and mineral exploitation	49.00%

**b- List of associates companies**

<b>Company name</b>	<b>Principal activities</b>	<b>Owner-ship</b>
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Real estate business, real estate brokerage, real estate services, real estate management, investment consulting, construction.	42.68%
Development Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	Production and trading of ready-mixed concrete, Trading and repairing of construction equipment and machinery, construction investment.	36.00%
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Investment in business development of urban areas and industrial zones; housing and technical infrastructure of urban areas, industrial zones, export	35.89%

	processing zones, high-tech zones, new economic zones.	
Southern Development Investment Joint Stock Company	Hotel and tourism business; Road passenger transport; Domestic and international travel services business...	43.35%

**c- List of joint ventures**

<u>Name</u>	<u>Ratio</u>
Joint venture of residential project to build the first phase of 35ha of new urban area Phu My - Phu My Town	80.00%

**II- ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING MONETARY UNIT**

**1- Accounting period:** Annual accounting period commences from January 1<sup>st</sup> and ends on December 31<sup>st</sup>.

**2- Accounting monetary unit:** The DIC Group maintains its accounting records in Vietnam dong (VND).

**III- ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM:**

**1- Accounting system:** The Group applies the Accounting System promulgated together with Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 issued by Ministry of Finance guiding the Vietnamese enterprise accounting system and Circular No. 202/ 2014/TT-BTC dated December 22, 2014 issued by Ministry of Finance guiding the method of preparing and presenting of the Consolidated financial statements.

**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. Financial statements are prepared in accordance with regulations of each standard and supplement documents as well as with current accounting system.

**3- Applied accounting form:** The DIC Group applies the accounting book form of book keeping.

**IV. ACCOUNTING POLICIES:**

**1. Cash and cash equivalents**

Transactions in foreign currencies are converted into Vietnam dong at the actual exchange rate at the time of the transaction. At the end of the year, items with foreign currency origin are converted at the buying rate of the bank in which the Corporation has an account published on the closing date of the accounting year.

Foreign exchange differences arising in the period actual and exchange rate differences due to revaluation of balance of monetary items at the end of the period are recorded into income or financial expenses in the period.

Cash and cash equivalents comprise -cash on hand, cash in banks and short-term investments with an original maturity of less than three months that are readily convertible into known amount of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value sine date of purchase of such invesments at the time of reporting.



## **2. Recognition of financial investment**

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.

Investments in joint ventures are accounted for using the cost method. The joint venture contribution is not adjusted for changes in the Company's ownership interest in the joint venture's net assets. The Corporation's income statement reflects the income distributed from the accumulated net profits of the joint venture arising after the joint venture contribution.

Securities investment at the balance sheet date, if:

- Having redemption or maturity period of no more than 3 months from the date of purchase, the investment is considered as "cash equivalent";
- Having maturity less than 1 year/1 operating cycle are recognised as short-term assets
- Having maturity over than 1 year/1 operating cycle are recognised as long-term assets

Provisions for devaluation of investments are made based on the excess of original cost in accounting books over their market value at year-end. For some other investments, because there is not enough necessary information to set up provisions, the Corporation does not set up provisions for these investments. The Board of Directors of the Corporation believes that provisions for these investments, if any, do not have a material impact on the financial statements.

## **3. Recognition of receivables**

Track each receivable in detail for each subject, regularly compare, check, and urge timely payment.

Check and compare periodically or at the end of the year each receivable arising, the amount collected, the amount still to be collected, especially for subjects with frequent trading and purchasing relationships, with large receivable balances.

For debts with foreign currency origin, they are tracked in both original currency and converted to Vietnamese currency. At the end of each period, the balance is adjusted according to the actual exchange rate.

Classify receivables according to payment time as well as each subject to have measures for collection or payment.

## **4. Principle of evaluating 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 Corporation applies the perpetual method to record inventory.

## **5. 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.

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

- Building and structures	06 – 25 years
- Machinery & equipment	04 – 08 years
- Means of transportation	06 – 10 years
- Management equipment	03 – 06 years
- Others	03 – 05 years



- Land use rights 38 years

#### **6. Principle of Deferred corporate income tax**

Deferred corporate income tax expense is determined on the basis of deductible temporary differences, taxable temporary differences and corporate income tax rates.

#### **7. Recognition and allocation of prepaid expenses**

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

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

#### **8. Principal of payables**

Payables are tracked in detail for the amount of debt payable and the amount of debt paid by each creditor.

Payables are classified into short-term debt and long-term debt based on the payment period of each payable debt.

Payables in gold, silver, precious metals, and gemstones are accounted for in detail for each creditor, according to quantity and value indicators at prescribed prices.

At the end of the accounting year, the balance of payables in foreign currencies is evaluated at the prescribed exchange rate.

For creditors who have regular transactions and purchases or have large balances of payables, the accounting departments check and compare the debt situation that has arisen with each customer and periodically confirm the debt in writing with the creditors.

#### **9. Principal of loan and finance lease**

The payment terms of loans and financial leasing debts are monitored in detail. Amounts with a repayment period of more than 12 months from the date of the financial statements are presented as long-term loans and financial leasing debts. Amounts due within the next 12 months from the date of the financial statements are presented as short-term loans and financial leasing debts for payment planning.

Borrowing costs directly related to the loan (other than interest payable), such as appraisal, auditing, loan application preparation costs, etc. are accounted for in financial expenses. In case these costs arise from a separate loan for the purpose of investment, construction or production of unfinished assets, they are capitalized.

For financial leasing debts, the total lease debt reflected on the credit side of account 341 is the total amount payable calculated by the present value of the minimum lease payment or the fair value of the leased asset.

The Corporation shall account in detail and monitor each lending and debtor, each loan agreement and each type of loaned asset.

When preparing the Financial Statements, the balance of loans and financial leases in foreign currencies shall be re-evaluated at the actual transaction exchange rate at the time of preparing the Financial Statements.

Exchange rate differences arising from the payment and re-evaluation at the end of the period of loans and financial leases in foreign currencies shall be recorded in financial operating revenue or expenses.

#### **10. Recognition and capitalization of borrowing costs**



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

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset should be included (capitalized) in the cost of that asset, includes interest on borrowings, amortization of discounts or premiums relating to issuing bonds and ancillary costs incurred in connection with the arrangement of borrowings.

#### **11. Recognition of accrued expenses.**

Expenses not yet occurred may be accrued into production and operating expenses in order to ensure when these expenses arise, they do not make material differences on production and operating expenses on the basis of matching between revenue and cost. When these expenses arise, if there is any difference with the amount charged, accountants additionally record or decrease cost equivalent to the difference.

#### **12. Principle of recognizing unrealized revenue**

Unrealized revenue of the Corporation is recorded according to the current corporate accounting regime. For leased assets that have been prepaid by customers, revenue for the accounting period is recorded on the basis of allocating the prepaid amount to the number of lease years.

#### **13. Owner's equity**

Owner's equity are recognised by the real contributed capital.

Share capital surplus is recorded as the larger difference between the actual issuance price and the par value of shares when issuing shares for the first time, issuing additional shares or reissuing treasury shares.

Undistributed profit after tax is the profit from the enterprise's operations after setting aside funds and distributing dividends.

