TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG *DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION J.S.C*	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness**
Số/No.: 15/DIC Group-CBTT *(V/v: Báo cáo tài chính năm 2025 kiểm toán)* *(Re: Audited financial statements in 2025)*	*TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026* *HCMC, day 30 month 03 year 2026*

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, Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh
15 Thi Sach, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City
- Điện thoại liên hệ/*Tel*: 0254 3 859 248 Fax: 0254 3 586 927
- E-mail: info@dic.vn

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

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC) trân trọng thông báo về việc ban hành Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2025 kiểm toán.

(Chi tiết theo Báo cáo tài chính đính kèm)

Development Investment Construction J.S.C (DIC Group) hereby announces the issuance of the Audited Separate and Consolidated Financial Statements in 2025.

(Details as attached Financial Statements)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/03/2026 tại đường dẫn www.dic.vn /*This information was published on the company's website on March 30, 2026 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, TGĐ (b/c);*
- *ĐTTC&IR;*
- Lưu/*Archived: VP.*

Tài liệu đính kèm/Attached documents:
- Báo cáo tài chính năm 2025 kiểm toán.
- *Audited financial statements in 2025.*

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)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Nguyễn Thị Thanh Huyền
Phó Chủ tịch HĐQT/*Vice Chairman*

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Digitally signed by TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
DN: C=VN, S=TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU, CN=TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3500101107
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.03.30 13:56:24+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN & KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 • Fax: (028) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

A Member of msi Global Alliance Independent Legal & Accounting Firms

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	5 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 – 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 – 46

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn DIC") trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn DIC cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 28 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 2025.

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

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên	
Ông Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập	
Ông Bùi Văn Sự	Thành viên	(Từ ngày 18 tháng 04 năm 2025 đến ngày 17 tháng 06 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc

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

Ủy ban Kiểm toán

Ông Đinh Hồng Kỳ	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật

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

Ông Nguyễn Quang Tín – Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC, được Ông Nguyễn Hùng Cường – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy Ủy quyền số 26/GUQ-DIC Group-HĐQT ngày 19 tháng 08 năm 2024.

Kiểm toán viên

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn DIC sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn DIC tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tập đoàn DIC phê duyệt
Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính 2025 của Tập đoàn DIC
được trình bày từ trang 05 đến trang 46 kèm theo

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 25 tháng 03 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Tín
Tổng Giám đốc

Số: 301 /BCKT-TC/2026/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tập đoàn DIC") được lập ngày 25 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Tập đoàn DIC theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn DIC tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

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

Phó Tổng Giám đốc

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

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Tuyết
Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0624-2023-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**16.067.771.930.224**	**13.563.530.667.855**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**3.262.850.894.312**	**746.853.302.518**
1. Tiền	111		1.048.934.368.507	353.392.278.094
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.213.916.525.805	393.461.024.424
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**240.000.000.000**	**856.900.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	240.000.000.000	856.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**5.940.889.293.886**	**5.694.657.217.812**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.554.676.232.651	1.033.275.651.326
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	6.431.154.111	10.370.632.925
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	146.900.000.000	168.681.599.516
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	4.233.013.376.680	4.482.460.803.601
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(131.469.556)	(131.469.556)
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.8	**6.416.272.690.580**	**6.072.894.379.906**
1. Hàng tồn kho	141		6.416.272.690.580	6.072.894.379.906
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**207.759.051.446**	**192.225.767.619**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	177.912.638.921	166.961.832.844
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	565.608.729
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	29.846.412.525	24.698.326.046
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.075.863.511.678**	**3.784.855.168.820**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**246.799.999.999**	**335.199.999.999**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	166.800.000.000	255.200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	79.999.999.999	79.999.999.999
II. Tài sản cố định	**220**		**131.718.002.818**	**141.779.330.751**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	127.278.118.000	137.213.324.680
- Nguyên giá	222		186.794.371.188	188.039.504.467
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(59.516.253.188)	(50.826.179.787)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	4.439.884.818	4.566.006.071
- Nguyên giá	228		4.999.101.269	4.939.407.600
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(559.216.451)	(373.401.529)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.12	**95.100.090.032**	**97.989.206.684**
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(49.355.742.846)	(46.466.626.194)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.2	**1.602.245.418.829**	**3.209.886.631.386**
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.579.860.721.322	3.051.307.053.422
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		479.588.885.227	447.522.688.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.769.594.112	1.769.594.112
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(467.973.781.832)	(320.712.704.648)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		9.000.000.000	30.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**18.143.635.441.902**	**17.348.385.836.675**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**7.866.632.995.075**	**9.489.741.186.720**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**7.331.861.890.089**	**7.595.187.688.031**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	417.687.201.380	448.300.511.037
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	3.060.369.671.134	2.456.652.493.818
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.15	452.085.048.842	91.477.907.259
4. Phải trả người lao động	314		22.716.178.212	16.268.893.716
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	279.794.161.655	321.814.317.488
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	3.410.599.636	3.410.599.636
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	2.134.037.217.185	2.931.825.483.579
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	955.686.291.514	1.276.577.657.669
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.075.520.531	48.859.823.829
II. Nợ dài hạn	**330**		**534.771.104.986**	**1.894.553.498.689**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	107.694.335.396	111.068.571.388
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	1.119.952.234	19.596.218.672
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	425.956.817.356	1.763.888.708.629
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**10.277.002.446.827**	**7.858.644.649.955**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.20	**10.277.002.446.827**	**7.858.644.649.955**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		7.964.311.910.000	6.098.519.950.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		7.964.311.910.000	6.098.519.950.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.345.901.798.421	1.046.337.538.421
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		82.002.783.070	82.002.783.070
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		884.785.955.336	631.784.378.464
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		252.754.981.946	367.035.648.102
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		632.030.973.390	264.748.730.362
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**18.143.635.441.902**	**17.348.385.836.675**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

Ngày 25 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**4.310.239.662.239**	**1.203.731.949.155**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	68.307.648.589	228.731.455.039
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	VI.3	**4.241.932.013.650**	**975.000.494.116**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	VI.4	**3.159.905.117.132**	**625.128.205.753**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**1.082.026.896.518**	**349.872.288.363**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	75.371.372.346	114.572.887.886
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	169.524.071.941	(19.156.840.104)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		22.262.994.757	22.942.261.972
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	42.503.163.318	23.809.715.983
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	128.884.323.893	118.967.778.734
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**816.486.709.712**	**340.824.521.636**
11. Thu nhập khác	31	VI.9	29.763.848.459	18.239.036.281
12. Chi phí khác	32	VI.10	34.887.936.479	23.795.300.864
13. Lợi nhuận khác	**40**		**(5.124.088.020)**	**(5.556.264.583)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**811.362.621.692**	**335.268.257.053**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	179.331.648.302	70.519.526.691
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**632.030.973.390**	**264.748.730.362**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

Ngày 25 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**811.362.621.692**	**335.268.257.053**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	13.365.807.904	13.189.227.216
- Các khoản dự phòng	03	147.261.077.184	(56.818.056.624)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(389.070)	(237.553)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(75.552.802.906)	(114.064.840.659)
- Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06	22.262.994.757	22.942.261.972
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**918.699.309.561**	**200.516.611.405**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(621.251.915.649)	238.850.883.237
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	1.549.160.036.426	(836.142.938.275)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	32.670.201.324	599.189.693.367
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(10.950.806.077)	(270.203.745)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(22.277.070.146)	(22.885.196.104)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(107.973.751.909)	(58.465.480.024)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(56.021.739.816)	(11.523.133.379)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**1.682.054.263.714**	**109.270.236.482**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(438.478.214)	(5.317.579.770)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	204.545.455	2.803.321.730
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23	(200.000.000.000)	(1.226.428.152.415)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	948.081.599.516	370.406.552.899
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(150.043.635.000)	(1.380.000.281.767)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	103.641.843.615	186.964.211.640
7. Tiền thu lãi cho vay, lợi nhuận được chia	27	22.418.800.792	137.444.012.349
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**723.864.676.164**	**(1.914.127.915.334)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	1.799.564.260.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	682.555.946.842	1.896.753.642.815
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.372.041.943.996)	(1.544.808.586.995)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(1.187.025)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**110.078.262.846**	**351.943.868.795**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**2.515.997.202.724**	**(1.452.913.810.057)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**746.853.302.518**	**2.199.766.875.022**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	389.070	237.553
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**3.262.850.894.312**	**746.853.302.518**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

Ngày 25 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 28 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 2025.

Vốn điều lệ của Tập đoàn DIC theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 7.964.311.910.000 đồng.

Vốn thực góp của Tập đoàn DIC tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 7.964.311.910.000 đồng.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn DIC tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 274 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 282 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày cuối năm, Tập đoàn DIC có 6 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp. Thông tin khái quát về các công ty con của Tập đoàn DIC như sau :

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
				Số cuối năm %	Số đầu năm %	Số cuối năm %	Số đầu năm %
1.	Công ty CP Du lịch DIC	Số 169 Thùy Vân, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Kinh doanh dịch vụ và thương mại	99,36	81,29	99,36	81,29
2.	Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	KCN Bắc Chu Lai, Núi Thành, TP.Đà Nẵng	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản	49	49	49	49
3.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị	51,68	51,68	51,68	51,68

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

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
				Số cuối năm %	Số đầu năm %	Số cuối năm %	Số đầu năm %
4.	Công ty CP Đầu tư Phát triển-Xây dựng (DIC) Số 2	Số 5, đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Rạch Dừa, TP.HCM	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, xây; kinh doanh bất động sản	50,14	50,14	50,14	50,14
5.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	Số 265, đường Lê Hồng Phong, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản; hoạt động tư vấn quản lý; giáo dục, đào tạo; hoạt động chăm sóc, điều dưỡng	98,67	98,67	98,67	98,67
6.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	Số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, TP.HCM	Đầu tư Khu công nghiệp	100	100	100	100
7.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Kinh doanh sân gôn và các dịch vụ liên quan	81,71	66,85	82,24	82,24
8.	Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Hoạt động tư vấn quản lý	53,68	43,92	65,7	54,03
9.	Công ty CP Phát triển E&S (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	-	65,08	-	80,06
10.	Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Phân khu 1,2,3 Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, Xã Đại Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	-	99,96	-	99,96
11.	Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	Phân khu 1,2,3 Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, Xã Đại Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	-	99,99	-	99,99

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

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

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
				Số cuối năm %	Số đầu năm %	Số cuối năm %	Số đầu năm %
1.	Công ty CP DICERA Holdings	Tòa nhà Ruby Tower - số 12, đường 3 tháng 2, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Xây lắp	25,33	35,89	25,33	35,89
2.	Công ty CP Bất động sản D.I.C	Số 118 Gateway B, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Bất động sản	42,68	42,68	42,68	42,68
3.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Số 169 Thùy Vân, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Sản xuất bê tông	36,00	36,00	36,00	36,00
4.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, TP.HCM	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	43,35	43,35	43,35	43,35

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

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

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn DIC.

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

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

- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận phải thu về cho vay

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay, bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Chi phí lãi vay và phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu đã được vốn hóa vào bất động sản dở dang trong kỳ này là 199.049.701.891 đồng (năm trước là 334.022.503.471 đồng).

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

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

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

f. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

22. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

23. Bên liên quan

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

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

24. Báo cáo bộ phận

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

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

25. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	3.460.556.875	1.724.608.651
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.045.473.811.632	351.667.669.443
Các khoản tương đương tiền (i)	2.213.916.525.805	393.461.024.424
- Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - CN Bà Rịa - Vũng Tàu	*1.305.000.000.000*	*153.328.477.985*
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vũng Tàu	*700.000.000.000*	-
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Vũng Tàu	*109.899.806.306*	-
- Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	*60.321.148.227*	*14.334.333.551*
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Vũng Tàu	*3.488.886.340*	*225.798.212.888*
- Các ngân hàng khác	*35.206.684.932*	-
Cộng	**3.262.850.894.312**	**746.853.302.518**

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày đầu năm từ 1,6%/năm đến 4,2%/năm).

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

2. Đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	**240.000.000.000**	**856.900.000.000**
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	240.000.000.000	856.900.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Vũng Tàu	*40.000.000.000*	*720.000.000.000*
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Bà Rịa - Vũng Tàu	*200.000.000.000*	*136.900.000.000*
Dài hạn	**9.000.000.000**	**30.000.000.000**
Trái phiếu (ii)	9.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	**249.000.000.000**	**886.900.000.000**

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với thời hạn đáo hạn ban đầu từ 5 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,95%/năm đến 6,5%/năm (tại ngày đầu năm từ 3,4%/năm đến 5,4%/năm).

(ii) Là các khoản trái phiếu ngân hàng với thời hạn đáo hạn là 7 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất từ 5,88%/năm đến 6,68%/năm.

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

b) Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con		**1.579.860.721.322**	**(242.573.781.832)**		**3.051.307.053.422**	**(95.312.704.648)**
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	99,36	1.365.590.236.388	(181.442.082.619)	81,29	944.498.221.388	(46.805.359.931)
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	-	-	-	99,96	1.133.538.347.100	-
Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	-	-	-	99,99	759.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	98,67	59.200.000.000	(8.488.343.920)	98,67	59.200.000.000	(6.618.243.129)
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp DIC	100,00	50.000.000.000	(11.232.566.933)	100,00	50.000.000.000	(478.313.228)
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	50,14	48.932.796.574	-	50,14	48.932.796.574	-
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC (i)	49,00	41.410.788.360	(41.410.788.360)	49,00	41.410.788.360	(41.410.788.360)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	51,68	14.726.900.000	-	51,68	14.726.900.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết		**479.588.885.227**	**(225.400.000.000)**		**447.522.688.500**	**(225.400.000.000)**
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	43,35	225.400.000.000	(225.400.000.000)	43,35	225.400.000.000	(225.400.000.000)
Công ty CP DICERA Holdings	25,33	203.668.381.227	-	35,89	171.602.184.500	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	36,00	30.582.504.000	-	36,00	30.582.504.000	-
Công ty CP Bất động sản D.I.C	42,68	19.938.000.000	-	42,68	19.938.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		**1.769.594.112**	-		**1.769.594.112**	-
Công ty CP Vina Đại Phước	0,10	1.610.000.000	-	0,10	1.610.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	0,27	159.594.112	-	0,27	159.594.112	-
Cộng		**2.061.219.200.661**	**(467.973.781.832)**		**3.500.599.336.034**	**(320.712.704.648)**

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

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khách hàng Dự án Khu du lịch sinh thái Đại Phước	765.263.220.094	2.445.956.364
Khách hàng Dự án Block B Pullman, Vũng Tàu	399.661.923.851	401.461.923.851
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	173.488.003.007	190.650.046.394
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	154.078.902.089	268.357.901.964
Khách hàng Dự án Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	22.636.978.041	22.850.980.041
Khách hàng Dự án khu dân cư Hậu Giang	9.603.427.035	6.073.534.449
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác (ii)	29.943.778.534	141.435.308.263
Cộng	**1.554.676.232.651**	**1.033.275.651.326**
Trong đó:		
Phải thu Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	406.080.918.584	414.616.436.966

(i) Giá trị khoản phải thu khách hàng từ dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn như trình bày tại thuyết minh V.19.

