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.: 39/DIC Group-CBTT *(V/v: Báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2025)* *(Re: Reviewed semi-annual financial statements 2025)*	*TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025* *HCMC, day 29 month 08 year 2025*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

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

- Mã chứng khoán/ *Stock code:* DIG
- Địa chỉ/*Address*: 15 Thi Sách, 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*:

Ngày 29/08/2025, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC) đã ban hành Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên soát xét năm 2025.

(Chi tiết theo Báo cáo tài chính đính kèm)

On August 29, 2025, Development Investment Construction J.S.C (DIC Group) issued Reviewed Semi-annual 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 29/08/2025 tại đường dẫn www.dic.vn /*This information was published on the company's website on August 29, 2025 as in the link* www.dic.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Nơi nhận/Recipients:
- Như trên/*As above;*
- *HĐQT, TGĐ (b/c);*
- *ĐTTC&IR;*
- Lưu/*Archived: VP.*

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)

Tài liệu đính kèm/Attached documents:
- Báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2025.
- *Reviewed semi-annual financial statements 2025*

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: 2025.08.29 10:52:40+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 – 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 – 54

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 hợp nhất của Tập đoàn DIC và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi bổ sung.

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

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

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

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 hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán trong kỳ 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 hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 theo Giấy Ủy quyền số 26/GUQ-DIC Group-HĐQT ngày 19 tháng 08 năm 2024.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng 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 hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tập đoàn DIC phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Tập đoàn được trình bày từ trang 05 đến trang 54 kèm theo

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 28 tháng 08 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Tín
Tổng Giám đốc

Số: 767/BCSX-TC/2025/AASCS

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tập đoàn DIC") và các công ty con ("Tập đoàn)", được lập ngày 28 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 54, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025

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

Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM

Nguyễn Thị Tuyết
Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**16.449.900.406.095**	**15.985.757.394.009**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**585.613.664.912**	**785.165.517.804**
1. Tiền	111		198.218.520.435	391.704.493.380
2. Các khoản tương đương tiền	112		387.395.144.477	393.461.024.424
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**666.900.000.000**	**895.900.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	666.900.000.000	895.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**5.742.765.149.580**	**5.943.738.452.685**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.069.898.879.418	1.188.156.659.391
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	29.636.118.360	29.390.434.469
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	120.300.000.000	187.564.637.167
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	4.532.666.222.649	4.548.370.292.505
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(9.736.070.847)	(9.743.570.847)
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.8	**9.189.561.563.428**	**8.154.605.622.433**
1. Hàng tồn kho	141		9.191.995.069.012	8.157.039.128.017
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**265.060.028.175**	**206.347.801.087**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	217.599.551.869	169.357.579.307
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		16.744.994.181	11.927.548.066
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.18	30.715.482.125	25.062.673.714
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.524.479.956.485**	**2.553.566.187.167**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**896.465.219.467**	**949.950.067.335**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	128.400.000.000	171.200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	768.065.219.467	778.750.067.335
II. Tài sản cố định	**220**		**839.824.066.303**	**842.135.290.652**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	753.306.482.302	755.842.341.280
- Nguyên giá	222		1.177.410.460.144	1.159.827.214.822
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(424.103.977.842)	(403.984.873.542)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	579.319.331	-
- Nguyên giá	225		586.094.074	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226		(6.774.743)	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.13	85.938.264.670	86.292.949.372
- Nguyên giá	228		89.775.726.215	89.775.726.215
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(3.837.461.545)	(3.482.776.843)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.12	**142.921.876.659**	**158.666.666.367**
- Nguyên giá	231		196.855.451.510	208.549.462.773
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(53.933.574.851)	(49.882.796.406)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**127.460.205.418**	**96.644.639.512**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	127.460.205.418	96.644.639.512
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.2	**351.605.790.403**	**328.716.541.891**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		319.326.504.671	296.437.256.159
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.344.249.112	2.344.249.112
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(64.963.380)	(64.963.380)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		30.000.000.000	30.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**166.202.798.235**	**177.452.981.410**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	34.205.134.052	36.470.053.146
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.23, VI.11	28.509.642.829	28.270.503.849
3. Lợi thế thương mại	269	V.15	103.488.021.354	112.712.424.415
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**18.974.380.362.580**	**18.539.323.581.176**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**10.921.819.429.384**	**10.498.013.036.060**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**8.186.349.969.715**	**7.961.859.074.539**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	338.804.449.185	510.566.784.339
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	3.007.618.795.070	2.426.153.517.149
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.18	64.821.542.755	97.348.986.765
4. Phải trả người lao động	314		19.931.263.460	34.102.128.672
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	319.554.496.977	346.731.546.456
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20	55.997.358.815	56.562.684.930
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	3.434.344.319.247	2.864.859.159.683
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.24	893.233.650.122	1.572.638.801.780
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.22	2.224.646.197	3.707.743.661
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		49.819.447.887	49.187.721.104
II. Nợ dài hạn	**330**		**2.735.469.459.669**	**2.536.153.961.521**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20	178.641.808.736	181.411.119.784
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.21	52.175.664.172	51.836.344.172
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.24	2.473.642.841.353	2.276.905.408.614
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.23, VI.11	28.238.909.720	23.230.853.263
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.22	2.770.235.688	2.770.235.688
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**8.052.560.933.196**	**8.041.310.545.116**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**8.052.560.933.196**	**8.041.310.545.116**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.25	6.464.311.910.000	6.098.519.950.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.464.311.910.000	6.098.519.950.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.25	1.046.337.538.421	1.046.337.538.421
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.25	16.546.120.000	14.895.110.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.25	84.946.910.142	84.750.836.222
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.25	200.669.319.263	551.444.233.984
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		169.300.479.065	436.908.307.434
- Lợi nhuân sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		31.368.840.198	114.535.926.550
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.26	239.749.135.370	245.362.876.489
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**18.974.380.362.580**	**18.539.323.581.176**

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

Ngày 28 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**461.208.194.859**	**832.996.062.989**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	36.133.355.111	197.779.205.976
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	VI.3	**425.074.839.748**	**635.216.857.013**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	VI.4	**278.084.972.026**	**526.310.132.829**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**146.989.867.722**	**108.906.724.184**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	34.245.000.603	34.856.293.520
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	24.148.821.053	4.343.298.087
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		23.401.137.533	23.822.849.829
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2	(10.764.815.117)	4.500.940.502
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	26.347.650.242	26.897.752.107
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	92.537.452.513	99.143.348.058
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**27.436.129.400**	**17.879.559.954**
12. Thu nhập khác	31	VI.9	11.595.764.577	12.702.080.370
13. Chi phí khác	32	VI.10	817.396.200	9.054.131.835
14. Lợi nhuận khác	**40**		**10.778.368.377**	**3.647.948.535**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**38.214.497.777**	**21.527.508.489**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	5.388.930.589	27.302.792.816
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.11	4.768.917.477	(9.678.306.254)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**28.056.649.711**	**3.903.021.927**
19 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		31.368.840.198	8.769.853.414
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(3.312.190.487)	(4.866.831.487)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.12	**49**	**14**