#### **14. Recognition of revenue**

##### *Revenue from sale of goods*

Revenue from sale of goods should be recognized when all the following conditions have been 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 reliably;
- 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.

##### *Revenue from rendering of services*

Revenue from rendering of services is recognized when the outcome of that transaction can be measured reliably. Where a transaction involving the rendering of services is attributable to several periods, each period's revenue should be recognized by reference to the stage of completion at the balance sheet date. The outcome of a transaction can be estimated reliably when all the following conditions are 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.

##### *Construction contract revenue*



The completed work portion of the Construction Contract that serves as the basis for determining revenue is determined according to: The value of completed volume, construction volume confirmed and accepted by the investor as the basis for recording revenue in the period.

*Financial income*

Income from interest, royalties and dividends and other financial income earned by the DIC Group should be recognised when these two conditions are satisfied:

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

Dividends should be recognised when the DIC Group's right to receive payment is established or right to receive profits from the capital contribution.

**15. Revenue deductions**

The Corporation's revenue deductions are returned goods and customers' violations of commitments in real estate transfer contracts.

**16. Recognition cost of goods sold**

- Cost of construction and installation activities is determined by (=) actual costs incurred corresponding to completed volume.

- Cost of transferring land use rights, real estate (=) Total investment costs divided by (:) Total business area multiplied by (x) Area sold during the period.

**17. Principles and methods of recoding financial expenses**

Expenses are recorded in financial expenses consist of:

- Expenses or losses relating to financial investment activities;
- Expenses of capital lending and borrowing;
- Losses incurred when selling foreign currency, exchange rate losses;
- Provision for impairment of trading securities, investment loss reserves in other units.

The above amounts are recorded according to the total amount arising in the period, not offset against financial revenue.

**18. 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.

**V. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN CONSOLIDATED BALANCE SHEET**

<b>1- Cash and cash equivalents</b>	<b>End of period 31/12/2024</b>	<b>Beginning of period 01/01/2024</b>
- Cash on hand	3,412,756,137	2,371,988,995
- Cash in bank	388,291,737,244	2,294,565,429,850
- Cash in transit	-	-
- Cash equivalents (term deposits)	503,461,024,424	10,368,325,240



**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION STATEMENTS**

**JOINT STOCK COMPANY AND SUBSIDIARIES**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL**

For the period ended 31/12/2024

<i>Asia Commercial Joint Stock Bank – Vung Tau Branch</i>	-	500,000,000
<i>Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Vung Tau Branch</i>	225,798,212,888	5,633,124,585
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Binh Xuyen Branch</i>	-	1,000,000,000
<i>Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam</i>	263,328,477,985	3,235,200,655
<i>Orient Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch</i>	14,334,333,551	-
<b>Total</b>	<b>895,165,517,805</b>	<b>2,307,305,744,085</b>
	-	-
<b>2- Short-term financial investments</b>	<b>End of period 31/12/2024</b>	<b>Beginning of period 01/01/2024</b>
a- Bonds	-	-
b- Investments held to maturity (term deposits)	785,900,000,000	196,710,000,000
<i>Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam</i>	26,900,000,000	65,900,000,000
<i>Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Vung Tau Branch</i>	5,000,000,000	
<i>Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Vung Tau Branch</i>	720,000,000,000	100,000,000,000
<i>Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch</i>	-	1,010,000,000
<i>Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Saigon Branch</i>	29,500,000,000	1,000,000,000
<i>Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch</i>	-	1,500,000,000
<i>Military Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch</i>	1,000,000,000	27,300,000,000
<i>Maritime Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch</i>	3,500,000,000	
c- Investment in other entities	-	
<b>Total</b>	<b>785,900,000,000</b>	<b>196,710,000,000</b>
	-	-
<b>3- Trade receivables</b>	<b>End of period 31/12/2024</b>	<b>Beginning of period 01/01/2024</b>
a- Short-term trade receivables	1,188,156,659,391	1,037,431,749,701
- Receivables from project customer groups	551,201,775,855	751,293,311,623
<i>Nam Vinh Yen New Urban Area Project</i>	268,357,901,964	375,334,566,258
<i>Chi Linh urban area project</i>	22,850,980,041	22,850,980,041
<i>Dai Phuoc Eco-tourism Project</i>	2,445,956,364	10,671,813,187
<i>Hiep Phuoc Residential Project</i>	17,846,873,420	17,848,587,156
<i>DIC Phoenix Luxury Apartment Project</i>	13,018,470,066	38,048,550,741

**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION  
STATEMENTS**

**JOINT STOCK COMPANY AND SUBSIDIARIES**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL**

For the period ended 31/12/2024

<i>Vung Tau Gateway Luxury Apartment Project</i>	190,650,046,394	250,663,636,221
<i>DIC Star Apart Hotel Vung Tau-CSJ Project</i>	17,052,263,635	18,505,648,408
<i>Hau Giang Residential Project</i>	6,073,534,449	3,740,535,500
<i>Thuy Tien Resort Project</i>	11,656,493,242	11,896,629,331
<i>Others Project</i>	1,249,256,280	1,732,364,780
- Other short-term trade receivables	636,954,883,536	286,138,438,078
<i>Cai Mep Logistics Joint Stock Company</i>	25,663,436,805	57,280,867,054
<i>MIK Group Corporation</i>	11,458,203,240	-
<i>Phuc Dat Hotel Tourism Co., Ltd.</i>	11,867,210,899	11,999,650,485
<i>Greemark Construction Joint Stock Company</i>	73,156,638,946	85,893,953,726
<i>Thien Tan Investment and Development Joint Stock Company</i>	-	59,000,000,000
<i>Thien Binh Minh Joint Stock Company</i>	15,881,203,518	15,881,203,518
<i>Bien Dong Hotel Joint Stock Company</i>	-	4,954,452,599
<i>Other customers</i>	498,928,190,128	51,128,310,696
<b><u>In which:</u> Receivable from short-term related parties</b>	<b>407,878,493,297</b>	<b>6,191,469,446</b>
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	401,461,923,851	-
<i>DIC Holdings Construction Joint Stock Company</i>	214,000,000	-
<i>Development Investment Construction - Concrete JSC</i>	11,100,000	-
<i>D.I.C Real Estate Joint Stock Company</i>	6,191,469,446	6,191,469,446
b- Long-term trade receivables	-	-
<b><u>In which:</u></b>		
- Receivable from long-term related parties		
- Others		
<b>Total</b>	<b>1,188,156,659,391</b>	<b>1,037,431,749,701</b>
	-	-
<b>4- Advances to suppliers</b>	<b>End of period 31/12/2024</b>	<b>Beginning of period 01/01/2024</b>
- Related parties	-	186,499,974,132
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	-	186,499,974,132
- Other suppliers	29,349,469,169	26,706,598,876
<i>TK Construction Investment Company Limited</i>	-	3,604,030,418