(ii) Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, không có phải thu khách hàng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP	-	3.847.638.707
Trả trước cho người bán khác (i)	6.431.154.111	6.522.994.218
Cộng	**6.431.154.111**	**10.370.632.925**

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

5. Phải thu về cho vay

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn - Bên liên quan vay (Thuyết minh VIII.2)	146.900.000.000	168.681.599.516
Dài hạn - Bên liên quan vay (Thuyết minh VIII.2)	166.800.000.000	255.200.000.000
Cộng	**313.700.000.000**	**423.881.599.516**

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

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

6. Phải thu khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	**4.233.013.376.680**	**4.482.460.803.601**
Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng	3.782.464.376.032	3.712.509.405.922
Dự án Long Tân	2.636.394.302.400	2.656.873.402.400
Dự án Bắc Vũng Tàu	951.275.984.915	861.382.084.278
Dự án Chí Linh	140.014.270.244	140.014.270.244
Dự án Quảng Bình	47.429.649.000	47.429.649.000
Dự án Hiệp Phước	4.810.000.000	4.810.000.000
Dự án Bàu Trũng	2.000.000.000	2.000.000.000
Dự án Hậu Giang	540.169.473	
Tạm ứng cho nhân viên	43.890.683.682	21.518.649.693
Lãi phải thu	32.406.853.815	11.534.952.603
Ký quỹ, ký cược	77.420.509.309	454.539.043.821
Chi hộ	57.082.809.045	56.659.133.285
Phải thu khác	239.748.144.797	225.699.618.277
Dài hạn	**79.999.999.999**	**79.999.999.999**
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (i)		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A	79.999.999.999	79.999.999.999
Cộng	**4.313.013.376.679**	**4.562.460.803.600**

Trong đó:

Phải thu Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	1.301.842.670.043	1.236.534.182.060

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

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

7. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
Đối tượng khác	131.469.556	(131.469.556)	131.469.556	(131.469.556)
Cộng	**131.469.556**	**(131.469.556)**	**131.469.556**	**(131.469.556)**

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

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bất động sản đang xây dựng (*)	6.370.546.818.260	-	5.989.794.837.077	-
Thành phẩm bất động sản	44.857.005.572	-	79.874.080.522	-
Nguyên liệu, vật liệu	302.464.478	-	2.423.231.577	-
Hàng hoá	566.402.270	-	802.230.730	-
Cộng	**6.416.272.690.580**	-	**6.072.894.379.906**	-

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	2.129.730.558.614	2.043.250.406.609
Dự án chung cư A2-1 Vũng Tàu Center Point (i)	1.503.483.707.735	1.041.524.132.662
Dự án Khu dân cư phường 4, Hậu Giang (i)	1.060.513.059.138	1.039.978.529.413
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch (i)	1.049.545.476.568	871.732.745.907
Dự án khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu	260.369.089.789	242.655.411.101
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques - Giai đoạn 2 (i)	261.645.235.377	148.566.620.900
Dự án Khu du lịch đô thị sinh thái Đại Phước (i)	44.139.371.161	250.780.835.922
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	37.277.814.041	47.606.726.039
Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, Thành phố Phủ Lý, Hà Nam	-	233.651.723.504
Các dự án khác	23.842.505.837	70.047.705.020
Cộng	**6.370.546.818.260**	**5.989.794.837.077**

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

9. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí môi giới dự án chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	177.184.568.321	163.122.006.050
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	728.070.600	3.839.826.794
Cộng	**177.912.638.921**	**166.961.832.844**

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

10. 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 quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	120.823.677.440	11.100.421.213	38.031.889.543	17.078.118.089	1.005.398.182	188.039.504.467
Mua trong năm	-	-	-	378.784.545	-	378.784.545
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.405.844.545)	(218.073.279)	-	(1.623.917.824)
Số dư cuối năm	**120.823.677.440**	**11.100.421.213**	**36.626.044.998**	**17.238.829.355**	**1.005.398.182**	**186.794.371.188**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	17.766.441.195	6.105.258.925	19.463.371.003	7.100.603.061	390.505.603	50.826.179.787
Khấu hao trong năm	3.683.549.544	728.901.199	3.692.573.425	2.041.758.982	144.093.180	10.290.876.330
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.382.729.650)	(218.073.279)	-	(1.600.802.929)
Số dư cuối năm	**21.449.990.739**	**6.834.160.124**	**21.773.214.778**	**8.924.288.764**	**534.598.783**	**59.516.253.188**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	103.057.236.245	4.995.162.288	18.568.518.540	9.977.515.028	614.892.579	137.213.324.680
Tại ngày cuối năm	**99.373.686.701**	**4.266.261.089**	**14.852.830.220**	**8.314.540.591**	**470.799.399**	**127.278.118.000**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 12.210.989.647 đồng (tại ngày đầu năm là 9.780.841.226 đồng).

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

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

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	3.689.239.600	1.250.168.000	4.939.407.600
Mua trong năm	59.693.669	-	59.693.669
Số dư cuối năm	**3.748.933.269**	**1.250.168.000**	**4.999.101.269**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	279.228.092	94.173.437	373.401.529
Khấu hao trong năm	44.798.122	141.016.800	185.814.922
Số dư cuối năm	**324.026.214**	**235.190.237**	**559.216.451**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	3.410.011.508	1.155.994.563	4.566.006.071
Tại ngày cuối năm	**3.424.907.055**	**1.014.977.763**	**4.439.884.818**

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

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử đất và hạ tầng cho thuê
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	144.455.832.878
Số dư cuối năm	**144.455.832.878**
Giá trị hao mòn luỹ kế	
Số dư đầu năm	46.466.626.194
Khấu hao trong năm	2.889.116.652
Số dư cuối năm	**49.355.742.846**
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	97.989.206.684
Tại ngày cuối năm	**95.100.090.032**

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

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

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

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam	10.000.000.000	18.487.358.211
Phải trả người bán khác (i)	79.317.474.246	100.104.726.421
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	328.369.727.134	329.708.426.405
Cộng	**417.687.201.380**	**448.300.511.037**

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

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

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	1.410.198.944.215	1.273.246.165.450
Khách hàng Dự án chung cư A2-1 Vũng Tàu Center Point	1.309.216.660.435	843.390.510.337
Khách hàng Dự án Khu dân cư Thương mại Vị Thanh	186.630.459.490	129.288.849.766
Khách hàng Dự án Khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	54.100.278.152	57.792.277.689
Khách hàng Dự án Du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	28.048.549.156	49.315.242.992
Khách hàng Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	15.876.448.226	35.299.528.472
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	19.887.545.410	31.334.403.113
Khách hàng các dự án khác	36.410.786.050	36.985.515.999
Cộng	**3.060.369.671.134**	**2.456.652.493.818**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	500.610.026.086	818.784.491.947

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

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/cấn trừ trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế phải nộp	**91.477.907.259**	**587.505.075.572**	**226.897.933.989**	**452.085.048.842**
Thuế giá trị gia tăng	17.384.640.254	339.600.130.010	91.085.146.257	265.899.624.007
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.829.032.204	179.331.648.302	102.825.665.430	116.335.015.076
Thuế thu nhập cá nhân	212.966.343	8.589.040.490	5.665.930.351	3.136.076.482
Thuế tài nguyên	10.156.601	203.395.978	198.186.222	15.366.357
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	31.083.570.300	3.084.254.065	9.749.633.329	24.418.191.036
Thuế bảo vệ môi trường	20.313.202	406.791.956	396.376.033	30.729.125
Các loại thuế khác	2.937.228.355	56.289.814.771	16.976.996.367	42.250.046.759
Thuế phải thu	**24.698.326.046**	-	**5.148.086.479**	**29.846.412.525**
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	24.589.719.510	-	5.148.086.479	29.737.805.989
Các loại thuế khác	108.606.536	-	-	108.606.536

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí các dự án	272.001.169.753	289.067.869.024
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	6.979.791.346	32.589.936.067
Chi phí phải trả khác	813.200.556	156.512.397
Cộng	**279.794.161.655**	**321.814.317.488**

17. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngắn hạn	**3.410.599.636**	**3.410.599.636**
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu khác	36.363.644	36.363.644
Dài hạn	**107.694.335.396**	**111.068.571.388**
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	107.694.335.396	111.068.571.388
Cộng	**111.104.935.032**	**114.479.171.024**

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

18. Phải trả khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	**2.134.037.217.185**	**2.931.825.483.579**
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	1.520.792.777.500	2.365.627.002.500
Nhận ký quỹ, ký cược	307.720.594.658	290.324.944.800
Lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	136.388.584.457	136.388.584.457
Lệ phí trước bạ, quỹ bảo trì chung cư (i)	40.702.543.903	32.308.365.792
Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả	48.878.506.194	19.990.483.579
Cổ tức phải trả	1.026.563.802	1.026.563.802
Phải trả khác	78.527.646.671	86.159.538.649
Dài hạn	**1.119.952.234**	**19.596.218.672**
Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (ii)	1.119.952.234	19.596.218.672
Cộng	**2.135.157.169.419**	**2.951.421.702.251**
Trong đó:		
Phải trả khác là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	224.926.933.855	213.797.839.976

(i) Quỹ bảo trì thể hiện tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần mà Tập đoàn DIC đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi thành lập.

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

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

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

19. Vay và nợ thuê tài chính

	Số đầu năm VND	Tăng VND	Giảm VND	Số cuối năm VND
Vay ngắn hạn	**1.276.577.657.669**	**1.105.297.963.882**	**1.426.189.330.037**	**955.686.291.514**
Vay ngắn hạn (Thuyết minh 19.1)	358.726.983.381	283.755.901.644	489.620.593.511	152.862.291.514
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 19.2)	917.850.674.288	221.542.062.238	936.568.736.526	202.824.000.000
Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả (Thuyết minh 19.3)	-	600.000.000.000	-	600.000.000.000
Vay dài hạn	**1.763.888.708.629**	**401.372.518.679**	**1.739.304.409.952**	**425.956.817.356**
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.2)	201.356.060.227	403.872.518.679	372.467.149.678	232.761.429.228
Trái phiếu thường phát hành (Thuyết minh 19.3)	1.562.532.648.402	(2.500.000.000)	1.366.837.260.274	193.195.388.128
Cộng	**3.040.466.366.298**	**1.506.670.482.561**	**3.165.493.739.989**	**1.381.643.108.870**

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

Đối tượng	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai	90.000.000.000	7,5%	- 12.996,8 m2 đất ở theo GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN981924 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/5/2014 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 378.342.151.000 đồng.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	62.862.291.514	8%-8,5%	- 05 thửa đất Dự án Khu dân cư Thương mại Vị Thanh, Hậu Giang.
Cộng	**152.862.291.514**		

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

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

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh Bình Xuyên	76.000.000.000	24.000.000.000	Đến ngày 01 tháng 11 năm 2028	9,8%	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 516188 do VP đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 06/11/2023, số vào sổ cấp GCN: CT27889. 3 thửa đất số 669, 909, 855, Tổng diện tích: 18.626,7 m2. - Các tài sản gắn liền với đất là khu tổ hợp Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên. - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tập đoàn DIC phát sinh từ Dự án Khu tổ hợp Khách sạn DIC Star.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	70.270.671.528	3.824.000.000	Đến ngày 27 tháng 12 năm 2028	7,9%	- 913 thửa đất Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Yên, Giai đoạn 1. - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tập đoàn DIC phát sinh từ Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh yên Giai đoạn 1. - Các tài sản gắn liền với đất của dự án hình thành thuộc Dự án KĐTM Nam Vĩnh Yên Giai đoạn 1, Phân khu 2,3 bao gồm nhưng không giới hạn đường giao thông, sân đường nội bộ và các tài sản khác thuộc Dự án KĐTM Nam Vĩnh Yên Giai đoạn 1, Phân khu 2,3. Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-CN Nam Kỳ Khởi Nghĩa	26.814.757.700	-	Đến ngày 17 tháng 09 năm 2035	7,8%	- Quyền tài sản từ Dự án Cap Saint Jacques. - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tập đoàn DIC phát sinh từ Hợp đồng thuê đất Dự án Cap Saint Jacques.