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

Ngày 28 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**38.214.497.777**	**21.527.508.489**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	02	34.607.619.086	33.035.963.735
- Các khoản dự phòng	03	(1.490.597.464)	(20.091.208.498)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(23.477.991.362)	(40.428.817.274)
- Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06	23.401.137.533	23.822.849.829
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**71.254.665.570**	**17.866.296.281**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	124.635.715.928	95.671.649.534
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.034.955.940.995)	(344.439.533.212)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	937.709.865.893	460.803.125.237
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(45.977.053.468)	(17.181.641.677)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(22.921.042.024)	(23.864.171.663)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(48.014.546.465)	(52.495.241.909)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(15.082.780.048)	(8.901.831.379)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(33.351.115.609)**	**127.458.651.212**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(6.429.526.458)	(9.763.041.309)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	234.680.135	4.943.442.164
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(10.000.000.000)	(1.281.633.152.415)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	349.064.637.167	2.250.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(103.627.370.000)	(779.873.733.390)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	78.962.805.605	20.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, lợi nhuận được chia	27	16.568.395.842	7.438.177.915
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**324.773.622.291**	**(2.036.638.307.035)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	2.700.000	1.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	788.736.946.661	1.843.785.330.306
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.279.604.287.018)	(642.924.559.104)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(102.661.667)	-
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(7.057.550)	(1.187.025)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(490.974.359.574)**	**1.201.859.584.177**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(199.551.852.892)	(707.320.071.646)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	785.165.517.804	2.307.305.744.085
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	585.613.664.912	1.599.985.672.439

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

Ngày 28 tháng 08 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi bổ sung.

Vốn điều lệ của Tập đoàn DIC theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 6.464.311.910.000 đồng.

Vốn thực góp của Tập đoàn DIC tại ngày 30 tháng 06 năm 2025: 6.464.311.910.000 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 tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 1.775 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.745 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tập đoàn 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 30 tháng 06 năm 2025, Tập đoàn có 8 công ty con trực tiếp và 3 công ty con gián tiếp. Số lượng Công ty con được hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 11 công ty. Thông tin về công ty con được hợp nhất như sau

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
				Số cuối kỳ %	Số đầu năm %	Số cuối kỳ %	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	81,29	81,29	81,29	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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
				Số cuối kỳ %	Số đầu năm %	Số cuối kỳ %	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 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	99,96	99,96
7.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	Số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, TP.HCM	Đầu tư Khu công nghiệp	100	100	100	100
8.	Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	Phân khu 1,2,3 Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, Xã Đại Phước, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
9.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Kinh doanh sân gôn và các dịch vụ liên quan	66,85	66,85	82,24	82,24
10.	Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Hoạt động tư vấn quản lý	43,92	43,92	54,03	54,03
11.	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	65,08	80,06	80,06

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Tập đoàn có 4 công ty liên kết trực tiếp. Số lượng Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 4 công ty. Thông tin về công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
				Số cuối kỳ %	Số đầu năm %	Số cuối kỳ %	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	28,39	35,89	28,39	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 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 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Tập đoàn 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 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Nếu việc hợp nhất kinh doanh liên quan đến các công ty hoặc doanh nghiệp dưới dạng kiểm soát chung, phương pháp cộng giá trị ghi sổ được xác định như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các công ty được hợp nhất theo giá trị ghi sổ trên báo cáo hợp nhất của công ty mẹ tối hậu;

- Không có lợi thế thương mại mới phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh; và

- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động của các doanh nghiệp hợp nhất kể từ thời điểm phát sinh nghiệp vụ hợp nhất.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyết kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu

Công ty liên doanh và công ty liên kết

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong liên doanh và các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên doanh và các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên doanh, liên kết theo quy định kế toán hiện hành. Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng

2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm. Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3. 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 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;

- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Tập đoàn đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. 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 tài chính trong kỳ.

b. 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 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.

c. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào 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. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Tập đoàn được nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã dự đoán từ khi đầu tư.

5. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải thu

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

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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

- 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.

6. 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.

7. 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, 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. 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.

8. 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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

9. 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 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 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).

10. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ 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.

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.

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa Tập đoàn 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 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 không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

12. 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.

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.

13. 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.

14. 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 98.678.445.740 đồng (cùng kỳ trước là 176.355.628.730 đồng).

15. 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.

16. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

17. 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 là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) 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.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

18. 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 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 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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: 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 ...

19. 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 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.

20. 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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

21. 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...

22. 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 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; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

23. 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.

24. 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 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 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 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 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 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.

25. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

26. 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

27. 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:

- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh;
- 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 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 HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	3.557.459.245	3.412.756.137
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	194.661.061.190	388.291.737.243
Các khoản tương đương tiền (i)	387.395.144.477	393.461.024.424
Cộng	**585.613.664.912**	**785.165.517.804**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

2. Đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**666.900.000.000**	**666.900.000.000**	**895.900.000.000**	**895.900.000.000**
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	666.900.000.000	666.900.000.000	895.900.000.000	895.900.000.000
Dài hạn	**30.000.000.000**	**30.000.000.000**	**30.000.000.000**	**30.000.000.000**
Trái phiếu (ii)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	**696.900.000.000**	**696.900.000.000**	**925.900.000.000**	**925.900.000.000**

(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 2,9%/năm đến 5,7%/năm (tại ngày đầu năm từ 3,4%/năm đến 6%/năm).

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

b. Đầu tư vào công ty liên kết	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Tỷ lệ %	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ %	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
		VND		VND
Công ty CP DICERA Holdings	28,39	207.022.456.368	35,89	185.758.119.153
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	36	45.984.928.618	36	46.834.604.975
Công ty CP Bất động sản D.I.C	42,68	66.319.119.685	42,68	63.844.532.031
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	43,35	-	43,35	-
Cộng		**319.326.504.671**		**296.437.256.159**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 như sau :

	Công ty CP Bất động sản D.I.C	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Công ty CP DICERA Holdings	Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cộng
Giá gốc khoản đầu tư					
Vào ngày đầu năm	19.938.000.000	30.582.504.000	171.602.184.500	225.400.000.000	447.522.688.500
Tăng trong kỳ	-	-	103.627.370.000	-	103.627.370.000
Giảm trong kỳ	-	-	(53.818.513.355)	-	(53.818.513.355)
Vào ngày cuối kỳ	**19.938.000.000**	**30.582.504.000**	**221.411.041.145**	**225.400.000.000**	**497.331.545.145**
Phần lợi nhuận (lỗ) lũy kế sau khi đầu tư					
Vào ngày đầu năm	43.906.532.031	16.252.100.975	14.155.934.653	(225.400.000.000)	(151.085.432.341)
Lợi nhuận (lỗ) được chia	2.474.587.654	504.817.143	(13.744.219.914)	-	(10.764.815.117)
Cổ tức	-	(1.354.493.500)	(10.362.737.000)	-	(11.717.230.500)
Giảm trong kỳ	-	-	(4.437.562.516)	-	(4.437.562.516)
Vào ngày cuối kỳ	**46.381.119.685**	**15.402.424.618**	**(14.388.584.777)**	**(225.400.000.000)**	**(178.005.040.474)**
Giá trị còn lại					
Vào ngày đầu năm	63.844.532.031	46.834.604.975	185.758.119.153	-	296.437.256.159
Vào ngày cuối kỳ	**66.319.119.685**	**45.984.928.618**	**207.022.456.368**	**-**	**319.326.504.671**