**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION  
STATEMENTS**

**CONSOLIDATED FINANCIAL**

**JOINT STOCK COMPANY AND SUBSIDIARIES**

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

For the period ended 31/12/2024

<i>Vietnam Science and Technology Joint Stock Company</i>	-	5,409,109,113
<i>LMP Investment and Trading Joint Stock Company</i>	3,847,638,707	3,569,517,667
<i>Others</i>	25,501,830,462	14,123,941,678
<b>Total</b>	<b>29,349,469,169</b>	<b>213,206,573,008</b>
	-	-
<b>5- Loan receivables</b>	<b>End of period 31/12/2024</b>	<b>Beginning of period 01/01/2024</b>
<b>a) Short-term loan receivables</b>	<b>102,000,000,000</b>	<b>277,450,000,000</b>
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	82,000,000,000	277,450,000,000
<i>Le Phong Hieu</i>	20,000,000,000	
<b>b) Long-term loan receivables</b>	<b>256,764,637,167</b>	-
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	256,764,637,167	-
<b>Total</b>	<b>358,764,637,167</b>	<b>277,450,000,000</b>
	-	-
<b>6- Other receivables</b>	<b>End of period 31/12/2024</b>	<b>Beginning of period 01/01/2024</b>
a) Short-term	4,548,330,292,505	3,199,940,372,128
Advances to staff	82,440,413,747	186,445,730,291
Deposit	81,979,201,479	84,365,955,149
Other receivables	4,383,910,677,279	2,929,128,686,688
Interest receivable from bank deposits	12,521,774,519	1,997,222,981
Others	4,371,388,902,760	2,927,131,463,707
<i>Advance compensation for North Vung Tau project</i>	861,382,084,278	773,206,284,278
<i>Advance compensation for Long Tan project</i>	2,656,873,402,400	1,846,008,612,400
<i>Advance compensation for Bau Trung project</i>	2,000,000,000	2,000,000,000
<i>Advance compensation for Chi Linh project</i>	140,014,270,244	128,561,070,244
<i>Advance compensation for Hiep Phuoc project</i>	4,810,000,000	4,810,000,000
<i>Advance compensation for Quang Binh project</i>	47,429,649,000	47,429,649,000
<i>Compensation and site clearance council in Thanh Liem district</i>	20,422,716,264	20,422,716,264
<i>Other receivables</i>	638,456,780,574	104,693,131,521
In which: Receivable from related parties	332,485,100,810	169,734,572,249
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	332,485,100,810	169,704,572,249

**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION STATEMENTS**

**JOINT STOCK COMPANY AND SUBSIDIARIES**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL**

For the period ended 31/12/2024

<i>DIC Holdings Construction Joint Stock Company</i>	-	30,000,000
b) Long-term	80,054,440,999	1,381,178,201,509
- Deposit	54,441,000	24,441,000
- Payment on behalf of	-	-
- Other receivable	79,999,999,999	1,381,153,760,509
Other receivable	79,999,999,999	1,381,153,760,509
<i>DIC Investment and Trading Joint Stock Company</i>	-	3,000,000,000
<i>A.T.A Construction Investment Joint Stock Company</i>	79,999,999,999	79,999,999,999
<i>Thien Tan Development Investment Joint Stock Company</i>	-	1,298,153,760,510
<b>Total</b>	<b>4,628,384,733,504</b>	<b>4,581,118,573,637</b>
	-	-
<b>7- Inventories</b>	<b>End of period 31/12/2024</b>	<b>Beginning of period 01/01/2024</b>
- Goods in transit	-	-
- Raw materials	61,078,088,178	61,841,168,392
- Tools and equipment	9,853,318,122	10,932,874,378
- Properties in progress	7,980,153,365,795	6,413,538,424,403
- Finished product	24,634,204,400	43,974,869,109
- Merchandise	1,178,314,726	1,292,109,319
- Consignment goods	-	-
- Bonded warehouse goods	-	-
- Finished real estate	79,874,080,522	22,111,867,715
<b>Total of inventories cost</b>	<b>8,156,771,371,743</b>	<b>6,553,691,313,316</b>
- Provision for obsolete inventories	(2,433,505,584)	(2,433,505,584)
- Net realizable value of inventories	<b>8,154,337,866,159</b>	<b>6,551,257,807,732</b>
	-	-
Properties in progress includes investment and development expenses of the following projects:		
<i>Chi Linh Center Infrastructure Project, Vung Tau</i>	8,434,065,931	8,302,967,842
<i>Infrastructure for Dai Phuoc Urban Area Project</i>	2,143,362,011,412	1,320,804,599,020
<i>51B Residential Project, Vung Tau</i>	242,168,910,461	189,765,365,192
<i>Apartment A2-1 Project - Vung Tau Center Point</i>	1,041,524,132,662	320,306,504,000
<i>Nam Vinh Yen New Urban Area Project</i>	2,043,250,406,609	1,956,601,160,549
<i>Urban Area Project in Ward 4, Hau Giang</i>	1,039,978,529,413	937,161,739,369
<i>Long Tan Resort Project, Nhon Trach</i>	871,732,745,907	613,162,706,905



**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION  
STATEMENTS**

**JOINT STOCK COMPANY AND SUBSIDIARIES**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL**

For the period ended 31/12/2024

<i>Hiep Phuoc Urban Area Project, Nhon Trach</i>	47,606,726,039	46,836,724,910
<i>Cap Saint Jacques Complex Area Project</i>	148,566,620,900	358,269,706,145
<i>Lam Ha Center Point Residential Project, Phu Ly City, Ha Nam</i>	233,651,723,504	212,963,356,176
<i>Ba Hang Lake eco-tourism project</i>	-	61,978,026,684
<i>Block B Pullman Project, Vung Tau</i>	-	278,308,171,361
<i>Others</i>	159,877,492,957	109,077,396,250
	-	-
<b>8- Construction in progress</b>	<b>End of period 31/12/2024</b>	<b>Beginning of period 01/01/2024</b>
Quarry in Gia Kiem, Thong Nhat - Dong Nai	-	1,173,048,503
Ceramic factory	51,864,391,431	47,391,094,628
Others	44,817,595,119	53,394,099,416
<b>Total</b>	<b>96,681,986,550</b>	<b>101,958,242,547</b>

**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY AND SUBSIDIARIES**      **CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
 15 Thi Sach Street, Thang Tam Ward, Vung Tau City      For the period ended 31/12/2024

	Buildings, structures	Machinery and equipment	Means of transport	Management equipment	Others	Total
<i>Unit: VND</i>						
<b>9. Increase, decrease in tangible fixed assets</b>						
<b>Original cost</b>						
Opening balance	644,887,746,938	328,263,172,262	77,856,971,603	20,515,728,775	20,927,656,071	1,092,451,275,649
Increase	116,502,679,018	3,449,160,659	9,999,028,559	207,524,545	2,802,726,186	140,406,230,605
- Purchases	85,000,000	194,303,036	9,999,028,559	207,524,545	344,680,000	10,830,536,140
- Construction completed	123,862,790,656	3,254,857,623	-	-	2,458,046,186	129,575,694,465
Decrease	823,811,768	537,773,502	9,868,784,790	300,187,461	534,622,273	12,065,179,794
- Liquidating, disposing	823,811,768	479,106,830	9,868,784,790	300,187,461	534,622,273	12,006,513,122
- Other decrease	-	58,666,672	-	-	-	58,666,672
Closing balance	760,566,614,188	331,174,559,419	77,987,215,372	20,423,065,859	23,195,759,984	1,213,347,214,822
<b>Accumulated depreciation</b>						
Opening balance	86,787,365,514	216,896,207,681	45,668,347,799	7,617,574,395	9,567,261,877	366,536,757,266
Increase	17,544,234,231	17,778,128,987	6,177,312,373	2,298,590,161	2,516,538,577	46,314,804,329
- Depreciation	17,544,234,231	17,778,128,987	6,177,312,373	2,298,590,161	2,516,538,577	46,314,804,329
- Other increase	-	-	-	-	-	-
Decrease	823,811,768	453,514,901	4,090,139,447	274,487,901	254,622,269	5,896,576,286
- Liquidating, disposing	823,811,768	448,626,013	4,090,139,447	274,487,901	254,622,269	5,891,687,398
- Other decrease	-	4,888,888	-	-	-	4,888,888
Closing balance	103,507,787,977	234,220,821,767	47,755,520,725	9,641,676,655	11,829,178,185	406,954,985,309
<b>Net book value</b>						
Opening	558,100,381,424	111,366,964,581	32,188,623,804	12,898,154,380	11,360,394,194	725,914,518,383
Closing	657,058,826,211	96,953,737,652	30,231,694,647	10,781,389,204	11,366,581,799	806,392,229,513