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

19.2. Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	262.500.000.000	175.000.000.000	Đến ngày 17 tháng 06 năm 2027	11,7%	- Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Chung cư A2-1 Chí Linh; - Quyền sử dụng 9.282 m2 đất ở đô thị và toàn bộ tài sản hình thành trên đất tại Phường Rạch Dừa, TP.HCM.
Cộng	**435.585.429.228**	**202.824.000.000**			

19.3. Chi tiết trái phiếu thường phát hành:

	Số đầu năm VND	Tăng VND	(Giảm)/Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu VND	Phân loại thành trái phiếu đến hạn trả VND	Số cuối năm VND
Ngắn hạn - Trái phiếu thường đến hạn trả	-	-	-	**600.000.000.000**	**600.000.000.000**
Giá gốc trái phiếu thường mã DIGH2326001 (i)	-	-	-	600.000.000.000	600.000.000.000
Dài hạn - Trái phiếu thường	**1.562.532.648.402**	**(2.500.000.000)**	**(766.837.260.274)**	**(600.000.000.000)**	**193.195.388.128**
Giá gốc trái phiếu thường mã DIGH2326001 (i)	600.000.000.000	-	-	(600.000.000.000)	-
Giá gốc trái phiếu thường mã DIGH2326002 (i)	1.000.000.000.000	-	(800.000.000.000)	-	200.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(37.467.351.598)	(2.500.000.000)	33.162.739.726	-	(6.804.611.872)
Cộng	**1.562.532.648.402**	**(2.500.000.000)**	**(766.837.260.274)**	**-**	**793.195.388.128**

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank). Trái phiếu với tổng mệnh giá là 1.600.000.000.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chi tiết mã trái phiếu phát hành như sau:

1. Mã trái phiếu phát hành DIGH2326001: Tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 29 tháng 12 năm 2026:

- Lãi suất áp dụng của 2 kỳ (12 tháng) trả lãi đầu tiên là 11,25%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4%/năm và (ii) Lãi suất sản phẩm tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được bảo đảm bằng Bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Số tiền 600.000.000.000 đồng thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ của mã trái phiếu DIGH2326001 đã sử dụng để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai) theo đúng mục đích phát hành.

2. Mã trái phiếu phát hành DIGH2326002: Tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, phát hành ngày 25 tháng 03 năm 2024, đáo hạn vào ngày 25 tháng 03 năm 2027. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 120/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 10 tháng 11 năm 2025 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 27 tháng 11 năm 2025, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 800.000.000.000 đồng trái phiếu. Tổng giá trị trái phiếu còn lại đang lưu hành sau khi mua lại đến 31 tháng 12 năm 2025 là 200.000.000.000 đồng.

- Lãi suất áp dụng của 2 kỳ (12 tháng) trả lãi đầu tiên là 11,25%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4%/năm và (ii) Lãi suất sản phẩm tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được bảo đảm bằng Bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
- Số tiền đã sử dụng để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai) theo đúng mục đích phát hành là 154.747.469.000 đồng.
- Số tiền còn lại 45.252.531.000 đồng chưa sử dụng hết, Tập đoàn DIC đang theo dõi ở tài khoản trái phiếu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

20. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước (i)	**6.098.519.950.000**	**1.046.337.538.421**	**82.002.783.070**	**376.318.091.441**	**7.603.178.362.932**
Lãi trong năm trước				264.748.730.362	264.748.730.362
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(9.282.443.339)	(9.282.443.339)
Số dư cuối năm trước	**6.098.519.950.000**	**1.046.337.538.421**	**82.002.783.070**	**631.784.378.464**	**7.858.644.649.955**
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000			(365.791.960.000)	-
Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (ii)	1.500.000.000.000	299.564.260.000		-	1.799.564.260.000
Lãi trong năm nay				632.030.973.390	632.030.973.390
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(13.237.436.518)	(13.237.436.518)
Số dư cuối năm nay	**7.964.311.910.000**	**1.345.901.798.421**	**82.002.783.070**	**884.785.955.336**	**10.277.002.446.827**

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

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

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

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

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

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn DIC đã sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cụ thể như sau:

Mục đích sử dụng vốn	**Số tiền theo phương án sử dụng vốn (VND)**	**Số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 31/12/2025 (VND)**	**Số tiền chưa sử dụng hết tại ngày 31/12/2025 (VND)**
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)
Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường Phước Thắng, TP.HCM)	749.957.000.000	712.119.113.442	37.837.886.558
Thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long	749.900.000.000	749.900.000.000	-
Cộng	**1.499.857.000.000**	**1.462.019.113.442**	**37.837.886.558**

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

(ii) Theo phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-DIC Group-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2025 của Tập đoàn DIC. Nghị quyết Hội đồng quản trị số 107/NQ-DIC Group-HĐQT "Nghị quyết 107" ngày 08 tháng 07 năm 2025 thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 110/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 07 tháng 08 năm 2025 thông qua điều chỉnh nội dung của Nghị quyết 107. (Tăng vốn điều lệ từ 6.464.311.910.000 đồng lên 7.964.311.910.000 đồng).

Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để huy động vốn nhằm mục đích:

- Đầu tư dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques – Giai đoạn 3: Khối căn hộ du lịch và khách sạn (C4) số tiền: 600.000.000.000 đồng;
- Đầu tư dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh số tiền: 600.000.000.000 đồng;
- Thanh toán mua lại trái phiếu số tiền: 600.000.000.000 đồng.
  - Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
  - Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng
  - Giá chào bán: 12.000 đồng/cổ phiếu
  - Số lượng cổ phiếu đã phân phối: 150.000.000 cổ phiếu.
  - Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 1.800.000.000.000 đồng.
  - Chi phí chào bán: 435.740.000 đồng.
  - Tổng thu ròng từ đợt chào bán: 1.799.564.260.000 đồng.
  - Ngày kết thúc chào bán: ngày 12 tháng 12 năm 2025.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn DIC đã sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cụ thể như sau:

Mục đích sử dụng vốn	Số tiền theo phương án sử dụng vốn (VND)	Số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 31/12/2025 (VND)	Số tiền chưa sử dụng hết tại ngày 31/12/2025 (VND)
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)
Đầu tư dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques – Giai đoạn 3: Khối căn hộ du lịch và khách sạn (C4)	600.000.000.000	22.175.778.100	577.824.221.900
Đầu tư dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh	600.000.000.000	43.982.467.841	556.017.532.159
Thanh toán mua lại trái phiếu	599.564.260.000	599.564.260.000	-
Cộng	**1.799.564.260.000**	**665.722.505.941**	**1.133.841.754.059**

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Vốn góp tăng trong năm	1.865.791.960.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	7.964.311.910.000	6.098.519.950.000
Cổ tức đã chia	365.791.960.000	-

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

c) Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	796.431.191	609.851.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	796.431.191	609.851.995
- Cổ phiếu phổ thông	796.431.191	609.851.995
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	796.431.191	609.851.995
- Cổ phiếu phổ thông	796.431.191	609.851.995

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

d) Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Quỹ đầu tư phát triển	82.002.783.070	82.002.783.070

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

	Đơn vị	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại	USD	484,25	497,45

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.299.798.381.882	774.309.723.143
Doanh thu xây dựng	90.909.091	415.299.733.646
Doanh thu bất động sản đầu tư cho thuê	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	6.976.135.274	10.748.256.374
Cộng	**4.310.239.662.239**	**1.203.731.949.155**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hàng bán bị trả lại	68.307.648.589	228.731.455.039
Cộng	**68.307.648.589**	**228.731.455.039**

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	4.231.490.733.293	545.578.268.104
Doanh thu thuần xây dựng	90.909.091	415.299.733.646
Doanh thu thuần bất động sản đầu tư cho thuê	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	6.976.135.274	10.748.256.374
Cộng	**4.241.932.013.650**	**975.000.494.116**
Trong đó:		
Doanh thu thuần với Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	19.203.635.643	572.714.708.548

4. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	3.154.080.087.099	370.141.556.178
Giá vốn xây dựng	-	250.093.223.388
Giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê	2.889.116.652	2.889.116.652
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.935.913.381	2.004.309.535
Cộng	**3.159.905.117.132**	**625.128.205.753**

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	30.446.921.304	59.155.698.286
Lãi bán các khoản đầu tư	32.080.670.342	53.250.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	12.843.780.700	2.167.189.600
Cộng	**75.371.372.346**	**114.572.887.886**

6. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	22.262.994.757	22.942.261.972
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	147.261.077.184	(42.107.569.276)
Chiết khấu thanh toán	-	8.467.200
Cộng	**169.524.071.941**	**(19.156.840.104)**

7. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí môi giới, quảng cáo	41.924.672.499	23.005.958.980
Chi phí khác	578.490.819	803.757.003
Cộng	**42.503.163.318**	**23.809.715.983**

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

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên	59.900.763.243	57.486.052.928
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.674.573.193	9.516.805.455
Hoàn nhập dự phòng	-	(14.710.487.348)
Chi phí giao tế	29.217.670.693	29.467.177.774
Chi phí khác	30.091.316.764	37.208.229.925
Cộng	**128.884.323.893**	**118.967.778.734**

9. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu từ các khoản vi phạm hợp đồng	21.087.851.728	14.522.904.076
Thu nhập từ phạt chậm thanh toán	3.033.541.646	2.827.977.127
Thanh lý tài sản cố định	181.430.560	-
Thu nhập khác	5.461.024.525	888.155.078
Cộng	**29.763.848.459**	**18.239.036.281**

10. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi nộp bổ sung theo kết luận thanh tra	-	13.134.792.363
Thanh lý tài sản cố định	-	507.982.483
Phạt vi phạm hợp đồng	4.404.960.000	-
Các khoản nộp phạt khác	75.125.304	6.556.158.184
Chi phí khác	30.407.851.175	3.596.367.834
Cộng	**34.887.936.479**	**23.795.300.864**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	811.362.621.692	335.268.257.053
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm	51.125.338.509	17.329.376.402
- Các khoản điều chỉnh tăng	90.869.119.209	68.812.540.924
- Các khoản điều chỉnh giảm	39.743.780.700	51.483.164.522
Thu nhập tính thuế	862.487.960.201	352.597.633.455
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**179.331.648.302**	**70.519.526.691**

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

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bất động sản	3.154.080.087.099	370.141.556.178
Giá vốn xây dựng	-	250.093.223.388
Giá vốn dịch vụ cung cấp	5.825.030.033	4.893.426.187
Chi phí nhân công	59.900.763.243	57.486.052.928
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	13.365.807.904	13.189.227.216
Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.142.343.192	52.473.136.754
Chi phí khác	26.978.572.872	19.629.077.819
Cộng	**3.331.292.604.343**	**767.905.700.470**

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tăng vốn bằng trả cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000	-
Nhận lại tài sản do giải thể công ty con	1.892.538.347.100	-
Bù trừ một phần công nợ phải thu khi nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	-	59.000.000.000

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vay theo khế ước thông thường	682.555.946.842	602.353.842.815
Phát hành trái phiếu thường	-	1.294.399.800.000
Cộng	**682.555.946.842**	**1.896.753.642.815**

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Trả tiền nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(1.572.041.943.996)	(644.808.586.995)
Mua lại trái phiếu thường trước hạn	(800.000.000.000)	(900.000.000.000)
Cộng	**(2.372.041.943.996)**	**(1.544.808.586.995)**

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

2. Thông tin về các bên liên quan

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

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

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

		Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị		**3.595.900.000**	**4.960.500.000**
Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch	1.950.000.000	1.987.500.000
Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch (đã từ trần ngày 10/8/2024)	-	1.098.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch	1.300.000.000	1.500.000.000
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên	130.000.000	150.000.000
Ông Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập	195.000.000	225.000.000
Ông Bùi Văn Sự	Thành viên (Từ ngày 18/04/2025 đến 17/06/2025)	20.900.000	-
Thù lao của thành viên Ủy ban kiểm toán		-	-
Ông Đinh Hồng Kỳ	Chủ tịch	-	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên	-	-
Tổng Giám đốc			
Lương, thưởng và phúc lợi khác		1.930.816.129	1.861.745.579
Những người quản lý khác			
Lương, thưởng và phúc lợi khác		6.658.529.363	6.419.878.337

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Nguyễn Hùng Cường (đại diện Hội đồng Quản trị)	Tạm ứng cho công tác đền bù giải phóng mặt bằng dự án	148.273.799.500	500.560.000.000
	Hoàn ứng đền bù giải phóng mặt bằng dự án	116.260.670.000	-

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

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

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

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu		**19.203.635.643**	**572.714.708.548**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Xây dựng	-	413.419.930.774
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	Bất động sản	-	149.989.430.626
	Cung cấp dịch vụ	67.636.368	6.654.960.006
Công ty CP Vina Đại Phước	Cung cấp dịch vụ	4.008.845.904	2.483.685.900
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Bất động sản	15.067.753.371	81.306.323
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Cung cấp dịch vụ	59.400.000	-
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Cung cấp dịch vụ	-	19.804.276
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	Cung cấp dịch vụ	-	35.590.643
Công ty CP DICERA Holdings	Cung cấp dịch vụ	-	30.000.000

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Các hoạt động khác			
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Chi phí xây dựng	104.293.195.613	52.162.895.582
	Bán tài sản	-	2.657.888.640
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Chi phí xây dựng	70.313.395.535	45.681.744.837
	Cổ tức bằng tiền	1.100.675.200	-
	Cổ tức cổ phiếu	1.651.010.000	-
	Mua cổ phần phát hành thêm	-	17.150.000.000
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Lãi cho vay	5.101.788.081	3.499.060.274
	Thu gốc vay	116.962.349	-
	Chuyển nhượng vốn	-	33.839.211.640
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	Chi phí dịch vụ	2.332.571.694	4.003.255.278
	Bán tài sản	-	108.666.672
	Góp thêm vốn điều lệ	-	160.000.000.000
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Chi phí môi giới	57.212.363.667	28.516.455.736
	Chi phí dịch vụ	-	828.785.700
	Cổ tức cổ phiếu	9.420.840.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Chi phí dịch vụ	2.603.855.133	2.528.112.834
	Lãi cho vay	17.571.779.154	30.501.825.618
	Thu gốc vay	110.064.637.167	36.350.000.000
	Cho vay	-	82.000.000.000
Công ty CP DICERA Holdings	Chi phí xây dựng	441.591.395.205	721.189.211.485
	Cổ tức cổ phiếu	24.588.210.000	18.841.340.000
	Cổ tức bằng tiền	10.362.737.000	-
	Nhận chuyển nhượng dự án	510.517.769.779	670.935.915.533
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Cổ tức bằng tiền	1.354.493.500	2.167.189.600
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp DIC	Góp vốn điều lệ	-	48.299.531.767
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Cổ tức bằng tiền	25.875.000	22.500.000

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**406.080.918.584**	**414.616.436.966**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	399.661.923.851	401.461.923.851
Công ty CP Bất động sản D.I.C	6.191.469.446	6.191.469.446
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	171.725.287	-
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	55.800.000	6.963.043.669

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

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu về cho vay	**313.700.000.000**	**423.881.599.516**
Ngắn hạn	**146.900.000.000**	**168.681.599.516**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	143.100.000.000	167.564.637.167
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	3.800.000.000	1.116.962.349
Dài hạn	**166.800.000.000**	**255.200.000.000**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	85.600.000.000	171.200.000.000
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	81.200.000.000	84.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	**1.301.842.670.043**	**1.236.534.182.060**
Ông Nguyễn Hùng Cường (đại diện Hội đồng Quản trị)	936.013.129.500	904.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	359.464.943.417	332.485.100.810
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	5.101.788.081	-
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	1.262.809.045	29.081.250
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	-	20.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn	**328.369.727.134**	**329.708.426.405**
Công ty CP DICERA Holdings	255.924.067.549	243.252.056.228
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	37.769.177.594	34.294.681.628
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	30.046.006.435	44.010.821.552
Công ty CP Bất động sản D.I.C	4.054.713.613	5.125.226.329
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	11.309.720	182.146.263
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	564.452.223	2.843.494.405
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**500.610.026.086**	**818.784.491.947**
Công ty CP DICERA Holdings	448.970.556.768	767.145.022.629
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	48.715.151.316	48.715.151.316
Công ty CP Bất động sản D.I.C	2.924.318.002	2.924.318.002
Phải trả ngắn hạn khác	**224.926.933.855**	**213.797.839.976**
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	101.000.000.000	101.000.000.000
Công ty CP Bất động sản D.I.C	58.683.726.158	44.636.050.000
Công ty CP DICERA Holdings	65.243.207.697	64.788.789.976
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	-	3.373.000.000

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

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

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn DIC cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

Ngày 25 tháng 03 năm 2026

CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CỦA AASCS:

1. DỊCH VỤ KIỂM TOÁN:

- Kiểm toán báo cáo tài chính.
- Kiểm toán vì mục đích thuế.
- Kiểm toán hoạt động - tuân thủ - nội bộ.
- Kiểm toán quyết toán vốn đầu tư công trình xây dựng cơ bản hoàn thành.
- Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành.
- Kiểm toán xác định giá trị doanh nghiệp.
- Soát xét báo cáo tài chính.
- Kiểm toán các thông tin tài chính.