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty CP Vina Đại phước	0,1	1.610.000.000	-	0,1	1.610.000.000	-
Khác		734.249.112	(64.963.380)		734.249.112	(64.963.380)
Cộng		**2.344.249.112**	**(64.963.380)**		**2.344.249.112**	**(64.963.380)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Khách hàng Dự án Block B Pullman, Vũng Tàu	399.761.923.851	401.461.923.851
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	204.844.451.275	268.357.901.964
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	181.075.977.563	190.650.046.394
Khách hàng Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ	4.363.064.321	17.052.263.635
Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix	7.353.736.312	13.018.470.066
Khách hàng Dự án Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	22.850.980.041	22.850.980.041
Công ty CP Green Mark Construction	39.942.857.624	73.156.638.946
Công ty TNHH Logistics Cái Mép	36.273.301.277	25.663.436.805
Các khách hàng khác (ii)	173.432.587.154	175.944.997.689
Cộng	**1.069.898.879.418**	**1.188.156.659.391**
Trong đó:		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	406.069.370.060	407.878.493.297

(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.24.

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

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP	3.101.882.479	3.847.638.707
Trả trước cho người bán khác (i)	26.534.235.881	25.542.795.762
Cộng	**29.636.118.360**	**29.390.434.469**

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

5. Phải thu về cho vay

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	**120.300.000.000**	**187.564.637.167**
Ông Lê Phong Hiếu	20.000.000.000	20.000.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	100.300.000.000	167.564.637.167
Dài hạn	**128.400.000.000**	**171.200.000.000**
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	128.400.000.000	171.200.000.000
Cộng	**248.700.000.000**	**358.764.637.167**

Đây là khoản cho vay với lãi suất 6%/năm đến 12,5%/năm. Khoản cho vay này có tài sản bảo đảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

6. Phải thu khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	**4.532.666.222.649**	**4.548.370.292.505**
Tạm ứng tiền đền bù cho ban bồi thường, giải phóng mặt bằng	3.672.668.075.274	3.712.509.405.922
Dự án Long Tân	2.633.873.402.400	2.656.873.402.400
Dự án Bắc Vũng Tàu	840.230.485.415	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 Hậu Giang	4.310.268.215	-
Dự án Bàu Trũng	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	99.240.321.329	82.440.413.747
Ký quỹ, ký cược	455.106.873.127	456.694.951.479
Lãi tiền gửi, tiền cho vay dự thu	20.942.945.731	12.521.774.519
Chi hộ	56.130.052.035	56.630.052.035
Phải thu khác	228.577.955.153	227.573.694.803
Dài hạn	**768.065.219.467**	**778.750.067.335**
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
Ký quỹ, ký cược tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	688.050.778.468	698.735.626.336
Ký quỹ, ký cược khác	14.441.000	14.441.000
Cộng	**5.300.731.442.116**	**5.327.120.359.840**

Trong đó:

Phải thu khác từ Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	1.909.084.764.806	1.935.240.727.146

(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 kỳ 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 kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	**Dự phòng** VND	**Giá trị ghi sổ** VND	**Dự phòng** VND
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt	2.128.460.264	(2.128.460.264)	2.128.460.264	(2.128.460.264)
Đối tượng khác	8.041.333.087	(7.607.610.583)	8.048.833.087	(7.615.110.583)
Cộng	**10.169.793.351**	**(9.736.070.847)**	**10.177.293.351**	**(9.743.570.847)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

8. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bất động sản đang xây dựng (*)	8.902.217.529.123	-	7.882.376.012.567	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	125.547.504.670	-	98.045.109.502	-
Thành phẩm bất động sản	60.932.366.302	-	79.874.080.522	-
Nguyên liệu, vật liệu	60.749.827.827	(2.433.505.584)	61.078.042.115	(2.433.505.584)
Công cụ, dụng cụ	9.519.708.501	-	9.853.318.122	-
Thành phẩm	31.705.995.735	-	24.634.204.400	-
Hàng hoá	1.322.136.854	-	1.178.360.789	-
Cộng	**9.191.995.069.012**	**(2.433.505.584)**	**8.157.039.128.017**	**(2.433.505.584)**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Khu du lịch đô thị sinh thái Đại Phước (i)	2.142.176.518.073	2.143.362.011.412
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	2.088.556.790.153	2.043.250.406.609
Dự án Căn hộ Chung cư A2-1, Khu Chí Linh Center, Vũng Tàu (i)	1.288.449.401.506	1.041.524.132.662
Dự án Khu dân cư phường 4, Hậu Giang (i)	1.058.784.070.869	1.039.978.529.413
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch (i)	953.910.062.341	871.732.745.907
Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, TP. Phủ Lý, Hà Nam	815.587.893.391	233.651.723.504
Dự án khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu	259.387.529.520	242.655.411.101
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques - giai đoạn 2	181.023.063.651	148.566.620.900
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	44.002.742.434	47.606.726.039
Các dự án khác	70.339.457.185	70.047.705.020
Cộng	**8.902.217.529.123**	**7.882.376.012.567**

(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.24.

9. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Ngắn hạn	**217.599.551.869**	**169.357.579.307**
Chi phí môi giới dự án chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	184.044.369.436	163.122.006.050
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	3.050.281.832	5.170.761.281
Chi phí trả trước khác	30.504.900.601	1.064.811.976
Dài hạn	**34.205.134.052**	**36.470.053.146**
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	13.076.371.705	14.551.099.241
Tiền sử dụng đất chờ phân bổ	16.960.898.644	17.425.580.800
Chi phí sửa chữa	629.082.579	921.642.813
Chi phí trả trước khác	3.538.781.124	3.571.730.292
Cộng	**251.804.685.921**	**205.827.632.453**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	707.046.614.188	331.174.559.419	77.987.215.372	20.423.065.859	23.195.759.984	1.159.827.214.822
Mua trong kỳ	764.996.314	5.199.596.580	640.000.000	343.020.000	-	6.947.612.894
Tăng do phân loại lại	11.694.011.263	-	-	-	-	11.694.011.263
Thanh lý, nhượng bán	-	(282.978.835)	(775.400.000)	-	-	(1.058.378.835)
Số dư cuối kỳ	**719.505.621.765**	**336.091.177.164**	**77.851.815.372**	**20.766.085.859**	**23.195.759.984**	**1.177.410.460.144**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	100.537.676.210	234.220.821.767	47.725.755.543	9.671.441.837	11.829.178.185	403.984.873.542
Khấu hao trong kỳ	9.351.459.174	8.259.843.596	2.965.664.153	1.210.657.777	1.344.616.230	23.132.240.930
Thanh lý, nhượng bán	-	(282.978.835)	(568.895.000)	-	-	(851.873.835)
Giảm do phân loại lại	(2.161.262.795)	-	-	-	-	(2.161.262.795)
Số dư cuối kỳ	**107.727.872.589**	**242.197.686.528**	**50.122.524.696**	**10.882.099.614**	**13.173.794.415**	**424.103.977.842**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	606.508.937.978	96.953.737.652	30.261.459.829	10.751.624.022	11.366.581.799	755.842.341.280
Tại ngày cuối kỳ	**611.777.749.176**	**93.893.490.636**	**27.729.290.676**	**9.883.986.245**	**10.021.965.569**	**753.306.482.302**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 68.580.280.793 đồng (tại ngày đầu năm là 68.611.479.647 đồng).

Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn vào ngày cuối kỳ đã được thế chấp cho các khoản vay được trình bày tại Thuyết minh V.24.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	-
Thuê tài chính trong kỳ	586.094.074
Số dư cuối kỳ	**586.094.074**
Giá trị hao mòn luỹ kế	
Số dư đầu năm	-
Khấu hao trong kỳ	6.774.743
Số dư cuối kỳ	**6.774.743**
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	-
Tại ngày cuối kỳ	**579.319.331**

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	208.549.462.773
Giảm do phân loại lại	(11.694.011.263)
Số dư cuối kỳ	**196.855.451.510**
Giá trị hao mòn luỹ kế	
Số dư đầu năm	49.882.796.406
Khấu hao trong kỳ	1.889.515.650
Tăng do phân loại lại	2.161.262.795
Số dư cuối kỳ	**53.933.574.851**
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	158.666.666.367
Tại ngày cuối kỳ	**142.921.876.659**

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 với nguyên giá là 144.455.832.878 đồng, thời hạn sở hữu đến ngày 15 tháng 11 năm 2054. Ngoài ra, còn có một số bất động sản khác đang cho thuê.

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

13. 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	86.974.148.811	2.801.577.404	89.775.726.215
Số dư cuối kỳ	**86.974.148.811**	**2.801.577.404**	**89.775.726.215**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	2.172.952.101	1.309.824.742	3.482.776.843
Khấu hao trong kỳ	217.575.468	137.109.234	354.684.702
Số dư cuối kỳ	**2.390.527.569**	**1.446.933.976**	**3.837.461.545**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	84.801.196.710	1.491.752.662	86.292.949.372
Tại ngày cuối kỳ	**84.583.621.242**	**1.354.643.428**	**85.938.264.670**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 1.204.857.801 đồng (tại ngày đầu năm là 434.889.397 đồng).

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Nhà máy gạch men	47.391.094.628	47.391.094.628
Khác	80.069.110.790	49.253.544.884
Cộng	**127.460.205.418**	**96.644.639.512**

15. Lợi thế thương mại

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Số dư đầu năm	112.712.424.415	127.234.572.465
Phân bổ trong kỳ	(9.224.403.061)	(8.976.403.604)
Số dư cuối kỳ	**103.488.021.354**	**118.258.168.861**

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam	26.384.353.582	18.487.358.211
Phải trả người bán khác (i)	218.772.145.233	233.373.058.536
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	93.647.950.370	258.706.367.592
Cộng	**338.804.449.185**	**510.566.784.339**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	1.306.173.398.883	1.224.531.014.134
Khách hàng Dự án Căn hộ Chung cư A2-1 Khu Chí Linh Center, Vũng Tàu	1.288.738.350.599	843.390.510.337
Khách hàng Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh, Hậu Giang	206.928.069.728	129.288.849.766
Khách hàng Dự án Khu trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	60.250.087.689	57.792.277.689
Khách hàng Dự án du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	45.393.714.428	49.315.242.992
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	24.563.658.967	31.334.403.113
Khách hàng Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	14.460.953.424	35.299.528.472
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	7.407.651.352	7.407.651.352
Khách hàng các dự án khác	53.702.910.000	47.794.039.294
Cộng	**3.007.618.795.070**	**2.426.153.517.149**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	856.446.105.047	770.069.340.631

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế phải nộp	**97.348.986.765**	**57.560.687.764**	**90.088.131.774**	**64.821.542.755**
Thuế giá trị gia tăng	18.975.138.215	41.734.287.401	28.976.144.920	31.733.280.696
Thuế tiêu thụ đặc biệt	44.029.092	161.716.452	182.784.342	22.961.202
Thuế thu nhập doanh nghiệp	43.264.814.086	5.388.930.589	42.242.542.978	6.411.201.697
Thuế thu nhập cá nhân	487.658.788	5.520.917.130	5.345.887.307	662.688.611
Thuế tài nguyên	10.156.601	98.876.118	90.853.868	18.178.851
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	31.083.570.300	(3.999.227.558)	6.665.379.264	20.418.963.478
Các loại thuế khác	2.976.620.549	8.641.912.582	6.064.264.911	5.554.268.220
Các khoản phải nộp khác	506.999.134	13.275.050	520.274.184	-
Thuế phải thu	**25.062.673.714**	**122.134.503**	**5.774.942.914**	**30.715.482.125**
Thuế giá trị gia tăng	122.134.503	122.134.503	2.939.427	2.939.427
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	24.831.921.898	-	5.772.003.487	30.603.925.385
Thuế thu nhập cá nhân	10.777	-	-	10.777
Các loại thuế khác	108.606.536	-	-	108.606.536

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí các dự án	264.690.151.076	296.344.603.692
Chi phí lãi vay phải trả	33.782.034.977	32.991.361.062
Chi phí phải trả khác	21.082.310.924	17.395.581.702
Cộng	**319.554.496.977**	**346.731.546.456**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

20. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	**55.997.358.815**	**56.562.684.930**
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu khác	52.623.122.823	53.188.448.938
Dài hạn	**178.641.808.736**	**181.411.119.784**
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	109.381.453.392	111.068.571.388
Doanh thu khác	69.260.355.344	70.342.548.396
Cộng	**234.639.167.551**	**237.973.804.714**

21. Phải trả khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	**3.434.344.319.247**	**2.864.859.159.683**
Nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần TNT Phú Hòa để chuyển nhượng dự án	1.848.795.200.000	1.848.795.200.000
Nhận đặt cọc của các khách hàng khác để chuyển nhượng dự án	516.831.802.500	516.831.802.500
Phải trả Công ty cổ phần Mặt Trời Hà Nam đã ứng chi	563.271.390.371	-
Nhận ký quỹ, ký cược	200.447.459.923	192.788.593.923
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)	31.651.842.505	32.308.365.792
Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả	18.511.007.423	19.990.483.579
Phải trả ông Phan Văn Bình	16.445.635.609	16.425.635.609
Phải trả khác	102.001.396.459	101.330.493.823
Dài hạn	**52.175.664.172**	**51.836.344.172**
Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (ii)	19.596.218.672	19.596.218.672
Nhận ký quỹ, ký cược	32.579.445.500	32.240.125.500
Cộng	**3.486.519.983.419**	**2.916.695.503.855**