	<i>Unit: VND</i>			
<b>10. Increase and decrease in intangible fixed assets</b>	<b>Land use rights</b>	<b>Computer software</b>	<b>Other</b>	<b>Total</b>
<b>Original cost</b>				
Opening balance	36,224,171,470	1,791,409,404	-	38,015,580,874
Increase	50,749,977,341	1,010,168,000	-	51,760,145,341
- Purchases	50,749,977,341	1,010,168,000	-	51,760,145,341
Decrease				
- Liquidating, disposing				
- Other decrease				
<b>Closing balance</b>	<b>86,974,148,811</b>	<b>2,801,577,404</b>	<b>-</b>	<b>89,775,726,215</b>
<b>Accumulated depreciation</b>				
Opening balance	1,737,801,165	988,181,964	-	2,725,983,129
Increase	435,150,936	321,642,778		756,793,714
Depreciation	435,150,936	321,642,778		756,793,714
Decrease				
- Liquidating, disposing				
- Other decrease				
<b>Closing balance</b>	<b>2,172,952,101</b>	<b>1,309,824,742</b>	<b>-</b>	<b>3,482,776,843</b>
<b>Net book value</b>				
Opening	34,486,370,305	803,227,440	-	35,289,597,745
Closing	84,801,196,710	1,491,752,662		86,292,949,372

**11. Increase and decrease in investment properties**

	<i>Unit: VND</i>		
	<b>Land use rights</b>	<b>Other</b>	<b>Total</b>
<b>Original cost</b>			
Opening balance	156,733,240,773		156,733,240,773
Increase	-	-	-
- Purchases			
- Newly constructed			
- Other increases			
Decrease	1,703,778,000	-	1,703,778,000
- Liquidating, disposing	1,703,778,000		1,703,778,000
- Other decrease			

<b>Closing balance</b>	<b>155,029,462,773</b>	<b>-</b>	<b>155,029,462,773</b>
<b>Accumulated depreciation</b>			
<b>Opening balance</b>	<b>43,577,509,542</b>		<b>43,577,509,542</b>
Increase	2,889,116,652		2,889,116,652
Depreciation	2,889,116,652		2,889,116,652
Other increases			-
Decrease	-	-	-
- Liquidating, disposing			-
- Other decrease			-
<b>Closing balance</b>	<b>46,466,626,194</b>	<b>-</b>	<b>46,466,626,194</b>
<b>Net book value</b>			
<b>Opening</b>	<b>113,155,731,231</b>	<b>-</b>	<b>113,155,731,231</b>
<b>Closing</b>	<b>108,562,836,579</b>	<b>-</b>	<b>108,562,836,579</b>

	<b>End of period 31/12/2024</b>	<b>Beginning of period 01/01/2024</b>
<b>12- Prepaid expenses</b>		
<b>a) Short-term</b>	<b>169,307,627,325</b>	<b>186,173,087,708</b>
Tools and supplies	5,155,044,084	10,056,763,984
Brokerage expenses of projects are allocated according to real estate revenue	163,122,006,050	158,006,054,749
Other	1,030,577,191	18,110,268,975
<b>b) Long-term</b>	<b>671,715,934,581</b>	<b>16,684,171,249</b>
Tools and supplies	14,605,586,036	11,368,464,768
Commercial advantage	-	-
Maintenance expenses	826,591,032	1,992,551,286
Other	656,283,757,513	3,323,155,195
<b>Total</b>	<b>841,023,561,906</b>	<b>202,857,258,957</b>



**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION  
JOINT STOCK COMPANY AND SUBSIDIARIES**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2024

	31/12/2024			01/01/2024		
	Number of shares	Ratio (%)	Cost	Number of shares	Ratio (%)	Cost
<b>13- Investments in associates</b>						
<b>Investments in associates</b>						
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	4,710,420	42.68%	67,063,458,418	4,710,420	42.68%	59,648,022,462
Development Investment Construction - Concrete JSC	2,708,987	36.00%	46,434,973,609	2,708,987	36.00%	47,861,737,803
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	20,725,474	35.89%	186,924,846,685	18,841,340	35.89%	191,530,754,242
Thien Quang Trading Development Joint Stock Company	1,775,000	35.50%	-	-	-	-
Southern Development and Investment Joint Stock Company	22,540,000	43.35%	-	22,540,000	43.35%	-
<b>Total</b>			<b>300,423,278,712</b>			<b>299,040,514,507</b>
<b>14- Investments in other entities</b>						
<b>- Share</b>						
Development Investment Construction Hoi An JSC	15,000	0.25%	1,769,594,112	15,000	0.25%	159,594,112
Vina Dai Phuoc Corporation	1,610	0.10%	1,610,000,000	1,610	0.10%	1,610,000,000
Phu Rieng – Kratie Rubber Joint Stock Company				2,000,000	5.00%	20,000,000,000
<b>- Other Investments</b>			<b>574,655,000</b>			<b>574,655,000</b>
<b>- Investments held to maturity</b>			<b>30,000,000,000</b>			<b>34,000,000,000</b>
<b>- Bonds</b>			<b>30,000,000,000</b>			<b>34,000,000,000</b>
<b>Total</b>			<b>32,344,249,112</b>			<b>56,344,249,112</b>