2. DỊCH VỤ KẾ TOÁN:

- Dịch vụ ghi sổ kế toán và lập báo cáo tài chính.
- Dịch vụ báo cáo thuế.
- Xây dựng các mô hình tổ chức bộ máy & tổ chức công tác kế toán.

3. DỊCH VỤ TƯ VẤN:

- Tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp.
- Tư vấn cổ phần hóa: xây dựng phương án cổ phần hóa, phương án kinh doanh, Điều lệ công ty, tư vấn tổ chức đại hội cổ đông, quyết toán chi phí cổ phần hóa.
- Tư vấn thuế.
- Tư vấn quản lý doanh nghiệp.
- Tư vấn tài chính - kế toán, phân tích tài chính.

4. ĐÀO TẠO NHÂN VIÊN VÀ CÁC DỊCH VỤ KHÁC:

- Tổ chức các khóa học bồi dưỡng nghiệp vụ tài chính, kế toán, kiểm toán, quản trị doanh nghiệp, ứng dụng tin học trong công tác kế toán.
- Cung cấp và hướng dẫn sử dụng phần mềm kế toán.
- Cung cấp các văn bản pháp qui, các thông tin kinh tế - tài chính, sổ sách biểu mẫu, chứng từ.
- Hỗ trợ tuyển dụng nhân viên.

WIDE RANGE OF AASCS SERVICES:

1. AUDITING SERVICES:

- Audit of financial statements;
- Audit for taxation;
- Audit of operation - conformity - internal;
- Audit of the final accounts of basic construction investment;
- Audit of the completed projects final accounts;
- Audit of assets valuation for enterprises;
- Review of financial statements;
- Audit of financial information.

2. ACCOUNTING SERVICES:

- Recording the accounts and financial statements services;
- Taxation reports services;
- Establishment of the organizational kinds of apparatus & accounting.

3. CONSULTANCY SERVICES:

- Consultancy of assets valuation for enterprise;
- Consultancy of privatization: founding the privatized plan, business plan, company regulations, holding the shareholder's meeting, final accounts of privatization expenditure;
- Consultancy of taxation;
- Consultancy of business management;
- Consultancy of finance - accounting, financial analysis.

4. STAFF TRAINING AND OTHER SERVICES:

- Launching the development courses of finance, accounting, auditing, business management, and courses of informatics applications in accounting;
- Provision and introductions to use the accounting software;
- Providing the statutory documents, economic financial information, books, vouchers;
- Assisting in staffs recruitment.

AASCS

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN & KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

Separate financial statements
For the year ended 31 December 2025
Audited

29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 • Fax: (028) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

A Member of msi Global Alliance
Independent Legal & Accounting Firms

TABLE OF CONTENTS

CONTENTS **PAGES**

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS 2 – 3

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT 4

AUDITED SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Separate balance sheet 5 – 7

Separate income statement 8

Separate statement of cash flows 9 – 10

Notes to the separate financial statement 11 – 46

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors of Development Investment Construction Joint Stock Company (the "DIC Group") presents this report and the DIC Group's Separate financial statements for the fiscal year ended as at 31 December 2025.

The company

Development Investment Construction Joint Stock Company was established and operating under the first registered Enterprise Registration Certificate No. 3500101107 on March 13, 2008 granted by the Department of Planning and Investment of Ba Ria - Vung Tau province and the most recent amended Enterprise Registration Certificate (28th amendment) issued on December 24, 2025, by the Department of Finance of Ho Chi Minh City.

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

The DIC Group's head office is located at 15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

Events after the reporting period

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

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

The Board of Management

Mr Nguyen Hung Cuong	Chairman	
Ms Nguyen Thi Thanh Huyen	Vice Chairman	
Mr Nguyen Quang Tin	Member	
Mr Dinh Hong Ky	Independent Member	
Mr Bui Van Su	Member	(From April 18, 2025 to June 17, 2025)

The Board of Directors

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

Internal Audit

Mr Dinh Hong Ky	Chairman
Ms Nguyen Thi Thanh Huyen	Member

Legal representative

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

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

Auditors

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

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS (continued)

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

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

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

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

We, the Board of Directors, confirm that the Separate financial statements for the year ended as at December 31st, 2025 prepared by us, give a true and fair view of the financial position as at December 31st, 2025, its financial performance and cash flows in the year 2025 of DIC Group in accordance with Vietnamese Accounting Standards and comply with relevant statutory requirements.

Approval of Financial Statement

We, The Board of Management of DIC Group approved our Separate Financial Statements for the year 2025 as set out on page 05 to page 46

On behalf of the Board of Management

M.S.D.N: 3500104107-C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyen Hung Cuong
Chairman

March 25th, 2026

On behalf of the Board of Directors

Nguyen Quang Tin
General Director

No: 301 /BCKT-TC/2026/AASCS

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

We have audited the Separate Financial Statements of Development Investment Construction Joint Stock Company ("DIC Group") prepared on March 25th, 2026, as set out on pages 05 to page 46, including the Separate balance sheet as at 31 December 2025, the Separate income statement, the Separate cash flow statement for the year then ended and the notes to the Separate financial statement.

The Board of Directors' responsibility

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

Auditor's responsibility

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

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

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

Opinion

In our opinion, the accompanying Separate financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of Development Investment Construction Joint Stock Company as at 31 December 2025, and of the its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Accounting System and comply with relevant statutory requirements in preparation and presentation of the Separate financial statements.

Other matter

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

Ho Chi Minh City, 25 March, 2026

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

Deputy General Director

Vo Thi My Huong
Registered Auditor No: 0858-2023-142-1

Auditor

Nguyen Thi Tuyet
Registered Auditor No: 0624-2023-142-1

29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 - Fax: (028) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

SEPARATE BALANCE SHEET
As at 31 December 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	End of year	Beginning of year
A. CURRENT ASSETS	**100**		**16,067,771,930,224**	**13,563,530,667,855**
I. Cash and cash equivalents	**110**	V.1	**3,262,850,894,312**	**746,853,302,518**
1. Cash	111		1,048,934,368,507	353,392,278,094
2. Cash equivalents	112		2,213,916,525,805	393,461,024,424
II. Short-term investments	**120**		**240,000,000,000**	**856,900,000,000**
1. Held-to-maturity investments	123	V.2	240,000,000,000	856,900,000,000
III. Short-term accounts receivables	**130**		**5,940,889,293,886**	**5,694,657,217,812**
1. Short-term trade receivables	131	V.3	1,554,676,232,651	1,033,275,651,326
2. Short-term advances to suppliers	132	V.4	6,431,154,111	10,370,632,925
3. Short-term loan receivables	135	V.5	146,900,000,000	168,681,599,516
4. Other short-term receivables	136	V.6	4,233,013,376,680	4,482,460,803,601
5. Provision for doubtful short-term receivables	137	V.7	(131,469,556)	(131,469,556)
IV. Inventories	**140**	V.8	**6,416,272,690,580**	**6,072,894,379,906**
1. Inventories	141		6,416,272,690,580	6,072,894,379,906
V. Other current assets	**150**		**207,759,051,446**	**192,225,767,619**
1. Short-term prepaid expenses	151	V.9	177,912,638,921	166,961,832,844
2. VAT deductibles	152		-	565,608,729
3. Tax and other receivables from the State	153	V.15	29,846,412,525	24,698,326,046
B. NON- CURRENT ASSETS	**200**		**2,075,863,511,678**	**3,784,855,168,820**
I. Long-term receivables	**210**		**246,799,999,999**	**335,199,999,999**
1. Long -term loan receivables	215	V.5	166,800,000,000	255,200,000,000
2. Other long-term receivables	216	V.6	79,999,999,999	79,999,999,999
II. Fixed assets	**220**		**131,718,002,818**	**141,779,330,751**
1. Tangible fixed assets	221	V.10	127,278,118,000	137,213,324,680
- Cost	222		186,794,371,188	188,039,504,467
- Accumulated depreciation	223		(59,516,253,188)	(50,826,179,787)
2. Intangible fixed assets	227	V.11	4,439,884,818	4,566,006,071
- Cost	228		4,999,101,269	4,939,407,600
- Accumulated depreciation	229		(559,216,451)	(373,401,529)
III. Investment properties	**230**	V.12	**95,100,090,032**	**97,989,206,684**
- Cost	231		144,455,832,878	144,455,832,878
- Accumulated depreciation	232		(49,355,742,846)	(46,466,626,194)

SEPARATE BALANCE SHEET (continued)
As at 31 December 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	End of year	Beginning of year
IV. Long-term investments	**250**	V.2	**1,602,245,418,829**	**3,209,886,631,386**
1. Investments in subsidiaries	251		1,579,860,721,322	3,051,307,053,422
2. Investments in associates	252		479,588,885,227	447,522,688,500
3. Investments in other entities	253		1,769,594,112	1,769,594,112
4. Provision for long-term investments	254		(467,973,781,832)	(320,712,704,648)
5. Held-to-maturity investments	255		9,000,000,000	30,000,000,000
TOTAL ASSETS	**270**		**18,143,635,441,902**	**17,348,385,836,675**

SEPARATE BALANCE SHEET (continued)

As at 31 December 2025

Unit: VND

RESOURCE	Code	Note	End of year	Beginning of year
C. LIABILITIES	**300**		**7,866,632,995,075**	**9,489,741,186,720**
I. Current liabilities	**310**		**7,331,861,890,089**	**7,595,187,688,031**
1. Short-term trade payables	311	V.13	417,687,201,380	448,300,511,037
2. Short-term advances from customers	312	V.14	3,060,369,671,134	2,456,652,493,818
3. Statutory obligations	313	V.15	452,085,048,842	91,477,907,259
4. Payables to employees	314		22,716,178,212	16,268,893,716
5. Short-term accrued expenses	315	V.16	279,794,161,655	321,814,317,488
6. Short-term unearned revenues	318	V.17	3,410,599,636	3,410,599,636
7. Other short-term payables	319	V.18	2,134,037,217,185	2,931,825,483,579
8. Short-term loan and finance lease	320	V.19	955,686,291,514	1,276,577,657,669
9. Reward and welfare funds	322		6,075,520,531	48,859,823,829
II. Long-term liabilities	**330**		**534,771,104,986**	**1,894,553,498,689**
1. Long-term unearned revenues	336	V.17	107,694,335,396	111,068,571,388
2. Other long-term payables	337	V.18	1,119,952,234	19,596,218,672
3. Long-term loan and finance lease	338	V.19	425,956,817,356	1,763,888,708,629
D. OWNERS' EQUITY	**400**		**10,277,002,446,827**	**7,858,644,649,955**
I. Owners' equity	**410**	V.20	**10,277,002,446,827**	**7,858,644,649,955**
1. Owners' contributed capital	411		7,964,311,910,000	6,098,519,950,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		7,964,311,910,000	6,098,519,950,000
- Preference shares	411b		-	-
2. Share premium	412		1,345,901,798,421	1,046,337,538,421
3. Investment and development fund	418		82,002,783,070	82,002,783,070
4. Retained earnings	421		884,785,955,336	631,784,378,464
- Retained earnings accumulated to the prior year-end	421a		252,754,981,946	367,035,648,102
- Retained earnings of current period	421b		632,030,973,390	264,748,730,362
TOTAL RESOURCES	**440**		**18,143,635,441,902**	**17,348,385,836,675**

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Le Thanh Hung	Bui Van Su	Nguyen Quang Tin

March 25th, 2026

SEPARATE INCOME STATEMENT
Year 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Current year	Previous year
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	**01**	VI.1	**4,310,239,662,239**	**1,203,731,949,155**
2. Deductible items	02	VI.2	68,307,648,589	228,731,455,039
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	**10**	VI.3	**4,241,932,013,650**	**975,000,494,116**
4. Cost of goods sold	11	VI.4	**3,159,905,117,132**	**625,128,205,753**
5. Gross profit from sale of goods and rendering of services	**20**		**1,082,026,896,518**	**349,872,288,363**
6. Financial income	21	VI.5	75,371,372,346	114,572,887,886
7. Financial expenses	22	VI.6	169,524,071,941	(19,156,840,104)
In which: Interest expense	23		22,262,994,757	22,942,261,972
8. Selling expenses	25	VI.7	42,503,163,318	23,809,715,983
9. Administrative expenses	26	VI.8	128,884,323,893	118,967,778,734
10. Net profit from operating activities	**30**		**816,486,709,712**	**340,824,521,636**
11. Other income	31	VI.9	29,763,848,459	18,239,036,281
12. Other expenses	32	VI.10	34,887,936,479	23,795,300,864
13. Other profit	**40**		**(5,124,088,020)**	**(5,556,264,583)**
14. Accounting profit before tax	**50**		**811,362,621,692**	**335,268,257,053**
15. Current corporate income tax expenses	51	VI.11	179,331,648,302	70,519,526,691
16. Deferred corporate income tax expenses	52		-	-
17. Profit after tax	**60**		**632,030,973,390**	**264,748,730,362**