Trong đó:

Phải trả khác là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	109.860.548.120	109.430.007.576

(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 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 kỳ và ngày đầu năm, không có khoản phải trả khác nào quá hạn chưa thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

22. Dự phòng phải trả

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	**2.224.646.197**	**3.707.743.661**
Dự phòng bảo hành công trình	2.224.646.197	3.707.743.661
Dài hạn	**2.770.235.688**	**2.770.235.688**
Dự phòng bảo hành công trình	2.770.235.688	2.770.235.688
Cộng	**4.994.881.885**	**6.477.979.349**

23. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**28.509.642.829**	**28.270.503.849**
Lợi nhuận chưa thực hiện	28.509.642.829	28.270.503.849
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**28.238.909.720**	**23.230.853.263**
Dự phòng đầu tư tài chính	28.238.909.720	23.230.853.263

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

24. Vay và nợ thuê tài chính

	Số đầu năm VND	Tăng VND	Giảm VND	Số cuối kỳ VND
Vay ngắn hạn	**1.572.638.801.780**	**521.179.185.682**	**1.200.584.337.340**	**893.233.650.122**
Vay ngân hàng (Thuyết minh 24.1)	620.887.327.488	360.128.302.535	495.295.120.807	485.720.509.216
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 24.2)	937.912.674.292	109.500.000.000	687.005.550.835	360.407.123.457
Vay bên khác	13.838.800.000	51.550.883.147	18.283.665.698	47.106.017.449
Vay dài hạn	**2.276.905.408.614**	**375.177.760.979**	**178.440.328.240**	**2.473.642.841.353**
Vay ngân hàng (Thuyết minh 24.2)	702.549.560.212	377.057.760.979	188.467.149.678	891.140.171.513
Trái phiếu thường phát hành (Thuyết minh 24.3)	1.562.532.648.402	(2.500.000.000)	(10.182.283.105)	1.570.214.931.507
Vay bên khác	11.823.200.000	-	52.800.000	11.770.400.000
Nợ thuê tài chính	-	620.000.000	102.661.667	517.338.333
Cộng	**3.849.544.210.394**	**896.356.946.661**	**1.379.024.665.580**	**3.366.876.491.475**

24.1. Chi tiết số dư các khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số dư cuối kỳ VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	75.378.212.005	7%-8%	- Quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh tại phường 5, thành phố Vũng Tàu; tài sản trên đất tại Biệt thự Tiên Sa và Văn phòng làm việc tại 265 Lê Hồng Phong, phường Tam Thắng, thành phố Hồ Chí Minh.
	150.595.488.740	7%-10%	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số 5, Khu đô thị Chí Linh, P. Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Kho công ty thuộc xã Tân Hải, BR-VT; Máy ép cọc thủy lực Sunward ZYJ 860; ô tô Camry ASV70L 2.5-2020; Ô tô bán tải Toyota Hilux GUN135L-DTTSXU; Vận thăng Elimak SC45/30 FC II; Cẩu tháp QTP6515-10T-022. Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn được mở tại ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

24.1. Chi tiết số dư các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng (tiếp theo)	Số dư cuối kỳ VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	94.991.208.051	6,8%-8,1%	- Quyền sử dụng đất và tài sản nhà ở gắn liền với đất diện tích 131,1 m2 tại thửa số 370, tờ bản đồ số 40 tại khu vực 2, phường IV, Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; Quyền sử dụng đất và tài sản nhà ở gắn liền với đất diện tích 100 m2 tại thửa số 371, tờ bản đồ số 40 tại khu vực 2, phường IV, Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 431, tờ bản đồ số 24, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, diện tích 511m2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 422, tờ bản đồ số 24, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, diện tích 512m2; Máy móc thiết bị theo hợp đồng định giá tài sản đảm bảo số 01/2024/600371/BBĐG ngày 26/07/2024; Quyền đòi nợ thi công xây dựng và san nền ký với Tổng Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng theo hợp đồng thế chấp số 01/2023/60037/HĐBĐ và số 02/2023/60037/HĐBĐ.
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 Công thương Việt Nam	27.507.117.521	8,0%-9,2%	- Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng Văn phòng làm việc, nhà lưu trú- Khu dịch vụ Hậu cần sau Cảng Tân Thành theo Hợp đồng thi công số 30/2022/CM/HĐTCC ngày 11/10/2021; - Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng kết cấu Bê tông cốt thép và kiến trúc nhà kho số 01- Khu dịch vụ hậu cần sau cảng Tân Thành theo Hợp đồng thi công số 29/2021/CM/HĐTC ngày 11/10/2021; - Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Xây dựng Khu phức hợp CSJ-Giai đoạn 2-Khối căn hộ Du lịch và Khách sạn theo Hợp đồng thi công số 10/2022/HĐ-DIC Corp- BQLDA DL DIC ngày 10/05/2022; - Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Hạ tầng Giao thông Nhà kho số 01; Hệ thống thoát nước mưa nhà kho số 01; bể nước ngầm PCCC và gia cố bãi 5000 m2 theo Hợp đồng số 30/2021/CM/HĐTC ngày 25/12/2021 và Tài sản đảm bảo bất động sản bên thứ 3 của bà Vũ Thị Ngoãn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

24.1. Chi tiết số dư các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng (tiếp theo)	Số dư cuối kỳ VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Chu Lai	33.000.000.000	7,5%	- Máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần gạch men Anh Em DIC
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Núi Thành	11.000.000.000	7,5%	- Máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần gạch men Anh Em DIC
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển - chi nhánh Vũng Tàu	3.248.482.899	8,0%	- Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa đất số 237, tờ bản đồ số 37 tại phường Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu.
Cộng	**485.720.509.216**		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số dư cuối kỳ 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	86.000.000.000	20.000.000.000	Đến ngày 01 tháng 11 năm 2028	9,8%	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 516188 do VP đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 06/11/2023, số vào sổ cấp GCN: CT27889. 3 thửa đất số 669, 909, 855, Tổng diện tích: 18.626,7 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	230.876.123.455	230.876.123.455	Đến ngày 01 tháng 12 năm 2025	8%	- Quyền tài sản từ 834.644,6 m2 tại dự án Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh, phường 4, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; 9 thửa đất Dự án Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; 1.066 thửa đất Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.
	76.446.671.528	10.000.000.000	Đến ngày 27 tháng 12 năm 2028	8,7%	- 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.
	17.930.000.000	-	Đến tháng 12 năm 2029	7,5%	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 949046 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 11/07/2019. Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 38 tại phường 8, TP.Vũng Tàu, diện tích 336,8 m2.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Ngân hàng (tiếp theo)	Số dư cuối kỳ 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	350.000.000.000	87.500.000.000	Đến ngày 17 tháng 06 năm 2027	10,5%	- 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 Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu.
	490.000.000.000	10.000.000.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2039	10,5%	- Toàn bộ các khoản lợi ích, quyền yêu cầu thanh toán, quyền đòi nợ, quyền được bồi thường thiệt hại, hoa lợi, lợi tức Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam thu được từ việc khai thác và sử dụng 25.221,8 m2 đất thương mại dịch vụ sử dụng đến ngày 11/09/2057, đất thuê trả tiền hàng năm tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 65, phường Thắng Tam, TP.Vũng Tàu. Quyền sở hữu Công trình xây dựng tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 65, phường Thắng Tam, TP.Vũng Tàu. Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất số 04/HĐTCTXD. DICPN-DICDL ngày 10/12/2024.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	294.499.987	31.000.002	Đến ngày 31 tháng 3 năm 2030	10%	- Xe ô tô Mitsumishi 92A-280.63
Cộng	**1.251.547.294.970**	**360.407.123.457**			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