	End of period 31/12/2024	Beginning of period 01/01/2024
<b>15- Trade payables</b>		
<b>a) Short-term trade payables</b>	<b>510,566,784,339</b>	<b>544,872,135,842</b>
- Subjects accounting for more than 10% of total payable	<b>112,474,717,708</b>	<b>265,915,005,341</b>
<i>A&amp;T Joint Stock Company</i>	7,475,315,427	13,381,838,384
<i>New Design Associate Ltd</i>	4,929,297,600	18,557,437,888
<i>TCONS Construction Joint Stock Company</i>	-	6,374,130,403
<i>HUDI Investment and Construction Joint Stock Company</i>	5,766,570,887	9,443,002,568
<i>Thanh An Corporation</i>	4,049,912,723	11,110,853,723
<i>Thanh Dat Construction Investment Company limited</i>	5,918,916,772	11,345,918,405
<i>Thien Quang Trade Development Joint Stock Company</i>	-	15,986,756,180
<i>479 Hoa Binh Joint Stock Company</i>	4,375,556,893	13,949,472,333
<i>An Tai Phat Trade and Construction Joint Stock Company</i>	7,109,917,613	12,216,849,777
<i>Nam Anh Hien Company Limited</i>	9,249,666,438	15,186,356,145
<i>VNBuild Construction Investment and Trade Joint Stock Company</i>	7,844,465,879	
<i>Hai Phong Company Limited</i>	1,274,932,037	6,686,069,299
<i>GS Industry Vietnam Company Limited</i>	10,637,431,632	22,979,934,598
<i>THB Quang Nam Company Limited</i>	-	6,641,024,643
<i>TK Construction Investment and Installation Company Limited</i>	3,837,370,887	
<i>Vietnam Science and Technology Joint Stock Company</i>	7,310,765,759	
<i>319 Construction Trade Services Company Limited</i>	3,282,602,416	
<i>VNBuild Construction Investment Trading Joint Stock Company</i>	-	5,646,005,318
<i>Duc Long Thinh Trading &amp; Service Company Limited</i>	10,924,636,534	17,445,740,348
<i>Hai Pha Vietnam Company Limited</i>	18,487,358,211	78,963,615,329
<b>- Trade payables to related parties</b>	<b>258,703,127,592</b>	<b>140,779,593,415</b>
<i>Southern Development and Investment Joint Stock Company</i>	1,059,280,340	169,164,574
<i>DIC Holdings Construction Joint Stock Company</i>	243,252,056,228	110,346,045,083
<i>Development Investment Construction - Concrete JSC</i>	9,236,756,695	10,980,167,648
<i>D.I.C Real Estate Joint Stock Company</i>	5,155,034,329	19,284,216,110



- Other trade payables	139,388,939,039	138,177,537,086
<b>b) Long-term trade payables</b>	-	-
- Subjects accounting for more than 10% of total payable	-	-
- Short-term trade payables to related parties	-	-
- Other	-	-
<b>c) Unpaid Overdue debt</b>		
<b>Total</b>	<b>510,566,784,339</b>	<b>544,872,135,842</b>
	-	-
<b>16- Advances from customers</b>	<b>End of period 31/12/2024</b>	<b>Beginning of period 01/01/2024</b>
<b>a) Short-term</b>	<b>2,426,153,517,149</b>	<b>1,764,901,517,750</b>
- Project Buyers Pay in Advance	2,381,161,276,462	1,695,148,472,326
<i>Nam Vinh Yen New Urban Area Project</i>	1,224,531,014,134	1,105,473,171,695
<i>Chi Linh Urban Area Project</i>	57,792,277,689	57,792,277,689
<i>Dai Phuoc Urban Area Project</i>	49,315,242,992	87,832,426,940
<i>Vi Thanh Commercial Residential Area Project</i>	129,288,849,766	150,177,830,024
<i>Hiep Phuoc Urban Area Project</i>	31,334,403,113	36,428,912,066
<i>DIC Phoenix Luxury Apartment Project</i>	1,822,163,618	3,523,498,281
<i>Vung Tau Gateway Apartment Project</i>	7,407,651,352	17,029,680,233
<i>Cap Saint Jacques Complex Project</i>	35,299,528,472	59,838,627,355
<i>Apartment A2-1 Project, Chi Linh Center Area</i>	843,390,510,337	172,454,594,804
<i>Other projects</i>	979,634,989	4,597,453,239
- Others	44,992,240,687	69,753,045,424
<i>In which: Related parties</i>	846,314,828,339	172,454,594,804
<i>DIC Holdings Construction Joint Stock Company</i>	843,390,510,337	172,454,594,804
<i>D.I.C Real Estate Joint Stock Company</i>	2,924,318,002	
<b>b) Long-term</b>	-	-
- Related parties	-	-
- Others	-	-
<b>Total</b>	<b>2,426,153,517,149</b>	<b>1,764,901,517,750</b>

17- Tax and statutory obligations	Beginning of period	Payable	Paid	End of period
a) Payables				
- Value added tax	6,399,096,274	62,455,212,314	49,881,220,373	18,973,088,215
- Special consumption tax	21,033,334	356,585,162	333,589,404	44,029,092
- Corporate income tax	23,610,827,931	78,017,362,796	56,375,408,937	45,252,781,790
- Personal income tax	476,089,891	8,158,178,458	8,146,609,561	487,658,788
- Resource tax	9,413,674	129,208,378	128,465,451	10,156,601
- Land rental fee	49,163,883,132	16,688,009,290	34,768,322,121	31,083,570,301
- Environmental protection tax	18,827,349	258,416,755	256,930,902	20,313,202
- License tax	-	34,000,000	34,000,000	-
- Non-agricultural land use fee	-	1,445,406,004	1,445,406,004	-
- Others	9,988,276,114	39,272,577,570	45,797,547,203	3,463,306,481
<b>Total</b>	<b>89,687,447,699</b>	<b>206,814,956,727</b>	<b>197,167,499,956</b>	<b>99,334,904,470</b>
b) Receivables				
- Value added tax	-	-	122,134,503	122,134,503
- Corporate income tax	17,415,050,462	-	7,416,871,436	24,831,921,898
- Personal income tax	10,777	-	-	10,777
- Others	40,052,469	-	68,554,067	108,606,536
<b>Total</b>	<b>17,455,113,708</b>	<b>-</b>	<b>7,607,560,006</b>	<b>25,062,673,714</b>
<b>18- Accrued expenses</b>				
		<b>End of period</b>	<b>Beginning of period</b>	
		<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>	
<b>a) Short-term</b>				
Interests expenses		342,316,250,325	305,980,318,441	
Selling expenses		32,991,361,062	22,546,980,605	
Cost of projects		65,603,305	65,603,305	
Other expenses		296,344,603,692	267,954,347,911	
		12,914,682,266	15,413,386,620	
<b>b) Long-term</b>				
Interests expenses		-	-	
Other expenses		-	-	
<b>Total</b>		<b>342,316,250,325</b>	<b>305,980,318,441</b>	



	End of period 31/12/2024	Beginning of period 01/01/2024
<b>19- Unearned revenues</b>		
a) Short-term		
Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	3,374,235,992	3,374,235,992
Deferred income from capital contribution using land use rights	52,710,338,101	52,710,338,101
Others	478,110,837	565,492,915
<b>Total</b>	<b>56,562,684,930</b>	<b>56,650,067,008</b>
b) Long-term		
Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	155,004,264,277	114,442,807,380
Deferred income from capital contribution using land use rights	-	-
<b>Total</b>	<b>155,004,264,277</b>	<b>114,442,807,380</b>
c) The possibility of not being able to perform the contract with the customer		
<b>Total</b>	-	-
	-	-
<b>20- Other payables</b>		
a) Short-term	<b>2,864,735,282,971</b>	<b>2,811,009,608,436</b>
Trade union payable	783,467,838	781,968,919
Social insurance payable	2,893,740,589	2,545,483,873
Health insurance payable	48,602,997	50,981,549
Unemployment insurance payable	21,477,308	21,015,754
Deposits	293,797,593,923	219,503,677,500
Dividend payables	1,508,603,227	1,516,914,977
Other payables	2,565,681,797,089	2,586,589,565,864
+ Compensation payables	19,990,483,579	21,634,323,726
<i>Compensation and site clearance council of Chi Linh town</i>	11,905,317,246	12,103,443,186
<i>Compensation and site clearance council of Nam Vinh Yen project</i>	7,740,376,074	9,186,090,281
<i>Compensation and site clearance council of Phuong Nam project</i>	330,036,732	330,036,732
<i>Compensation and site clearance council of residential area project in Ward 4, Hau Giang</i>	14,753,527	14,753,527
+ Registration fee, apartment maintenance fee	32,308,365,792	74,437,246,897