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Le Thanh Hung	Bui Van Su	Nguyen Quang Tin
		March 25th, 2026

SEPARATE CASH FLOWS STATEMENT
Year 2025

Unit: VND

Item	Code	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities			
1. Profit before tax	**01**	**811,362,621,692**	**335,268,257,053**
2. Adjustments for			
- Depreciation	02	13,365,807,904	13,189,227,216
- Provision	03	147,261,077,184	(56,818,056,624)
- Foreign exchange (gains)/losses arising from revaluation of monetary accounts	04	(389,070)	(237,553)
- Profits/losses from investing activities	05	(75,552,802,906)	(114,064,840,659)
- Interest and bond issuance expense	06	22,262,994,757	22,942,261,972
3. Operating profit before changes in working capital	**08**	**918,699,309,561**	**200,516,611,405**
- Decrease/Increase in receivables	09	(621,251,915,649)	238,850,883,237
- Decrease/Increase in inventories	10	1,549,160,036,426	(836,142,938,275)
- Decrease/Increase in payables	11	32,670,201,324	599,189,693,367
- Decrease/Increase in prepaid expenses	12	(10,950,806,077)	(270,203,745)
- Interest paid	14	(22,277,070,146)	(22,885,196,104)
- Corporate income tax paid	15	(107,973,751,909)	(58,465,480,024)
- Other cash outflows for operating activities	17	(56,021,739,816)	(11,523,133,379)
Net cash flows from operating activities	**20**	**1,682,054,263,714**	**109,270,236,482**
II. Cash flow from investing activities			
1. Purchase and construction of fixed assets	21	(438,478,214)	(5,317,579,770)
2. Proceeds from disposals of fixed assets	22	204,545,455	2,803,321,730
3. Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23	(200,000,000,000)	(1,226,428,152,415)
4. Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24	948,081,599,516	370,406,552,899
5. Payments for investments in other entities	25	(150,043,635,000)	(1,380,000,281,767)
6. Proceeds from sale of investments in other entities	26	103,641,843,615	186,964,211,640
7. Interest and dividend received	27	22,418,800,792	137,444,012,349
Net cash flows from investing activities	**30**	**723,864,676,164**	**(1,914,127,915,334)**
III. Cash flows from financing activities			
1. Receipts from stocks issuing	31	1,799,564,260,000	-
2. Proceeds from borrowings	33	682,555,946,842	1,896,753,642,815
3. Repayment of borrowings	34	(2,372,041,943,996)	(1,544,808,586,995)
4. Dividend paid	36	-	(1,187,025)
Net cash flows from financing activities	**40**	**110,078,262,846**	**351,943,868,795**

SEPARATE CASH FLOWS STATEMENT (continued)
Year 2025

Unit: VND

Item	Code	Current year	Previous year
Net cash flows within the period	**50**	**2,515,997,202,724**	**(1,452,913,810,057)**
Cash and cash equivalents at the beginning of year	**60**	**746,853,302,518**	**2,199,766,875,022**
Impact of exchange rate fluctuation	61	389,070	237,553
Cash and cash equivalents at the end of year	**70**	**3,262,850,894,312**	**746,853,302,518**

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Le Thanh Hung	Bui Van Su	Nguyen Quang Tin

March 25th, 2026

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Year 2025

I. BACKGROUND

1. Type of ownership

Development Investment Construction Joint Stock Company was established and operating under the first registered Enterprise Registration Certificate No. 3500101107 on March 13, 2008 granted by the Department of Planning and Investment of Ba Ria - Vung Tau province and the most recent amended Enterprise Registration Certificate (28th amendment) issued on December 24, 2025, by the Department of Finance of Ho Chi Minh City.

Charter capital of DIC Group according to the Business Registration Certificate: 7,964,311,910,000 VND.

DIC Group has contributed capital as at 31 December 2025: 7,964,311,910,000 VND.

The DIC Group's head office is located at 15 Thi Sach Street, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam.

The number of the DIC Group's employees as at 31 December 2025 was 274 (as at 31 December 2024 was 282).

2. Business sector

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

3. Principal activity

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

4. Corporate structure

As at the end of year, the DIC Group has 6 direct subsidiaries and 2 indirect subsidiaries. Information about these subsidiaries are as follows:

Number	Name	Registered office address	Principal activities	Ownership		Voting right	
				End of year %	Beginning of year %	End of year %	Beginning of year %
1.	DIC Hospitality Joint Stock Company	No.169 Thuy Van, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Hospitality and tourism services	99.36	81.29	99.36	81.29
2.	Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	North Chu Lai Industrial Park, Nui Thanh, Da Nang City	Production of ceramic products, wholesale materials, and mineral exploitation	49	49	49	49
3.	Development Investment Construction Number 1 JSC	No.265, Le Hong Phong Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Trading and developing urban areas and industrial zones, real estate and technical infrastructure of urban areas	51.68	51.68	51.68	51.68

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Number	Name	Registered office address	Principal activities	Ownership		Voting right	
				End of year %	Beginning of year %	End of year %	Beginning of year %
4.	Development Investment Construction Number 2 Joint Stock Company	No.5, Street No. 6, Chi Linh Urban Area, Rach Dua Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing and trading construction materials; real estate business	50.14	50.14	50.14	50.14
5.	DIC Vision Development Investment Joint Stock Company	No.265, Le Hong Phong Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Real estate business; management consulting activities; educations; care, nursing	98.67	98.67	98.67	98.67
6.	DIC Urban and Industrial zone Development Company Limited	No.15 Thi Sach, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City	Investment in Industrial Park	100	100	100	100
7.	Vung Tau Sports Tourism Development Investment Joint Stock Company (Indirect ownership)	B12 Chi Linh Urban Center, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Golf course business and related services	81.71	66.85	82.24	82.24
8.	Sports TOTO Vietnam Joint Stock Company (Indirect ownership)	B12 Chi Linh Urban Center, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Management consulting activities	53.68	43.92	65.7	54.03
9.	E&S Development Joint Stock Company (Indirect ownership)	B12 Chi Linh Urban Center, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Construction of other civil engineering works	-	65.08	-	80.06
10.	Dai Phuoc Thien An Company Limited	Sub-areas 1,2,3 Dai Phuoc Eco-tourism Urban Area, Dai Phuoc Commune, Dong Nai Province	Real estate business	-	99.96	-	99.96
11.	Dai Phuoc Thien Minh Company Limited	Sub-areas 1,2,3 Dai Phuoc Eco-tourism Urban Area, Dai Phuoc Commune, Dong Nai Province	Real estate business	-	99.99	-	99.99

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at the end of year, the DIC Group has 4 direct associates. Information about these associates are as follows:

Number	Name	Registered office address	Principal activities	Ownership		Voting right	
				End of year %	Beginning of year %	End of year %	Beginning of year %
1.	DICERA Holdings Joint Stock Company	Ruby Tower Building - No. 12, 3/2 Street, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Construction	25.33	35.89	25.33	35.89
2.	D.I.C Real Estate Joint Stock Company	No.118 Gateway B, Tam Thang Ward, HCMC	Real estate	42.68	42.68	42.68	42.68
3.	Development Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	No.169 Thuy Van, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Concrete production	36.00	36.00	36.00	36.00
4.	Southern Development Investment Joint Stock Company	No.15 Thi Sach, Vung Tau Ward, Ho Chi Minh City	Short-stay services	43.35	43.35	43.35	43.35

II. ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING MONETARY UNIT

1. Accounting period

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

2. Accounting monetary unit

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

III. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM

1. Accounting system

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

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

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

IV. ACCOUNTING POLICIES

1. Cash and cash equivalents

a. Cash

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

b. Cash equivalents

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

c. Principles of converting other currencies

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

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

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

2. Recognition of financial investment

a. Held-to-maturity investments

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

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

b. Investments in subsidiaries, joint ventures and associates

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

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

- DIC Group separately tracks income and expenses related to joint venture activities and allocates them to the parties in the joint venture according to the joint venture contract;

- DIC Group separately tracks joint venture capital assets, capital contributions to jointly controlled assets, and common and separate debts arising from joint venture activities.

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

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

c. Investments in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities but without control or joint control, without significant influence over the investee.

3. Trade account receivables

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

Classification of receivables:

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

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

Classify receivables when preparing Separate financial statements:

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

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

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

4. Recognition of loan receivables

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

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

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

5. Principle of evaluating inventories

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

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

Other inventories

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

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

The DIC Group applies the perpetual method to record inventory.

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

6. Recording principle of tangible and intangible fixed assets

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

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

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

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

7. Principles of recognition and depreciation of investment properties

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

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

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

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

8. Recognition and allocation of prepaid expenses

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

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

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

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

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

9. Trade and other payables

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

The classification of payables:

- Payables to suppliers: trade payables arising from transactions of purchasing goods, services, assets and payable when consigning imports;

- Other payables: payables that are not commercial in nature and are not related to the purchase, sale, or provision of goods or services..

Classify payables when preparing Separate financial statements:

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

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

10. Recognition of business cooperation contract

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

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

11. Recognition and capitalization of borrowing costs

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

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

Classify loans when preparing Separate financial statements:

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

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

12. Recognition and capitalization of borrowing costs

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

Interest expense and amortization of discounts or premiums when issuing bonds, which were capitalized on Properties in progress current year is 199,049,701,891 VND (previous year was 334,022,503,471 VND).

13. Recognition of accrued expenses

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

14. Unearned revenue

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

15. Owner's equity

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

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

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

b. Recognition of undistributed profits

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

16. Recognition of revenue

a. Revenue from sale of goods

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

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

b. Revenue from rendering of services

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

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

c. Revenue from sale of real estate

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

d. Construction contract revenue

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

- Construction contract stipulating contractor is paid according to the planned schedule: when the contract results can be estimated reliably, revenue is recognized corresponding to the part of work completed self-determined by the contractor at the balance sheet date;

- Construction contracts stipulating contractors are paid according to the volume of work: when the contract results are reliably estimated and confirmed by the customer, revenue is recognized according to percentage of completion confirmed by the customer.

e. Financial incom

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

f. Other income

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

17. Revenue deductions

The decrease adjustment of revenue shall be as follows:

- The decrease adjustment of revenue in the incurring period if revenue deductions incurred in the same period of consumption of products, goods and services;

- The decrease adjustment of revenue as follows if revenue deductions incurred in the continued period of consumption of products, goods and services:

  + Adjustments to decrease in revenue in the Consolidated Financial Statements of the reporting period if there are deductions for revenue before the issuance of the Consolidated Financial Statements;
  + Adjustments to decrease in revenue in the Consolidated Financial Statements of the period after the reporting period if there are deductions for revenue after the issuance of the Consolidated Financial Statements.

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

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

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

18. Costs of goods sold

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

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

19. Financial expenses

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

20. Selling and general administration expenses

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

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

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

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

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

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

22. Foreign currency transactions

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

- Actual exchange rate used in buying or selling foreign currencies (foreign exchange spot contracts, forward contracts, futures contracts, options contracts, swap contracts): is the exchange rate signed in foreign exchange contracts between the DIC Group and the commercial banks;

- Actual exchange rate when contributing capital or receiving capital contribution: is buying exchange rate of the bank where the enterprises opens an account to receive capital from the owners at the transaction date;

- Actual exchange rate when recording receivables: is the buying exchange rate of the commercial bank where the enterprises assigned customers to make the payment at the transaction date;

- Actual exchange rate when recording liabilities: is the selling exchange rate of the commercial bank where the enterprises expect to conduct transactions at the transaction date;

- For purchasing of assets or expenses in foreign currencies (not through the accounts payables), the exchange rate is the buying exchange rate of the commercial bank where the enterprises make payments.

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

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

23. Related parties

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

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

24. Segment reporting

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

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

25. Accounting estimate

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

The areas involving significant estimates and assumptions are as follows:

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

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

V. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN SEPARATE BALANCE SHEET

1. Cash and cash equivalents

	End of year VND	Beginning of year VND
Cash on hand	3,460,556,875	1,724,608,651
Cash in bank	1,045,473,811,632	351,667,669,443
Cash equivalents (i)	2,213,916,525,805	393,461,024,424
- Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	*1,305,000,000,000*	*153,328,477,985*
- Saigon Hanoi Commercial JSB - Vung Tau Branch	*700,000,000,000*	-
- Military Commercial JSB - Vung Tau Branch	*109,899,806,306*	-
- Orient Commercial JSB - Vung Tau Branch	*60,321,148,227*	*14,334,333,551*
- Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Vung Tau Branch	*3,488,886,340*	*225,798,212,888*
- Other banks	*35,206,684,932*	-
Total	**3,262,850,894,312**	**746,853,302,518**

(i) Cash equivalents are term deposits at commercial banks with earning interest from 3% to 4.75% per annum (as at the beginning of year from 1.6% to 4.2% per annum).

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

2. Financial investments

a) Investments held to maturity

	End of year VND	Beginning of year VND
Short-term	**240,000,000,000**	**856,900,000,000**
Term deposits (i)	240,000,000,000	856,900,000,000
- Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Vung Tau Branch	*40,000,000,000*	*720,000,000,000*
- Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	*200,000,000,000*	*136,900,000,000*
Long-term	**9,000,000,000**	**30,000,000,000**
Bonds (ii)	9,000,000,000	30,000,000,000
Total	**249,000,000,000**	**886,900,000,000**

(i) Term deposits at commercial banks with original maturity from 5 months to 12 months and earning interest from 4.95% to 6.5% per annum (as at the beginning of year from 3.4% to 5.4% per annum).

(ii) Bank bonds with maturity from 7 years to 10 years and earning interest from 5.88% to 6.68% per annum.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

b) Long-term financial investment

	End of year			Beginning of year		
	%	Original cost	Provision	%	Original cost	Provision
		VND	VND		VND	VND
Investments in subsidiaries		**1,579,860,721,322**	**(242,573,781,832)**		**3,051,307,053,422**	**(95,312,704,648)**
DIC Hospitality Joint Stock Company	99.36	1,365,590,236,388	(181,442,082,619)	81.29	944,498,221,388	(46,805,359,931)
Dai Phuoc Thien An Company Limited	-	-	-	99.96	1,133,538,347,100	-
Dai Phuoc Thien Minh Company Limited	-	-	-	99.99	759,000,000,000	-
DIC Vision Development Investment Joint Stock Company	98.67	59,200,000,000	(8,488,343,920)	98.67	59,200,000,000	(6,618,243,129)
DIC Urban and Industrial zone Development Company Limited	100.00	50,000,000,000	(11,232,566,933)	100.00	50,000,000,000	(478,313,228)
Development Investment Construction Number 2 Joint Stock Company	50.14	48,932,796,574	-	50.14	48,932,796,574	-
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company (i)	49.00	41,410,788,360	(41,410,788,360)	49.00	41,410,788,360	(41,410,788,360)
Development Investment Construction Number 1 JSC	51.68	14,726,900,000	-	51.68	14,726,900,000	-
Investments in associates		**479,588,885,227**	**(225,400,000,000)**		**447,522,688,500**	**(225,400,000,000)**
Southern Development Investment Joint Stock Company	43.35	225,400,000,000	(225,400,000,000)	43.35	225,400,000,000	(225,400,000,000)
DICERA Holdings Joint Stock Company	25.33	203,668,381,227	-	35.89	171,602,184,500	-
Development Investment Construction - Concrete JSC	36.00	30,582,504,000	-	42.68	30,582,504,000	-
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	42.68	19,938,000,000	-	36.00	19,938,000,000	-
Investments in other entities		**1,769,594,112**	-		**1,769,594,112**	-
Vina Dai Phuoc Corporation	0.10	1,610,000,000	-	0.10	1,610,000,000	-
Development Investment Construction Hoi An JSC	0.27	159,594,112	-	0.27	159,594,112	-
Total		**2,061,219,200,661**	**(467,973,781,832)**		**3,500,599,336,034**	**(320,712,704,648)**

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

3. Short-term trade receivables

	End of year VND	Beginning of year VND
Customers of Dai Phuoc Eco-tourism Project	765,263,220,094	2,445,956,364
Customers of Block B Pullman Project, Vung Tau	399,661,923,851	401,461,923,851
Customers of Vung Tau Gateway Apartment Project	173,488,003,007	190,650,046,394
Customers of Nam Vinh Yen New Urban Area Project (i)	154,078,902,089	268,357,901,964
Customers of Chi Linh Centre Project, Vung Tau	22,636,978,041	22,850,980,041
Customers of Hau Giang Residential Project	9,603,427,035	6,073,534,449
Others (ii)	29,943,778,534	141,435,308,263
Total	**1,554,676,232,651**	**1,033,275,651,326**
In which:		
Receivable from related parties (Note VIII.2)	406,080,918,584	414,616,436,966

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

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

4. Short-term advances to suppliers

	End of year VND	Beginning of year VND
LMP Investment and Trading Joint Stock Company	-	3,847,638,707
Others (i)	6,431,154,111	6,522,994,218
Total	**6,431,154,111**	**10,370,632,925**

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

5. Loan receivables

	End of year VND	Beginning of year VND
Short-term - Related parties (Note VIII.2)	146,900,000,000	168,681,599,516
Long-term - Related parties (Note VIII.2)	166,800,000,000	255,200,000,000
Total	**313,700,000,000**	**423,881,599,516**

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

6. Other receivables

	End of year VND	Beginning of year VND
Short-term	**4,233,013,376,680**	**4,482,460,803,601**
Advances to the Board of Compensation	3,782,464,376,032	3,712,509,405,922
Long Tan Project	2,636,394,302,400	2,656,873,402,400
North Vung Tau Project	951,275,984,915	861,382,084,278
Chi Linh Project	140,014,270,244	140,014,270,244
Quang Binh Project	47,429,649,000	47,429,649,000
Hiep Phuoc Project	4,810,000,000	4,810,000,000
Bau Trung Project	2,000,000,000	2,000,000,000
Hau Giang Project	540,169,473	-
Advances to staff	43,890,683,682	21,518,649,693
Interest receivables	32,406,853,815	11,534,952,603
Deposit	77,420,509,309	454,539,043,821
Payment on behalf	57,082,809,045	56,659,133,285
Others	239,748,144,797	225,699,618,277
Long-term	**79,999,999,999**	**79,999,999,999**
Cooperation in investment and development of projects (i)		
A.T.A Construction Investment Joint Stock Company	79,999,999,999	79,999,999,999
Total	**4,313,013,376,679**	**4,562,460,803,600**
In which:		
Receivables from related parties (Note VIII.2)	1,301,842,670,043	1,236,534,182,060

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

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

7. Bad debt

	End of year		Beginning of year	
	Original cost VND	Provision VND	Original cost VND	Provision VND
Others	131,469,556	(131,469,556)	131,469,556	(131,469,556)
Total	**131,469,556**	**(131,469,556)**	**131,469,556**	**(131,469,556)**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

8. Inventories

	End of year		Beginning of year	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Properties in progress (*)	6,370,546,818,260	-	5,989,794,837,077	-
Finished real estate	44,857,005,572	-	79,874,080,522	-
Raw materials	302,464,478	-	2,423,231,577	-
Merchandise	566,402,270	-	802,230,730	-
Total	**6,416,272,690,580**	-	**6,072,894,379,906**	-

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

	End of year	Beginning of year
	VND	VND
Nam Vinh Yen New Urban Area Project (i)	2,129,730,558,614	2,043,250,406,609
Apartment A2-1 Project Vung Tau Center Point (i)	1,503,483,707,735	1,041,524,132,662
Urban Area Project in Ward 4, Hau Giang (i)	1,060,513,059,138	1,039,978,529,413
Long Tan Resort Project, Nhon Trach (i)	1,049,545,476,568	871,732,745,907
Northern Vung Tau New Urban Area Project	260,369,089,789	242,655,411,101
Cap Saint Jacques Complex Area Project - Phase 2 (i)	261,645,235,377	148,566,620,900
Infrastructure for Dai Phuoc Urban Area Project (i)	44,139,371,161	250,780,835,922
Hiep Phuoc Urban Area Project, Nhon Trach	37,277,814,041	47,606,726,039
Lam Ha Center Point Residential Project, Phu Ly City, Ha Nam	-	233,651,723,504
Others	23,842,505,837	70,047,705,020
Total	**6,370,546,818,260**	**5,989,794,837,077**

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

9. Short-term prepaid expenses

	End of year	Beginning of year
	VND	VND
Brokerage expenses of projects are allocated according to real estate revenue	177,184,568,321	163,122,006,050
Tools and supplies	728,070,600	3,839,826,794
Total	**177,912,638,921**	**166,961,832,844**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

10. Increase, decrease in tangible fixed assets

Unit: VND

	Buildings, structures	Machinery and equipment	Means of transport	Management equipment	Others	Total
Original cost						
Opening balance	120,823,677,440	11,100,421,213	38,031,889,543	17,078,118,089	1,005,398,182	188,039,504,467
Purchases	-	-	-	378,784,545	-	378,784,545
Liquidating, disposing	-	-	(1,405,844,545)	(218,073,279)	-	(1,623,917,824)
Closing balance	**120,823,677,440**	**11,100,421,213**	**36,626,044,998**	**17,238,829,355**	**1,005,398,182**	**186,794,371,188**
Accumulated depreciation						
Opening balance	17,766,441,195	6,105,258,925	19,463,371,003	7,100,603,061	390,505,603	50,826,179,787
Depreciation	3,683,549,544	728,901,199	3,692,573,425	2,041,758,982	144,093,180	10,290,876,330
Liquidating, disposing	-	-	(1,382,729,650)	(218,073,279)	-	(1,600,802,929)
Closing balance	**21,449,990,739**	**6,834,160,124**	**21,773,214,778**	**8,924,288,764**	**534,598,783**	**59,516,253,188**
Net book value						
Opening	103,057,236,245	4,995,162,288	18,568,518,540	9,977,515,028	614,892,579	137,213,324,680
Closing	**99,373,686,701**	**4,266,261,089**	**14,852,830,220**	**8,314,540,591**	**470,799,399**	**127,278,118,000**

Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use 12,210,989,647 VND (as at beginning of year: 9,780,841,226 VND).

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

11. Increase and decrease in intangible fixed assets

Unit: VND

	Land use rights	Computer software	Total
Original cost			
Opening balance	3,689,239,600	1,250,168,000	4,939,407,600
Purchases	59,693,669	-	59,693,669
Closing balance	**3,748,933,269**	**1,250,168,000**	**4,999,101,269**
Accumulated depreciation			
Opening balance	279,228,092	94,173,437	373,401,529
Depreciation	44,798,122	141,016,800	185,814,922
Closing balance	**324,026,214**	**235,190,237**	**559,216,451**
Net book value			
Opening	3,410,011,508	1,155,994,563	4,566,006,071
Closing	**3,424,907,055**	**1,014,977,763**	**4,439,884,818**

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

12. Increase and decrease in invesment properties

Unit: VND

	Land use rights and Infrastructure for lease
Original cost	
Opening balance	144,455,832,878
Closing balance	**144,455,832,878**
Accumulated depreciation	
Opening balance	46,466,626,194
Depreciation	2,889,116,652
Closing balance	**49,355,742,846**
Net book value	
Opening	97,989,206,684
Closing	**95,100,090,032**

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

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

13. Short-term trade payables

	End of year VND	Beginning of year VND
Hai Pha Vietnam Company limited	10,000,000,000	18,487,358,211
Others (i)	79,317,474,246	100,104,726,421
Related parties (Note VIII.2)	328,369,727,134	329,708,426,405
Total	**417,687,201,380**	**448,300,511,037**

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

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

14. Short-term advances from customers

	End of year VND	Beginning of year VND
Customers of Nam Vinh Yen New Urban Area Project	1,410,198,944,215	1,273,246,165,450
Customers of Apartment A2-1 Vung Tau Center Point	1,309,216,660,435	843,390,510,337
Customers of Vi Thanh Commercial Residential Area Project	186,630,459,490	129,288,849,766
Customers of Chi Linh Center, Vung Tau Project	54,100,278,152	57,792,277,689
Customers of Dai Phuoc Urban Area Project	28,048,549,156	49,315,242,992
Customers of Cap Saint Jacques Complex Project	15,876,448,226	35,299,528,472
Customers of Hiep Phuoc Urban Area Project	19,887,545,410	31,334,403,113
Customers of other projects	36,410,786,050	36,985,515,999
Total	**3,060,369,671,134**	**2,456,652,493,818**
In which:		
Related parties (Note VIII.2)	500,610,026,086	818,784,491,947

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

15. Tax and statutory obligations

	Beginning of year	Payable	Paid	End of year
	VND	VND	VND	VND
Payables	**91,477,907,259**	**587,505,075,572**	**226,897,933,989**	**452,085,048,842**
Value added tax	17,384,640,254	339,600,130,010	91,085,146,257	265,899,624,007
Corporate income tax	39,829,032,204	179,331,648,302	102,825,665,430	116,335,015,076
Personal income tax	212,966,343	8,589,040,490	5,665,930,351	3,136,076,482
Resource tax	10,156,601	203,395,978	198,186,222	15,366,357
Land rental fee	31,083,570,300	3,084,254,065	9,749,633,329	24,418,191,036
Environmental protection tax	20,313,202	406,791,956	396,376,033	30,729,125
Other tax	2,937,228,355	56,289,814,771	16,976,996,367	42,250,046,759
Receivables	**24,698,326,046**	-	**5,148,086,479**	**29,846,412,525**
Corporate income tax	24,589,719,510	-	5,148,086,479	29,737,805,989
Other tax	108,606,536	-	-	108,606,536

16. Short-term accrued expenses

	End of year	Beginning of year
	VND	VND
Cost of projects	272,001,169,753	289,067,869,024
Interest expense, bond interest	6,979,791,346	32,589,936,067
Other expenses	813,200,556	156,512,397
Total	**279,794,161,655**	**321,814,317,488**

17. Unearned revenues

	End of year	Beginning of year
	VND	VND
Short-term	**3,410,599,636**	**3,410,599,636**
Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	3,374,235,992	3,374,235,992
Others	36,363,644	36,363,644
Long-term	**107,694,335,396**	**111,068,571,388**
Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	107,694,335,396	111,068,571,388
Total	**111,104,935,032**	**114,479,171,024**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

18. Other payables

	End of year VND	Beginning of year VND
Short-term	**2,134,037,217,185**	**2,931,825,483,579**
Deposit for sales of project	1,520,792,777,500	2,365,627,002,500
Deposit	307,720,594,658	290,324,944,800
Profit sharing from BCC	136,388,584,457	136,388,584,457
Registration fee and maintenance fund (i)	40,702,543,903	32,308,365,792
Compensation payables	48,878,506,194	19,990,483,579
Dividend	1,026,563,802	1,026,563,802
Others	78,527,646,671	86,159,538,649
Long-term	**1,119,952,234**	**19,596,218,672**
Capital contribution from Business Cooperation contracts (ii)	1,119,952,234	19,596,218,672
Total	**2,135,157,169,419**	**2,951,421,702,251**
In which:		
Payables to related parties (Note VIII.2)	224,926,933,855	213,797,839,976

(i) The maintenance fund payables represents 2% of the total net value of the contracts which the DIC Group collects from customers. This amount will be transferred to the relevant Residents Committees when they have been established.