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2024

+ Branch of A.T.A Construction Investment Joint Stock Company	136,388,584,457	136,388,584,457
+ Deposit for sales of project	2,365,627,002,500	2,191,282,100,000
+ Other payables	11,367,360,761	162,847,310,784
In which: Payables to related parties	109,424,839,976	170,923,189,609
<i>DIC Holdings Construction Joint Stock Company</i>	64,788,789,976	56,761,504,000
<i>D.I.C Real Estate Joint Stock Company</i>	44,636,050,000	94,636,050,000
<i>Phan Van Binh</i>	-	19,525,635,609
<b>b) Long-term</b>	<b>51,843,344,172</b>	<b>19,746,000,000</b>
Long-term deposit	172,000,000	146,000,000
<i>Other long-term deposit</i>	172,000,000	146,000,000
Capital contribution from Business Cooperation contracts	19,596,218,672	19,600,000,000
Other long-term payables	32,075,125,500	
<b>c) Overdue debt not paid</b>		

**21- Vay và nợ thuê tài chính:**

	Beginning of period 01/01/2024	During the period		End of period 31/12/2024
		Increase	Decrease	
<b>21.1- Loan and finance lease</b>	<b>2,150,271,176,748</b>	<b>1,223,262,229,606</b>	<b>2,080,663,665,791</b>	<b>1,292,869,740,563</b>
<b>a) Short-term loan</b>	<b>1,014,901,230,119</b>	<b>900,753,362,235</b>	<b>917,053,455,791</b>	<b>998,601,136,563</b>
<i>Joint Stock Commercial Bank for Investment &amp; Development of Vietnam – Ba Ria - Vung Tau Branch</i>	705,049,342,101	626,294,543,287	523,819,297,698	807,524,587,690
<i>Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Dong Nai Branch</i>	100,000,000,000	100,000,000,000	100,000,000,000	100,000,000,000
<i>Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Chu Lai Branch</i>	14,900,000,000	64,100,200,614	50,400,200,614	28,600,000,000
<i>Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Nui Thanh Branch</i>	11,000,000,000	19,580,387,484	19,580,387,484	11,000,000,000
<i>Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank</i>	1,933,000,000	377,000,000	2,310,000,000	-
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade</i>	146,786,733,429	60,820,430,846	170,031,415,406	37,575,748,869
<i>Maritime Commercial Joint Stock Bank Vung Tau Branch</i>	14,122,354,585	-	14,122,354,585	-
<i>Tien Phong Commercial Joint Stock Bank</i>	62,000,004	62,000,004	62,000,004	62,000,004
<i>Military Commercial Joint Stock Bank</i>	6,200,000,000	-	6,200,000,000	-
<i>Personal loan</i>	14,847,800,000	29,518,800,000	30,527,800,000	13,838,800,000



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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2024

<b>b) Current portion of long-term loans</b>	<b>1,135,369,946,629</b>	<b>322,508,867,371</b>	<b>1,163,610,210,000</b>	<b>294,268,604,000</b>
<i>Joint Stock Commercial Bank for Investment &amp; Development of Vietnam – Vung Tau Branch</i>	4,300,000,000	-	4,300,000,000	-
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Binh Xuyen Branch</i>	10,000,000,000	30,000,000,000	20,000,000,000	20,000,000,000
<i>Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch</i>	229,492,528,000	284,086,286,000	239,310,210,000	274,268,604,000
<i>Bonds of Ho Chi Minh City Development Commercial Joint Stock Bank 2021</i>	891,577,418,629	8,422,581,371	900,000,000,000	-
<b>21.2 Long-term loan</b>	<b>961,364,389,681</b>	<b>2,081,541,002,154</b>	<b>486,230,922,004</b>	<b>2,556,674,469,831</b>
<i>Joint Stock Commercial Bank for Investment &amp; Development of Vietnam – Vung Tau Branch</i>	306,582,818,014	172,432,153,752	131,527,000,000	347,487,971,766
<i>Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Vung Tau Branch</i>	286,865,671,678	588,175,800,000	316,474,322,000	558,567,149,678
<i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Binh Xuyen Branch</i>	106,000,000,000	-	30,000,000,000	76,000,000,000
<i>Tien Phong Commercial Joint Stock Bank</i>	325,499,989	-	62,000,004	263,499,985
<i>Bonds of Ho Chi Minh City Development Commercial Joint Stock Bank 2023</i>	250,499,800,000	1,317,633,048,402	5,600,200,000	1,562,532,648,402
<i>Personal loan</i>	11,090,600,000	3,300,000,000	2,567,400,000	11,823,200,000
<b>Total</b>	<b>3,111,635,566,429</b>	<b>3,304,803,231,760</b>	<b>2,566,894,587,795</b>	<b>3,849,544,210,394</b>

**Bond details**

	<b>Beginning of period</b>	<b>Increase/ allocating bond issuance costs</b>	<b>Decrease</b>	<b>End of period</b>
<b>Short-term - Current portion of bonds</b>	<b>891,577,418,629</b>	<b>8,422,581,371</b>	<b>900,000,000,000</b>	<b>-</b>
<b>Bonds issued in 2021</b>	<b>891,577,418,629</b>	<b>8,422,581,371</b>	<b>900,000,000,000</b>	<b>-</b>
Common bonds	900,000,000,000		900,000,000,000	-
Bonds issuance costs	(8,422,581,371)	8,422,581,371		-
<b>Long-term - Common bonds</b>	<b>250,499,800,000</b>	<b>1,317,633,048,402</b>	<b>5,600,200,000</b>	<b>1,562,532,648,402</b>
<b>Bonds issued in 2023</b>	<b>280,499,800,000</b>	<b>307,749,104,110</b>	<b>2,100,000,000</b>	<b>586,148,904,110</b>
Common bonds	300,000,000,000	300,000,000,000		600,000,000,000
Bonds issuance costs	(19,500,200,000)	7,749,104,110	2,100,000,000	(13,851,095,890)
<b>Bonds issued in 2024</b>	<b>(30,000,000,000)</b>	<b>1,009,883,944,292</b>	<b>3,500,200,000</b>	<b>976,383,744,292</b>
Common bonds		1,000,000,000,000		1,000,000,000,000
Bonds issuance costs	(30,000,000,000)	9,883,944,292	3,500,200,000	(23,616,255,708)
<b>Total</b>	<b>1,142,077,218,629</b>	<b>1,326,055,629,773</b>	<b>905,600,200,000</b>	<b>1,562,532,648,402</b>

**Bonds issued (\*):**

**1. Bond DIGH2124 (21.1b- Current portion of bonds):**

These are the funds mobilized by issuing common bonds with face value in Vietnamese Dong by Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HDBank), including two (2) Bonds with a total face value of VND 900,000,000,000, details:

- Bond DIGH2124002: Total value of VND 461,000,000,000, term of 36 months, maturity on September 30, 2024. Interest rate for the 6th interest period (from March 30, 2024 - September 30, 2024) is 11.95%/year. Bond code DIGH2124002 matures on September 30, 2024, DIC Group has made principal and interest payments as prescribed.