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

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

19. Loan and finance lease

	Beginning of year VND	Increase VND	Decrease VND	End of year VND
Short-term loan	**1,276,577,657,669**	**1,105,297,963,882**	**1,426,189,330,037**	**955,686,291,514**
Loans from banks (Note 19.1)	358,726,983,381	283,755,901,644	489,620,593,511	152,862,291,514
Current portion of long-term loans (Note 19.2)	917,850,674,288	221,542,062,238	936,568,736,526	202,824,000,000
Common bonds due for payment (Note 19.3	-	600,000,000,000	-	600,000,000,000
Long-term loan	**1,763,888,708,629**	**401,372,518,679**	**1,739,304,409,952**	**425,956,817,356**
Loans from banks (Note 19.2)	201,356,060,227	403,872,518,679	372,467,149,678	232,761,429,228
Common bonds (Note 19.3)	1,562,532,648,402	(2,500,000,000)	1,366,837,260,274	193,195,388,128
Total	**3,040,466,366,298**	**1,506,670,482,561**	**3,165,493,739,989**	**1,381,643,108,870**

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

Objects	End of year VND	Interest rate (%/year)	Collaterals
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Dong Nai Branch	90,000,000,000	7.5%	- 12,996.8 m2 of residential land under LURC and ownership of houses and other land-attached assets No. BN981924 issued by the People's Committee of Ba Ria - Vung Tau Province on May 20th, 2014 with total collateral value equal 378,342,151,000 VND.
Joint Stock Commercial Bank for Investment & Development of Vietnam – Ba Ria - Vung Tau Branch	62,862,291,514	8%-8.5%	- 05 land plots of the Vi Thanh Commercial Residential Area Project, Hau Giang.
Total	**152,862,291,514**		

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

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

Banks	End of year VND	Classified into short-term debt VND	Principal repayment term	Interest rate (%/year)	Collaterals
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Binh Xuyen Branch	76,000,000,000	24,000,000,000	To 01 November 2028	9.8%	- Certificate of land use rights, ownership of houses and other assets attached to land number DM 516188 issued by Land Registration Office of Vinh Phuc province on November 6, 2023, certificate number: CT27889. 3 plots of land number 669, 909, 855, Total area: 18,626.7 m2. - The assets attached to the land are the DIC Star Vinh Yen Hotel complex. - Rights of assets (including but not limited to: the right to claim and to benefit the amount receivables; the rights to share, use, exploit, and/ or own the shared product; the rights to request reimbursement advances, penalties, compensation for damage and enjoyment of this amount; rights, benefits, reimbursements; ...) of DIC Group arising from the DIC Star Hotel complex project.
Joint Stock Commercial Bank for Investment & Development of Vietnam - Ba Ria - Vung Tau Branch	70,270,671,528	3,824,000,000	To 27 December 2028	7.9%	- 913 land plots in Nam Vinh Yen Urban Area, Phase 1. - Rights of assets (including but not limited to: the right to claim and to benefit the amount receivables; the rights to share, use, exploit, and/ or own the shared product; the rights to request reimbursement advances, penalties, compensation for damage and enjoyment of this amount; rights, benefits, reimbursements; ...) of the DIG Group arising from Phase 1 of the Nam Vinh Yen Urban Area project.. - The assets attached to the land of Nam Vinh Yen New Urban Area Project Phase 1, Division 2, 3 include but are not limited to roads, internal road yards and other assets of Phase 1, Division 2, 3 at the Nam Vinh Yen New Urban Area Project. Rights, interests and payments related to land use rights and infrastructure.
Joint Stock Commercial Bank for Investment & Development of Vietnam – Nam Ky Khoi Nghia Branch	26,814,757,700	-	To 17 September 2035	7.8%	- Property rights arising from the Cap Saint Jacques Project. - Property rights (including but not limited to: the right to receivables and to enjoy proceeds from such receivables; the right to allocation, use, exploitation and/or ownership of allocated products; the right to claim refunds of advance payments, penalties for breach, compensation for damages and to enjoy such proceeds; and other rights, benefits and reimbursements, etc.) of DIC Group arising from the land lease agreement of the Cap Saint Jacques Project

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

19.2. Details of long-term bank loans are as follows (continued)

Banks	End of year VND	Classified into short-term debt VND	Principal repayment term	Interest rate (%/year)	Collaterals
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank – Ba Ria - Vung Tau Branch	262,500,000,000	175,000,000,000	To 17 June 2027	11.7%	- Property rights arising from the A2-1 Chi Linh Apartment Project; - Right to use 9,282 m2 of urban land and all assets formed on the land in Thang Nhat Ward, Vung Tau City.
Total	**435,585,429,228**	**202,824,000,000**			

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

	Beginning of year VND	Increase VND	(Decrease)/Allocating bond issuance costs VND	Classified as bonds due for payment VND	End of year VND
Short-term - Common bonds due for payment	-	-	-	**600,000,000,000**	**600,000,000,000**
Common bonds - code DIGH2326001 (i)	-	-	-	600,000,000,000	600,000,000,000
Long-term - Common Bonds	**1,562,532,648,402**	**(2,500,000,000)**	**(766,837,260,274)**	**(600,000,000,000)**	**193,195,388,128**
Common bonds - code DIGH2326001 (i)	600,000,000,000	-	-	(600,000,000,000)	-
Common bonds - code DIGH2326002 (i)	1,000,000,000,000	-	(800,000,000,000)	-	200,000,000,000
Bonds issuance costs	(37,467,351,598)	(2,500,000,000)	33,162,739,726	-	(6,804,611,872)
Total	**1,562,532,648,402**	**(2,500,000,000)**	**(766,837,260,274)**	**-**	**793,195,388,128**

(i) These are funds raised by the issuance of common bonds at par value in Vietnam Dong by Ho Chi Minh City Development Commercial Joint Stock Bank (HDBank). The total par value of the bonds issued amounted to 1,600,000,000,000 VND. As at 31 December 2025, the details of the issued bond codes are as follows:

1. Bond code DIGH2326001: Total value of 600,000,000,000 VND, term of 36 months, maturity on December 29th, 2026:

- The interest rate applied for the first 2 (12-month) interest payment periods is 11.25%/year, the following interest periods are calculated as: the sum of (i) 4%/year and (ii) Interest rate of deposit of HDBank's individual customers pay after 12 months as at the interest rate determination date. The bond proceeds are secured by a Payment Guarantee issued by HDBank.

- The amount of 600,000,000,000 VND collected from the private bond issuance of bond code DIGH2326001 was used to implement the Long Tan Tourist Urban Area Project in Long Tan commune and Phu Thanh commune, Nhon Trach district, Dong Nai province (currently Nhon Trach Commune, Dong Nai Province) in accordance with the bond issuance purpose.

2. Bond code DIGH2326002: Total value of 1,000,000,000,000 VND, term of 36 months, issued on March 25, 2024, maturity on March 25, 2027. According to the Resolution of the Board of Directors No. 120/NQ-DIC Group-HĐQT dated November 10, 2025 approving the plan for early redemption of bonds, and with the consent of bondholders, on November 27, 2025, DIC Group repurchased bonds with a total nominal value of 800,000,000,000 VND. As at December 31, 2025, the outstanding bonds after such repurchase amounted to 200,000,000,000 VND.

- The interest rate applied for the first 2 (12-month) interest payment periods is 11.25%/year, the following interest periods are calculated as: the sum of (i) 4%/year and (ii) Interest rate of deposit of HDBank's individual customers pay after 12 months as at the interest rate determination date. The bond proceeds are secured by a Payment Guarantee issued by HDBank.
- The amount of money used to implement the Long Tan Tourist Urban Area Project in Long Tan and Phu Thanh communes, Nhon Trach district, Dong Nai province (currently Nhon Trach Commune, Dong Nai Province) according to the issuance purpose was 154,747,469,000 VND.
- The amount of 45,252,531,000 VND that has not been fully used, DIC Group is being monitored in a bond account at Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank.

20. Owners' equity

a) Increase and decrease in owners' equity

Unit: VND

	Contributed capital	Share premium	Investment and development funds	Profit after tax retained	Tổng cộng
Beginning balance of previous year (i)	**6,098,519,950,000**	**1,046,337,538,421**	**82,002,783,070**	**376,318,091,441**	**7,603,178,362,932**
Profit of the previous year				264,748,730,362	264,748,730,362
Transfer to bonus and welfare fund				(9,282,443,339)	(9,282,443,339)
Ending balance of previous year	**6,098,519,950,000**	**1,046,337,538,421**	**82,002,783,070**	**631,784,378,464**	**7,858,644,649,955**
Stock dividend	365,791,960,000			(365,791,960,000)	-
Offering of shares to existing shareholders (ii)	1,500,000,000,000	299,564,260,000		-	1,799,564,260,000
Profit of the current year				632,030,973,390	632,030,973,390
Transfer to bonus and welfare fund				(13,237,436,518)	(13,237,436,518)
Ending balance of current year	**7,964,311,910,000**	**1,345,901,798,421**	**82,002,783,070**	**884,785,955,336**	**10,277,002,446,827**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

(i) According to the private stock issuance plan implemented according to the Extraordinary General Meeting of Shareholders Resolution No. 02/2021/NQ/DHCĐ dated January 28, 2021: Private stock issuance plan to mobilize capital to raise capital, purpose of investment in North Vung Tau New Urban Area Project, Ward 12, Ba Ria - Vung Tau Province (Increase Contributed capital from 4,248,909,620,000 VND to 4,998,909,620,000 VND):

- Type of shares: Common shares.
- Par value shares: 10,000 VND.
- Offer price: 20,000 VND/shares. (Offering shares to individual shareholders).
- Number of shares issued: 75,000,000 shares.
- Total amount of capital collected: 1,500,000,000,000 VND.
- Issuance costs: 143,000,000 VND.
- Total net proceeds from stock issuance: 1,499,857,000,000 VND.
- Offering start date September 16, 2021; offering end date October 07, 2021.

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

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

By December 31, 2025, DIC Group has used the capital collected from the issuance as follows:

Purpose of capital use	**According to the plan (VND)**	**Accumulated amount used until 31/12/2025 (VND)**	**Unspent amount at the date 31/12/2025 (VND)**
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)
Investment in North Vung Tau New Urban Area Project, Ward 12, Ba Ria - Vung Tau Province (currently Phuoc Thang Ward, Ho Chi Minh City)	749,957,000,000	712,119,113,442	37,837,886,558
Pay the outstanding amount to Tan Long Investment and Development Joint Stock Company	749,900,000,000	749,900,000,000	-
Total	**1,499,857,000,000**	**1,462,019,113,442**	**37,837,886,558**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

(ii) According to the plan for the public offering of shares to existing shareholders as approved under the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders for 2025 No. 01/NQ-DIC Group-ĐHĐCĐ dated April 18, 2025 of DIC Group. The Resolution of the Board of Directors No. 107/NQ-DIC Group-HĐQT ("Resolution 107") dated July 8, 2025 approving the implementation of the plan for the additional public offering of shares to existing shareholders and Resolution of the Board of Directors No. 110/NQ-DIC Group-HĐQT dated August 7, 2025, approving amendments to certain contents of Resolution 107. (Increase contributed capital from 6,464,311,910,000 VND to 7,964,311,910,000 VND).

The proceeds from the share offering were raised for the following purposes:

- Investment in the Cap Saint Jacques Complex Project – Phase 3: Tourist apartment and hotel block (C4): 600,000,000,000 VND;
- Investment in the Vi Thanh Commercial Residential Area Project: 600,000,000,000 VND;
- Repayment of bonds: 600,000,000,000 VND.
- Type of shares: Common shares.
- Par value shares: 10,000 VND.
- Offer price: 12,000 VND/shares.
- Total number of shares distributed: 150,000,000 shares.
- Total proceeds from the offering: 1,800,000,000,000 VND.
- Offering expenses: 435,740,000 VND.
- Net proceeds from the offering: 1,799,564,260,000 VND.
- Closing date of the offering: December 12, 2025.

By December 31, 2025, DIC Group has used the capital collected from the issuance as follows:

Purpose of capital use	According to the plan (VND)	Accumulated amount used until 31/12/2025 (VND)	Unspent amount at the date 31/12/2025 (VND)
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)
Investment in the Cap Saint Jacques Complex Project – Phase 3: Tourist apartment and hotel block (C4)	600,000,000,000	22,175,778,100	577,824,221,900
Investment in the Vi Thanh Commercial Residential Area Project	600,000,000,000	43,982,467,841	556,017,532,159
Repayment of bonds	599,564,260,000	599,564,260,000	-
Total	**1,799,564,260,000**	**665,722,505,941**	**1,133,841,754,059**

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

	Current year VND	Previous year VND
Owners' invested capital		
At the beginning of year	6,098,519,950,000	6,098,519,950,000
Increase in the year	1,865,791,960,000	-
Decrease in the year	-	-
At the end of year	7,964,311,910,000	6,098,519,950,000
Distributed dividends	365,791,960,000	-

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

c) Shares

	End of year Shares	Beginning of year Shares
Registered number of shares issued	796,431,191	609,851,995
Number of shares sold to the public	796,431,191	609,851,995
- Ordinary shares	796,431,191	609,851,995
Number of shares acquired	-	-
Number of shares in issue	796,431,191	609,851,995
- Ordinary shares	796,431,191	609,851,995

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

d) Corporate funds

	End of year VND	Beginning of year VND
Investment and development funds	82,002,783,070	82,002,783,070

21. Off-balance sheet accounts

	Unit	End of year	Beginning of year
Foreign currencies	USD	484.25	497.45

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

1. Revenue from sale of goods and rendering of services

	Current year VND	Previous year VND
Revenue from sale of real estate	4,299,798,381,882	774,309,723,143
Revenue from construction	90,909,091	415,299,733,646
Revenue from investment real estate for rent	3,374,235,992	3,374,235,992
Revenue from other rendering of services	6,976,135,274	10,748,256,374
Total	**4,310,239,662,239**	**1,203,731,949,155**

2. Revenue deductible items

	Current year VND	Previous year VND
Sales return	68,307,648,589	228,731,455,039
Total	**68,307,648,589**	**228,731,455,039**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

3. Net revenue from sale of goods and rendering of services

	Current year VND	Previous year VND
Net revenue from sale of real estate	4,231,490,733,293	545,578,268,104
Net revenue from construction	90,909,091	415,299,733,646
Net revenue from investment real estate for rent	3,374,235,992	3,374,235,992
Net revenue from other rendering of services	6,976,135,274	10,748,256,374
Total	**4,241,932,013,650**	**975,000,494,116**
In which:		
Net revenue from related parties (Note VIII.2)	19,203,635,643	572,714,708,548

4. Cost of goods sold

	Current year VND	Previous year VND
Cost of real estate	3,154,080,087,099	370,141,556,178
Cost of construction	-	250,093,223,388
Cost of investment real estate for rent	2,889,116,652	2,889,116,652
Cost of other services rendered	2,935,913,381	2,004,309,535
Total	**3,159,905,117,132**	**625,128,205,753**

5. Financial income

	Current year VND	Previous year VND
Interest income	30,446,921,304	59,155,698,286
Profit from sale of investments	32,080,670,342	53,250,000,000
Dividends	12,843,780,700	2,167,189,600
Total	**75,371,372,346**	**114,572,887,886**

6. Financial expenses

	Current year VND	Previous year VND
Interest expenses	22,262,994,757	22,942,261,972
Provision/(Reversal of provision) for financial investment	147,261,077,184	(42,107,569,276)
Payment discount	-	8,467,200
Total	**169,524,071,941**	**(19,156,840,104)**

7. Selling expenses

	Current year VND	Previous year VND
Brokerage and advertising expenses	41,924,672,499	23,005,958,980
Other expenses	578,490,819	803,757,003
Total	**42,503,163,318**	**23,809,715,983**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

8. Administrative expenses

	Current year VND	Previous year VND
Salary expenses	59,900,763,243	57,486,052,928
Depreciations	9,674,573,193	9,516,805,455
Reversal of provision	-	(14,710,487,348)
Business expenses	29,217,670,693	29,467,177,774
Other expenses	30,091,316,764	37,208,229,925
Total	**128,884,323,893**	**118,967,778,734**

9. Other income

	Current year VND	Previous year VND
Fines received on contract violation	21,087,851,728	14,522,904,076
Late payment	3,033,541,646	2,827,977,127
Gain on liquidation of fixed assets	181,430,560	-
Others	5,461,024,525	888,155,078
Total	**29,763,848,459**	**18,239,036,281**

10. Other expenses

	Current year VND	Previous year VND
Paid additional according to inspection conclusion	-	13,134,792,363
Liquidation of fixed assets	-	507,982,483
Penalty for breach of contract	4,404,960,000	-
Other Penalties expenses	75,125,304	6,556,158,184
Others	30,407,851,175	3,596,367,834
Total	**34,887,936,479**	**23,795,300,864**

11. Current corporate income tax expenses

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

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

A summary of CIT computation is presented below:

	Current year VND	Previous year VND
Total profit before tax	811,362,621,692	335,268,257,053
Adjustments	51,125,338,509	17,329,376,402
- Increase	90,869,119,209	68,812,540,924
- Decrease	39,743,780,700	51,483,164,522
Total taxable profits	862,487,960,201	352,597,633,455
Corporated income tax rate	20%	20%
Current corporate income tax expenses	**179,331,648,302**	**70,519,526,691**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

12. Productions cost by items

	Current year VND	Previous year VND
Cost of real estate	3,154,080,087,099	370,141,556,178
Cost of construction	-	250,093,223,388
Cost of services rendered	5,825,030,033	4,893,426,187
Labor cost	59,900,763,243	57,486,052,928
Depreciation expenses	13,365,807,904	13,189,227,216
Expenses for external services	71,142,343,192	52,473,136,754
Other expenses	26,978,572,872	19,629,077,819
Total	**3,331,292,604,343**	**767,905,700,470**

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

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

	Current year VND	Previous year VND
Increase in charter capital through stock dividend distribution	365,791,960,000	-
Recovering assets due to the dissolution of a subsidiary company.	1,892,538,347,100	-
Offset part of receivables when receiving investment transfer	-	59,000,000,000

2. Amount of borrowing actually withdrawn during the year

	Current year VND	Previous year VND
Proceeds from borrowing following normal borrowing contracts	682,555,946,842	602,353,842,815
Issuance of common bonds	-	1,294,399,800,000
Total	**682,555,946,842**	**1,896,753,642,815**

3. Amount of borrowing principal actually paid during the year

	Current year VND	Previous year VND
Repayments for borrowing following normal borrowing contracts	(1,572,041,943,996)	(644,808,586,995)
Early redemption of common bonds	(800,000,000,000)	(900,000,000,000)
Total	**(2,372,041,943,996)**	**(1,544,808,586,995)**

VIII. OTHER INFORMATION

1. The events arising after end of accounting period

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

2. Information about related parties

2.1. Transactions with key managements member

Key managements member and related individuals include: Members of the Board of Directors, Internal Audit and Board of Management.

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

		Current year VND	Previous year VND
Remuneration of members of the Board of Management		**3,595,900,000**	**4,960,500,000**
Mr Nguyen Hung Cuong	Chairman	1,950,000,000	1,987,500,000
Mr Nguyen Thien Tuan	Chairman (Passed away on August 10, 2024)	-	1,098,000,000
Ms Nguyen Thi Thanh Huyen	Vice Chairman	1,300,000,000	1,500,000,000
Mr Nguyen Quang Tin	Member	130,000,000	150,000,000
Mr Dinh Hong Ky	Independent Member	195,000,000	225,000,000
Mr Bui Van Su	Member (From April 18, 2025 to June 17, 2025)	20,900,000	-
Remuneration of members of Internal Audit		-	-
Mr Dinh Hong Ky	Chairman	-	-
Ms Nguyen Thi Thanh Huyen	Member	-	-
General Director			
Salaries, bonuses and others		1,930,816,129	1,861,745,579
Other managers			
Salaries, bonuses and others		6.658.529.363	6.419.878.337

2.2. Transactions with related individuals

Related parties	Transaction content	Current year VND	Previous year VND
Mr. Nguyen Hung Cuong (representative of the Board of Management)	Advance payment for compensation and site clearance of project	148,273,799,500	500,560,000,000
	Compensation and site clearance refund for project	116,260,670,000	-

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

2.3. Transactions with related organizations

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

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

Related parties	Transaction content	Current year VND	Previous year VND
Revenue		**19,203,635,643**	**572,714,708,548**
Southern Development Investment Joint Stock Company	Construction activities	-	413,419,930,774
DIC Hospitality Joint Stock Company	Real estate	-	149,989,430,626
	Rendering of services	67,636,368	6,654,960,006
Vina Dai Phuoc Corporation	Rendering of services	4,008,845,904	2,483,685,900
Development Investment Construction Number 1 JSC	Real estate	15,067,753,371	81,306,323
Development Investment Construction Number 2 JSC	Rendering of services	59,400,000	-
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Rendering of services	-	19,804,276
DIC Vision Development Investment Joint Stock Company	Rendering of services	-	35,590,643
DICERA Holdings Joint Stock Company	Rendering of services	-	30,000,000

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Related parties	Transaction content	Current year VND	Previous year VND
Other activities			
Development Investment Construction Number 1 JSC	Construction cost	104,293,195,613	52,162,895,582
	Sale of assets	-	2,657,888,640
Development Investment Construction Number 2 JSC	Construction cost	70,313,395,535	45,681,744,837
	Cash dividends	1,100,675,200	-
	Stock dividends	1,651,010,000	-
	Buy additional shares	-	17,150,000,000
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	Loan interest	5,101,788,081	3,499,060,274
	Collect loan principal	116,962,349	-
	Capital transfer	-	33,839,211,640
DIC Hospitality Joint Stock Company	Services expenses	2,332,571,694	4,003,255,278
	Sale of assets	-	108,666,672
	Contribute additional charter capital	-	160,000,000,000
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Brokerage costs	57,212,363,667	28,516,455,736
	Services expenses	-	828,785,700
	Stock dividends	9,420,840,000	-
Southern Development Investment Joint Stock Company	Services expenses	2,603,855,133	2,528,112,834
	Loan interest	17,571,779,154	30,501,825,618
	Collect loan principal	110,064,637,167	36,350,000,000
	Lending	-	82,000,000,000
DICERA Holdings Joint Stock Company	Construction cost	441,591,395,205	721,189,211,485
	Stock dividends	24,588,210,000	18,841,340,000
	Cash dividends	10,362,737,000	-
	Receive upfront payment for real estate	510,517,769,779	670,935,915,533
Development Investment Construction - Concrete JSC	Cash dividends	1,354,493,500	2,167,189,600
DIC Urban and Industrial zone Development Company Limited	Contribute charter capital	-	48,299,531,767
Development Investment Construction Hoi An JSC	Cash dividends	25,875,000	22,500,000

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

	End of year VND	Beginning of year VND
Short-term trade receivables	**406,080,918,584**	**414,616,436,966**
Southern Development Investment Joint Stock Company	399,661,923,851	401,461,923,851
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	6,191,469,446	6,191,469,446
Development Investment Construction Number 1 JSC	171,725,287	-
DIC Hospitality Joint Stock Company	55,800,000	6,963,043,669

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

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

	End of year VND	Beginning of year VND
Loan receivables	**313,700,000,000**	**423,881,599,516**
Short-term	**146,900,000,000**	**168,681,599,516**
Southern Development Investment Joint Stock Company	143,100,000,000	167,564,637,167
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	3,800,000,000	1,116,962,349
Long-term	**166,800,000,000**	**255,200,000,000**
Southern Development Investment Joint Stock Company	85,600,000,000	171,200,000,000
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	81,200,000,000	84,000,000,000
Other short-term receivables	**1,301,842,670,043**	**1,236,534,182,060**
Mr Nguyen Hung Cuong (representative of the Board of Management)	936,013,129,500	904,000,000,000
Southern Development Investment Joint Stock Company	359,464,943,417	332,485,100,810
Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company	5,101,788,081	-
DIC Hospitality Joint Stock Company	1,262,809,045	29,081,250
Dai Phuoc Thien An Company Limited	-	20,000,000
Short-term trade payables	**328,369,727,134**	**329,708,426,405**
DICERA Holdings Joint Stock Company	255,924,067,549	243,252,056,228
Development Investment Construction Number 1 JSC	37,769,177,594	34,294,681,628
Development Investment Construction Number 2 JSC	30,046,006,435	44,010,821,552
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	4,054,713,613	5,125,226,329
Southern Development Investment Joint Stock Company	11,309,720	182,146,263
DIC Hospitality Joint Stock Company	564,452,223	2,843,494,405
Short-term advances from customers	**500,610,026,086**	**818,784,491,947**
DICERA Holdings Joint Stock Company	448,970,556,768	767,145,022,629
Development Investment Construction Number 1 JSC	48,715,151,316	48,715,151,316
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	2,924,318,002	2,924,318,002
Other short-term payables	**224,926,933,855**	**213,797,839,976**
DIC Hospitality Joint Stock Company	101,000,000,000	101,000,000,000
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	58,683,726,158	44,636,050,000
DICERA Holdings Joint Stock Company	65,243,207,697	64,788,789,976
Development Investment Construction Number 2 JSC	-	3,373,000,000

3. Segment reporting

Business segment

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

Geographic segment

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

4. Comparative figures

The comparative figures are those taken from the separate financial statements of DIC Group for the fiscal year ended December 31, 2024, which were audited.

5. Going concern

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

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Le Thanh Hung	Bui Van Su	Nguyen Quang Tin
		March 25th, 2026

CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CỦA AASCS:

1. DỊCH VỤ KIỂM TOÁN:

- Kiểm toán báo cáo tài chính.
- Kiểm toán vì mục đích thuế.
- Kiểm toán hoạt động - tuân thủ - nội bộ.
- Kiểm toán quyết toán vốn đầu tư công trình xây dựng cơ bản hoàn thành.
- Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành.
- Kiểm toán xác định giá trị doanh nghiệp.
- Soát xét báo cáo tài chính.
- Kiểm toán các thông tin tài chính.

2. DỊCH VỤ KẾ TOÁN:

- Dịch vụ ghi sổ kế toán và lập báo cáo tài chính.
- Dịch vụ báo cáo thuế.
- Xây dựng các mô hình tổ chức bộ máy & tổ chức công tác kế toán.

3. DỊCH VỤ TƯ VẤN:

- Tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp.
- Tư vấn cổ phần hóa: xây dựng phương án cổ phần hóa, phương án kinh doanh, Điều lệ công ty, tư vấn tổ chức đại hội cổ đông, quyết toán chi phí cổ phần hóa.
- Tư vấn thuế.
- Tư vấn quản lý doanh nghiệp.
- Tư vấn tài chính - kế toán, phân tích tài chính.

4. ĐÀO TẠO NHÂN VIÊN VÀ CÁC DỊCH VỤ KHÁC:

- Tổ chức các khóa học bồi dưỡng nghiệp vụ tài chính, kế toán, kiểm toán, quản trị doanh nghiệp, ứng dụng tin học trong công tác kế toán.
- Cung cấp và hướng dẫn sử dụng phần mềm kế toán.
- Cung cấp các văn bản pháp qui, các thông tin kinh tế - tài chính, sổ sách biểu mẫu, chứng từ.
- Hỗ trợ tuyển dụng nhân viên.

WIDE RANGE OF AASCS SERVICES:

1. AUDITING SERVICES:

- Audit of financial statements;
- Audit for taxation;
- Audit of operation - conformity - internal;
- Audit of the final accounts of basic construction investment;
- Audit of the completed projects final accounts;
- Audit of assets valuation for enterprises;
- Review of financial statements;
- Audit of financial information.

2. ACCOUNTING SERVICES:

- Recording the accounts and financial statements services;
- Taxation reports services;
- Establishment of the organizational kinds of apparatus & accounting.

3. CONSULTANCY SERVICES:

- Consultancy of assets valuation for enterprise;
- Consultancy of privatization: founding the privatized plan, business plan, company regulations, holding the shareholder's meeting, final accounts of privatization expenditure;
- Consultancy of taxation;
- Consultancy of business management;
- Consultancy of finance - accounting, financial analysis.

4. STAFF TRAINING AND OTHER SERVICES:

- Launching the development courses of finance, accounting, auditing, business management, and courses of informatics applications in accounting;
- Provision and introductions to use the accounting software;
- Providing the statutory documents, economic financial information, books, vouchers;
- Assisting in staffs recruitment.