- Bond DIGH2124003: total value of VND 439,000,000,000, term of 36 months, maturity on November 26, 2024. Interest rate for the 6th interest period (from May 26, 2024 - November 26, 2024) is 11.95%/year. Bond code DIGH2124003 matures on November 26, 2024, DIC Group has made principal and interest payments as prescribed.

**2. Bond DIGH2326 (21.2- Long-term loan):**

These are the funds mobilized by issuing common bonds with face value in Vietnamese Dong by Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HDBank), including two (2) Bonds with a total face value of VND 1,600,000,000,000, details:

- Bond DIGH2326001: total value of VND 600,000,000,000, term of 36 months, maturity on December 29, 2026. Interest rate for the second interest period (from June 29, 2024 - December 29, 2024) is 11.25%/year.

- Bond DIGH2326002: total value of VND 1,000,000,000,000, term of 36 months, maturity on March 25, 2027. Interest rate for the first interest period (from March 25, 2024 - September 25, 2024) is 11.25%/year.

The interest rate applied for the first two interest calculation periods of twelve (12) months is 11.25%/year, the following interest calculation periods are calculated by: the sum of (i) 4%/year and (ii) the interest rate of 12-month KHCN savings deposits paid in arrears at the end of the term of HDBank on the date of interest determination.

This mobilization is secured by a payment guarantee from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HDBank).



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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the period ended 31/12/2024

22. Owners' equity:

a) Increase and decrease in owners' equity:

	Contributed capital	Share premium	Other owners' capital	Investment and development funds	Profit after tax retained	Total
Beginning balance of previous year	6,098,519,950,000	1,046,337,538,421	10,975,110,000	84,687,037,740	297,491,097,067	7,538,010,733,228
Dividend by shares			3,920,000,000		(3,920,000,000)	-
Stock Bonus						-
Subsidiaries increase capital by dividend						-
Profit of the previous year					118,727,079,683	118,727,079,683
Distribution of funds				63,258,913	(7,050,571,985)	(6,987,313,072)
Other				539,569	1,775,316	2,314,885
Ending balance of previous year	6,098,519,950,000	1,046,337,538,421	14,895,110,000	84,750,836,222	405,249,380,081	7,649,752,814,724
Dividend by shares						-
Stock Bonus						-
Profit of the current year					104,984,880,883	104,984,880,883
Distribution of funds					(9,435,225,174)	(9,435,225,174)
Other		5,728				5,728
Ending balance of current year	6,098,519,950,000	1,046,337,544,149	14,895,110,000	84,750,836,222	500,799,035,790	7,745,302,476,161

Unit: VND

b. Capital transactions with owners	From 01/01/2024 to 31/12/2024	From 01/01/2023 to 31/12/2023
	VND	VND
At the beginning of year	6,098,519,950,000	6,098,519,950,000
Increase in the year		
Stock Bonus		
Dividend by shares		
Esop stock issuance		
Private placement of shares		
Decrease in the year		
At the end of year	6,098,519,950,000	6,098,519,950,000

c. Shares	End of period	Beginning of period
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		
Ordinary shares		
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	10,000

## VI. ADDITIONAL INFORMATION OF ITEMS PRESENTED IN THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	From 01/01/2024 to 31/12/2024	Quarter 4	From 01/01/2023 to 31/12/2023
<b>I- Revenue</b>	<b>462,786,920,841</b>	<b>1,544,790,852,151</b>	<b>443,239,658,020</b>	<b>1,040,880,643,349</b>
Revenue from sales of goods	-	-	21,961,653,726	23,426,051,216
Revenue from sale of finished goods	14,602,685,780	105,486,559,992	14,577,300,300	129,295,766,591
Revenue from rendering of services	45,102,715,179	148,160,615,656	35,518,488,039	157,720,241,630
Revenue from sale of construction contract	93,307,995,746	647,340,057,085	47,135,791,446	169,848,990,095
Revenue from sale of real estate	308,929,965,138	640,429,383,426	323,202,865,511	557,215,357,825
Revenue from investment real estate for rent	843,558,998	3,374,235,992	843,558,998	3,374,235,992



	Current year		Previous year	
	Quarter 4	From 01/01/2024 to 31/12/2024	Quarter 4	From 01/01/2023 to 31/12/2023
<b>2- Revenue deductible items</b>	<b>17,282,267,330</b>	<b>230,266,507,588</b>	<b>9,404,223,523</b>	<b>13,354,083,325</b>
Sales return	17,066,633,586	228,731,455,039	8,985,792,802	11,970,029,053
Sales Discount	215,633,744	1,535,052,549	418,430,721	1,384,054,272
Special consumption tax		-		-

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	From 01/01/2024 to 31/12/2024	Quarter 4	From 01/01/2023 to 31/12/2023
<b>3- Net revenue from sale of goods and rendering of services</b>	<b>445,504,653,511</b>	<b>1,314,524,344,563</b>	<b>433,835,434,497</b>	<b>1,027,526,560,024</b>
Revenue from sales of goods	-	-	21,961,653,726	23,426,051,216
Revenue from sale of finished goods	14,387,052,036	103,951,507,443	14,577,300,300	127,911,712,319
Revenue from rendering of services	45,102,715,179	148,160,615,656	35,518,488,039	157,720,241,630
Revenue from sale of construction contract	93,307,995,746	647,340,057,085	46,717,360,725	169,848,990,095
Revenue from sale of real estate	291,863,331,552	411,697,928,387	314,217,072,709	545,245,328,772
Revenue from investment real estate for rent	843,558,998	3,374,235,992	843,558,998	3,374,235,992

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	From 01/01/2024 to 31/12/2024	Quarter 4	From 01/01/2023 to 31/12/2023
<b>4- Cost of goods sold</b>	<b>270,299,024,029</b>	<b>982,223,760,342</b>	<b>331,191,318,148</b>	<b>783,760,379,136</b>
Cost of goods sold	-	-	22,937,870,674	24,307,359,946
Cost of finished goods	20,362,447,666	141,658,584,889	12,902,006,317	147,954,917,972
Cost of services provided	41,999,585,878	130,091,912,662	28,701,653,456	119,231,250,051
Cost of construction and installation	95,430,513,599	478,283,130,949	28,127,693,562	118,183,247,864
Cost of real estate business	111,784,197,723	229,301,015,190	237,799,814,976	371,194,486,651
Cost of investment real estate business	722,279,163	2,889,116,652	722,279,163	2,889,116,652

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	From 01/01/2024 to 31/12/2024	Quarter 4	From 01/01/2023 to 31/12/2023
<b>5- Financial income</b>	<b>65,419,118,483</b>	<b>117,144,931,338</b>	<b>19,228,689,818</b>	<b>228,529,492,097</b>
Interest income	12,140,056,830	62,730,116,582	19,165,141,418	46,310,381,998

**DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION  
JOINT STOCK COMPANY AND SUBSIDIARIES**

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

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

For the period ended 31/12/2024

Interest on bonds and bills	-	977,958,464	-	-
Gain from foreign exchange difference	7,530,823	163,200,823	15,380,356	185,081,656
Payment discounts	-	-	-	-
Reversal of financial provisions	-	-	-	-
Income from investments	21,530,830	21,530,830	(180,444,982,641)	1,540,877,758
Disposal of investments	53,250,000,000	53,250,000,000	180,493,150,685	180,493,150,685
Others	-	2,124,639	-	-

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	From 01/01/2024 to 31/12/2024	Quarter 4	From 01/01/2023 to 31/12/2023
<b>6 Financial expenses</b>	<b>49,273,624,157</b>	<b>65,081,375,470</b>	<b>23,479,647,710</b>	<b>124,668,179,132</b>
Interest expenses	10,898,360,067	45,995,242,038	16,356,460,022	98,485,686,295
Payment Discounts	-	8,467,200	-	167,553,279
Financial Provisions	38,020,438,360	18,020,438,360	-	(34,829,605,397)
Foreign exchange losses	-	19,795,050	237,642,570	237,642,570
Disposal of Financial Investments	71,775,869	71,775,869	7,080,095,118	40,752,985,635
Costs of bond issuance	283,049,861	965,656,953	(194,550,000)	19,853,916,750

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	From 01/01/2024 to 31/12/2024	Quarter 4	From 01/01/2023 to 31/12/2023
<b>7- Other income</b>	<b>5,844,292,489</b>	<b>20,820,254,030</b>	<b>54,328,909,943</b>	<b>83,573,795,091</b>
Gain on liquidation of fixed assets	159,084,384	1,150,810,106	230,650,000	1,020,348,047
Discounts and promotions	-	-	-	-
Handling of non-payable debts	-	-	2,068,389,770	10,266,096,547
Fines received on contract violation	913,051,636	11,162,468,538	50,575,501,000	69,641,415,280
Late payment	4,038,578,179	6,094,724,289	385,843,851	1,298,852,160
Other income	733,578,290	2,412,251,097	1,068,525,322	1,347,083,057

	Current year		Previous year	
	Quarter 4	From 01/01/2024 to 31/12/2024	Quarter 4	From 01/01/2023 to 31/12/2023
<b>8- Other expenses</b>	<b>13,540,081,959</b>	<b>25,693,044,051</b>	<b>47,559,102,751</b>	<b>57,396,828,505</b>



Residual value of liquidated assets	-	-	18,244,646	27,147,704
Late payment penalties	-	483,692,134	392,008,097	392,008,097
Penalties expenses	65,652,085	5,251,464,908	46,544,973,747	46,940,456,242
Other expenses	13,474,429,874	19,957,887,009	603,876,261	10,037,216,462

## VII. OTHER INFORMATION

### 1- Information about related parties:

Related parties	Relationship	Transaction content	Amount (VND)
Development Investment Construction Number 1 Joint Stock Company	Subsidiaries	Purchase product	56,335,927,228
		Selling goods and services	87,810,829
		Sell assets	2,923,677,504
DIC Tourism Joint Stock Company	Subsidiaries	Purchase product	4,334,094,260
		Selling goods and services	7,439,989,339
		Sell assets	165,898,149,207
Development Investment Construction Number 2 Joint Stock Company	Subsidiaries	Purchase product	49,336,284,424
DIC Vision Development Investment Joint Stock Company	Subsidiaries	Purchase product	
		Selling goods and services	36,370,000
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Associates	Purchase product	778,884,348,404
		Selling goods and services	735,343,725,250
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	Purchase product	30,888,319,155
		Selling goods and services	2,924,318,002
Development Investment Construction - Concrete JSC	Associates	Purchase product	
		Dividends	2,167,189,600
Southern Development Investment Joint Stock Company	Associates	Purchase product	2,623,335,975
		Selling goods and services	454,761,923,851
		Repayment Internal Loan	240,350,000,000
		Internal Loan	338,764,637,167
		Interest on Internal Loan	30,501,825,618
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Subsidiaries	Internal Loan	85,116,962,349
		Repayment internal loan	52,500,000,000

Vina Dai Phuoc Corporation	Other	Interest on Internal Loan	3,499,060,274
		Purchase product	
		Selling goods and services	2,856,238,785

**2- Information on payments which have not been made with related parties**

Related parties	Relationship	Transaction content	Amount (VND)
Development Investment Construction Number 1 JSC	Subsidiaries	Trade receivables	-
		Advances to suppliers	
		Advances from customers	48,715,151,316
		Trade payables	34,294,681,628
DIC Tourism Joint Stock Company	Subsidiaries	Trade receivables	6,963,043,669
		Trade payables	2,843,494,405
		Other receivables	29,081,250
		Other payables	101,000,000,000
Development Investment Construction Number 2 Joint Stock Company	Subsidiaries	Trade receivables	-
		Trade payables	44,010,821,552
		Other payables	3,373,000,000
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Subsidiaries	Trade receivables	
		Lending	85,116,962,349
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Associates	Trade receivables	
		Advances from customers	843,390,510,337
		Trade payables	243,252,056,228
		Other payables	64,788,789,976
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associates	Trade receivables	6,191,469,446
		Trade payables	5,125,226,329
		Other payables	44,636,050,000
Southern Development Investment Joint Stock Company	Associates	Trade receivables	401,461,923,851
		Trade payables	182,146,263
		Lending	338,764,637,167
		Interest on Internal Loan	9,491,780,822
		Other receivables	243,130,026,16



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

	Current year (From 01/01/2024 to 31/12/2024)	Previous year (From 01/01/2023 to 31/12/2023)
<b>Remuneration of members of the Board of Management</b>	<b>4,410,500,000</b>	<b>5,051,666,667</b>
Nguyen Thien Tuan	1,098,000,000	1,950,000,000
Nguyen Hung Cuong	1,687,500,000	1,495,000,000
Nguyen Thi Thanh Huyen	1,300,000,000	1,300,000,000
Nguyen Quang Tin	130,000,000	53,300,000
Dinh Hong Ky	195,000,000	86,666,667
Hoang Van Tang		66,700,000
Phan Van Danh		100,000,000
<b>Remuneration of the Secretariat of the Board of Management</b>	<b>132,000,000</b>	<b>152,000,000</b>
Do Vo Manh Hung		33,300,000
Diep Thi Ngo Lan	65,000,000	46,700,000
Tran Quang Hung	28,000,000	36,000,000
Dao Thanh Xuan	39,000,000	36,000,000
<b>General Director</b>	<b>1,738,236,431</b>	<b>1,639,193,170</b>
Salaries, bonuses and others	1,738,236,431	1,639,193,170
<b>Other managers</b>	<b>6,543,299,295</b>	<b>6,105,396,953</b>
Salaries, bonuses and others	6,543,299,295	6,105,396,953

Prepared by



**PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**  
**Lê Thành Hưng**

Chief Accountant



**Bùi Văn Sự**

Vung Tau, January 23<sup>rd</sup>, 2025  
General Director



**Nguyễn Quang Tín**