	Số đầu năm VND	Tăng VND	Giảm/(phân bổ chi phí phát hành trái phiếu) VND	Số cuối kỳ VND
Dài hạn - Trái phiếu thường (i)				
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	-	-	1.000.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(37.467.351.598)	(2.500.000.000)	10.182.283.105	(29.785.068.493)
Cộng	**1.562.532.648.402**	**(2.500.000.000)**	**10.182.283.105**	**1.570.214.931.507**

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank). Trái phiếu với tổng mệnh giá là 1.600.000.000.000 đồng. Tại ngày 30 tháng 06 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.
- 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:

- 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 845.252.531.000 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

25. 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	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước (i)	**6.098.519.950.000**	**1.046.337.538.421**	**14.895.110.000**	**84.750.836.222**	**405.249.380.081**	**243.805.067.311**	**7.893.557.882.035**
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	114.535.926.550	(12.631.627.838)	101.904.298.712
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(9.359.048.152)	(76.177.024)	(9.435.225.176)
Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	-	41.017.975.505	14.265.614.040	55.283.589.545
Số dư cuối năm trước	**6.098.519.950.000**	**1.046.337.538.421**	**14.895.110.000**	**84.750.836.222**	**551.444.233.984**	**245.362.876.489**	**8.041.310.545.116**
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000	-	-	-	(365.791.960.000)	-	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	31.368.840.198	(3.312.190.487)	28.056.649.711
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	196.073.920	(196.073.920)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(14.504.710.999)	(1.209.795.832)	(15.714.506.831)
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	1.651.010.000	-	(1.651.010.000)	-	-
Công ty con chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(1.094.454.800)	(1.094.454.800)
Cổ đông không kiểm soát góp thêm vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	2.700.000	2.700.000
Số dư cuối kỳ này	**6.464.311.910.000**	**1.046.337.538.421**	**16.546.120.000**	**84.946.910.142**	**200.669.319.263**	**239.749.135.370**	**8.052.560.933.196**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 phát hành: 75.000.000 cổ phiếu.
- Tổng số lượng vốn huy động đã thu được: 1.500.000.000.000 đồng.
- Chi phí phát hành: 143.000.000 đồng.
- Tổng thu ròng từ đợt phát hành: 1.499.857.000.000 đồng.
- Ngày bắt đầu chào bán 16/09/2021, ngày kết thúc chào bán 07/10/2021.

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 30 tháng 06 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 30/06/2025 (VND)**	**Số tiền chưa sử dụng hết tại ngày 30/06/2025 (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	672.873.863.442	77.083.136.558
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**	**1.422.773.863.442**	**77.083.136.558**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

	Kỳ này	Kỳ 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 kỳ	365.791.960.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	6.464.311.910.000	6.098.519.950.000
Cổ tức đã chia	365.791.960.000	-

c) Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	646.431.191	609.851.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	646.431.191	609.851.995
- Cổ phiếu phổ thông	646.431.191	609.851.995
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	646.431.191	609.851.995
- Cổ phiếu phổ thông	646.431.191	609.851.995

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

d) Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	84.946.910.142	84.750.836.222

26. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Đơn vị	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại	USD	1.706,39	2.673,65

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	241.380.176.521	238.733.920.551
Doanh thu hoạt động xây dựng	65.084.812.020	465.657.378.870
Doanh thu bán thành phẩm	71.570.621.193	58.916.257.353
Doanh thu cung cấp dịch vụ	80.416.770.929	68.001.388.219
Doanh thu bất động sản đầu tư cho thuê	1.687.117.996	1.687.117.996
Doanh thu bán hàng hóa	1.068.696.200	-
Cộng	**461.208.194.859**	**832.996.062.989**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chiết khấu thương mại	175.193.519	-
Giảm giá hàng bán	66.990.445	1.139.588.352
Hàng bán bị trả lại	35.891.171.147	196.639.617.624
Cộng	**36.133.355.111**	**197.779.205.976**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	205.489.005.374	42.094.302.927
Doanh thu thuần hoạt động xây dựng	65.084.812.020	465.657.378.870
Doanh thu thuần bán thành phẩm	71.328.437.229	58.549.850.819
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	80.416.770.929	67.228.206.401
Doanh thu thuần bất động sản đầu tư cho thuê	1.687.117.996	1.687.117.996
Doanh thu thuần bán hàng hóa	1.068.696.200	-
Cộng	**425.074.839.748**	**635.216.857.013**
Trong đó:		
Doanh thu thuần với Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	2.060.338.391	370.874.337.431

4. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	103.707.312.835	65.089.958.262
Giá vốn hoạt động xây dựng	38.681.178.562	321.685.206.920
Giá vốn thành phẩm	71.502.434.347	84.325.341.577
Giá vốn cung cấp dịch vụ	61.815.666.814	53.765.067.744
Giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê	1.444.558.326	1.444.558.326
Giá vốn bán hàng hóa	933.821.142	-
Cộng	**278.084.972.026**	**526.310.132.829**

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.490.200.290	34.698.498.881
Lãi bán các khoản đầu tư	20.706.729.734	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	28.696.159	155.670.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	17.701.320	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.673.100	2.124.639
Cộng	**34.245.000.603**	**34.856.293.520**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

6. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	23.401.137.533	23.822.849.829
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	-	(20.000.000.000)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	19.795.050
Chi phí tài chính khác	747.683.520	500.653.208
Cộng	**24.148.821.053**	**4.343.298.087**

7. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí môi giới, quảng cáo	16.496.851.158	16.754.645.743
Chi phí cho nhân viên	5.227.575.112	5.064.689.553
Chi phí dịch vụ mua ngoài	759.429.755	50.016.000
Chi phí khác	3.863.794.217	5.028.400.812
Cộng	**26.347.650.242**	**26.897.752.107**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí cho nhân viên	39.138.463.506	37.592.969.539
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	9.224.403.061	8.976.403.604
Chi phí giao tế	15.192.435.518	23.840.298.810
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.151.890.690	5.896.995.469
Chi phí bằng tiền khác	22.830.259.738	22.836.680.636
Cộng	**92.537.452.513**	**99.143.348.058**

9. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu từ các khoản vi phạm hợp đồng	2.474.590.814	9.731.578.802
Thu nhập từ phạt chậm thanh toán	1.990.991.379	-
Lãi thanh lý tài sản cố định	28.175.135	295.232.133
Thu nhập khác	7.102.007.249	2.675.269.435
Cộng	**11.595.764.577**	**12.702.080.370**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

10. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản phạt	238.397.114	5.166.568.678
Chi phí khác	578.999.086	3.887.563.157
Cộng	**817.396.200**	**9.054.131.835**

11. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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 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 hợp nhất 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:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	38.214.497.777	21.527.508.489
Thuế tính ở thuế suất 20%	7.642.899.555	4.305.501.698
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	1.844.880.612	1.795.280.721
Chi phí không được khấu trừ	2.348.888.232	4.777.208.717
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	854.305.353	7.646.683.526
Sử dụng lỗ tính thuế	(95.662.646)	-
Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết	2.152.963.023	(900.188.100)
Thu nhập từ cổ tức lợi nhuận được chia	(5.477.938.568)	-
Khác	887.512.505	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (i)	**10.157.848.066**	**17.624.486.562**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	5.388.930.589	27.302.792.816
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	4.768.917.477	(9.678.306.254)
	10.157.848.066	**17.624.486.562**

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế có bao gồm loại trừ chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo tính toán của Tập đoàn. Số liệu này chưa qua kiểm tra của cơ quan thuế.

b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh chủ yếu từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh khi hợp nhất kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để cấn trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.270.503.849	12.781.346.371
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(23.230.853.263)	(27.586.977.645)
Số dư đầu năm	5.039.650.586	(14.805.631.274)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(4.768.917.477)	9.678.306.254
Số dư cuối kỳ	**270.733.109**	**(5.127.325.020)**
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.509.642.829	23.032.626.401
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(28.238.909.720)	(28.159.951.421)

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ	31.368.840.198	8.769.853.414
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông công ty mẹ	31.368.840.198	8.769.853.414
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	646.431.191	646.431.191
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**49**	**14**

Ghi chú: Lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước đã được điều chỉnh lại do trong kỳ này Tập đoàn có tăng vốn góp của chủ sở hữu bằng chia cổ tức bằng cổ phiếu.

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn bất động sản	103.707.312.835	65.089.958.262
Giá vốn hàng hóa và thành phẩm	72.436.255.489	84.325.341.577
Giá vốn dịch vụ cung cấp	101.941.403.702	376.894.832.990
Chi phí nhân công	44.366.038.618	42.657.659.092
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	34.607.619.086	33.035.963.735
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.256.280.913	16.804.661.743
Chi phí khác	22.655.164.138	33.542.815.596
Cộng	**396.970.074.781**	**652.351.232.994**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tăng vốn bằng trả cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000	-
Tăng chi phí xây dựng cơ bản từ việc nhận chuyển nhượng Bất động sản và thanh toán bằng cấn trừ với khoản công nợ phải thu	31.607.797.157	-
Mua tài sản bằng nợ thuê tài chính	620.000.000	-
Tăng tài sản cố định từ bất động sản dở dang	-	120.333.421.755
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 kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vay theo khế ước thông thường	788.736.946.661	547.325.530.306
Phát hành trái phiếu thường	-	1.296.459.800.000
Cộng	**788.736.946.661**	**1.843.785.330.306**

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Trả tiền nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(1.279.604.287.018)	(642.924.559.104)
Cộng	**(1.279.604.287.018)**	**(642.924.559.104)**

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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 hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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 kỳ như sau:

		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị		**1.669.300.000**	**2.340.000.000**
Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch	900.000.000	690.000.000
Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch (đã từ trần ngày 10/8/2024)	-	900.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch	600.000.000	600.000.000
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Ông Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập	90.000.000	90.000.000
Ông Bùi Văn sự	Thành viên (Từ ngày 18/04/2025 đến 17/06/2025)	19.300.000	-
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		759.847.668	704.591.227
Những người quản lý khác			
Lương, thưởng và phúc lợi khác		2.618.151.061	2.431.414.664

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Nguyễn Hùng Cường (đại diện Hội đồng Quản trị)	Tạm ứng cho công tác đền bù giải phóng mặt bằng dự án Long Tân	12.000.000.000	460.000.000.000
	Hoàn ứng đền bù giải phóng mặt bằng dự án Long Tân	35.000.000.000	-

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ
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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Trong kỳ, Tập đoàn có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu		**2.060.338.391**	**370.874.337.431**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Xây dựng	11.000.000	369.484.237.885
Công ty CP Vina Đại Phước	Cung cấp dịch vụ	2.003.516.931	1.266.725.400
Công ty CP DICERA Holdings	Cung cấp dịch vụ	2.304.460	55.717.000
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Cung cấp dịch vụ	3.337.000	18.785.146
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Cung cấp dịch vụ	40.180.000	48.872.000
Các hoạt động khác			
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Chi phí môi giới	37.419.214.544	27.907.192.854
	Chi phí dịch vụ	21.730.000	253.533.200
	Cổ tức cổ phiếu	9.420.840.000	-
Công ty CP DICERA Holdings	Chi phí xây dựng	244.850.430.906	449.817.889.872
	Cổ tức cổ phiếu	24.588.210.000	-
	Cổ tức bằng tiền	10.362.737.000	-
	Nhận trước tiền bất động sản	445.347.840.262	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Chi phí dịch vụ	2.290.905.964	1.554.761.912
	Lãi cho vay	8.770.277.784	15.792.831.372
	Cho vay	-	82.000.000.000
	Thu gốc vay	110.064.637.167	750.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Cổ tức bằng tiền	1.354.493.500	-
	Mua hàng hóa, dịch vụ	23.610.421.512	-

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

		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**406.069.370.060**	**407.878.493.297**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Xây dựng	399.772.923.851	401.461.923.851
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Bán hàng hóa, dịch vụ	6.191.469.446	6.191.469.446
Công ty CP Vina Đại Phước	Cung cấp dịch vụ	104.976.763	-
Công ty CP DICERA Holdings	Cung cấp dịch vụ	-	214.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	Cung cấp dịch vụ	-	11.100.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

		Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Phải thu về cho vay		**228.700.000.000**	**338.764.637.167**
Phải thu về cho vay ngắn hạn		**100.300.000.000**	**167.564.637.167**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cho vay	100.300.000.000	167.564.637.167
Phải thu về cho vay dài hạn		**128.400.000.000**	**171.200.000.000**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cho vay	128.400.000.000	171.200.000.000
Phải thu khác		**1.909.084.764.806**	**1.935.240.727.146**
Phải thu ngắn hạn khác		**1.221.033.986.338**	**1.236.505.100.810**
Ông Nguyễn Hùng Cường (đại diện Hội đồng Quản trị)	Tạm ứng cho công tác đền bù giải phóng mặt bằng dự án Long Tân	881.000.000.000	904.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Lãi vay phải thu	18.262.058.606	9.491.780.822
	Chi hộ	56.630.052.035	56.630.052.035
	Ký quỹ	78.641.901.565	79.863.293.821
	Khác	186.499.974.132	186.499.974.132
Công ty CP Vina Đại Phước	Khác	-	20.000.000
Phải thu dài hạn khác		**688.050.778.468**	**698.735.626.336**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Ký quỹ	688.050.778.468	698.735.626.336
Phải trả người bán ngắn hạn		**93.647.950.370**	**258.706.367.592**
Công ty CP DICERA Holdings	Chi phí xây dựng	45.690.521.606	243.252.056.228
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Chi phí môi giới	25.816.770.725	5.158.274.329
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Chi phí xây dựng	19.554.985.567	9.236.756.695
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Sử dụng dịch vụ	2.585.672.472	1.059.280.340
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**856.446.105.047**	**770.069.340.631**
Công ty CP DICERA Holdings	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	853.521.787.045	767.145.022.629
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Cung cấp dịch vụ	2.924.318.002	2.924.318.002
Phải trả ngắn hạn khác		**109.860.548.120**	**109.430.007.576**
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Chi phí khác	44.641.217.600	44.641.217.600
Công ty CP DICERA Holdings	Chi phí khác	65.219.330.520	64.788.789.976

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3. Báo cáo bộ phận

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là kinh doanh bất động sản; xây dựng; và cung cấp dịch vụ tư vấn, xây dựng công trình và các dịch vụ khác:

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn như sau:

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	**Kinh doanh bất động sản** VND	**Thương mại và dịch vụ** VND	**Xây dựng** VND	**Loại trừ nội bộ** VND	**Tổng cộng** VND
Doanh thu bộ phận	221.513.573.981	78.900.814.125	217.846.635.904	(93.186.184.262)	425.074.839.748
Chi phí bộ phận	(115.143.343.684)	(61.098.927.749)	(192.564.317.558)	90.721.616.965	(278.084.972.026)
Kết quả kinh doanh	**106.370.230.297**	**17.801.886.376**	**25.282.318.346**	**(2.464.567.297)**	**146.989.867.722**
Chi phí không phân bổ					(118.885.102.755)
Thu nhập tài chính					34.245.000.603
Chi phí tài chính					(24.148.821.053)
Lỗ trong công ty liên kết					(10.764.815.117)
Thu nhập khác					11.595.764.577
Chí phí khác					(817.396.200)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(5.388.930.589)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(4.768.917.477)
Lợi nhuận sau thuế					**28.056.649.711**
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát					(3.312.190.487)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ					**31.368.840.198**
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	15.178.450.461.096	49.749.858.536	791.418.111.190	(303.507.499.318)	15.716.110.931.504
Tài sản không phân bổ					3.258.269.431.076
Tổng tài sản					**18.974.380.362.580**
Công nợ bộ phận	9.739.371.862.254	516.207.199.583	681.487.290.063	(235.228.632.395)	10.701.837.719.505
Công nợ không phân bổ					219.981.709.879
Tổng công nợ					**10.921.819.429.384**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024	Kinh doanh bất động sản VND	Thương mại và dịch vụ VND	Xây dựng VND	Loại trừ nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	202.461.867.616	67.079.888.769	631.615.024.216	(265.939.923.588)	635.216.857.013
Chi phí bộ phận	(210.047.957.403)	(59.610.290.791)	(469.482.650.135)	212.830.765.500	(526.310.132.829)
Kết quả kinh doanh	**(7.586.089.787)**	**7.469.597.978**	**162.132.374.081**	**(53.109.158.088)**	**108.906.724.184**
Chi phí không phân bổ					(126.041.100.165)
Thu nhập tài chính					34.856.293.520
Chi phí tài chính					(4.343.298.087)
Lãi trong công ty liên kết					4.500.940.502
Thu nhập khác					12.702.080.370
Chí phí khác					(9.054.131.835)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(27.302.792.816)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					9.678.306.254
Lợi nhuận sau thuế					**3.903.021.927**
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát					(4.866.831.487)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ					**8.769.853.414**
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	14.396.931.679.304	50.548.349.963	714.768.079.939	(273.631.043.745)	14.888.617.065.461
Tài sản không phân bổ					3.650.706.515.715
Tổng tài sản					**18.539.323.581.176**
Công nợ bộ phận	9.313.577.709.872	530.889.895.618	598.600.256.819	(207.238.839.574)	10.235.829.022.735
Công nợ không phân bổ					262.184.013.325
Tổng công nợ					**10.498.013.036.060**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 đã được kiểm toán và soát xét.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ, 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 28 tháng 08 năm 2025

DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the six-month period ended June 30, 2025

Has been reviewed

TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	PAGES
REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS	2 – 3
REVIEW REPORT ON INTERIM FINANCIAL INFORMATION	4
REVIEWED INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
Consolidated Balance sheet	5 – 7
Consolidated Income Statement	8
Consolidated Cash Flows statement	9 – 10
Notes to the Consolidated Financial Statements	11 – 54

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 Group's consolidated financial statements and its subsidiaries ("the Group") for the six-month period ended June 30, 2025.

The company

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

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

The DIC Group's head office is located at 15 Thi Sach Street, 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 Interim Consolidated financial statements.

The Board of Management, the Board of Directors and Internal Audit during the period 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 period 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 Interim consolidated financial statements for the six-month period ended June 30, 2025 in accordance with the Letter of Authorization No. 26/GUQ-DIC Group-HĐQT dated August 19, 2024.

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS (continued)

Auditors

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

Statement of the Board of directors' responsibility in respect of the consolidated financial statements

The Board of Directors is responsible for the Interim consolidated financial statement of the period which give true and fair view of the financial position, the results of consolidated operations, and the consolidated cash flows of the DIC Group for the period. In preparing those accounts, the Board of Directors have complied with the following requirementsto:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- Prepare the consolidated financial statements on the basis of compliance with accounting standards and system and other related regulations;
- Prepare the consolidated financial statements on going concern basis unless it is inappropriate to presume that the 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 Group and to ensure that the accounting records comply with the registered accounting system. It is responsible for safeguarding the assets of the 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 Interim consolidated financial statements for the six-month period ended June 30, 2025 prepared by us, give a true and fair view of the financial position as at June 30, 2025, its financial performance and cash flows in the period of DIC Group in accordance with Vietnamese Accounting Standards and comply with relevant statutory requirements.

Approval of Consolidated Financial Statement

We, The Board of Management of DIC Group
approved our Consolidated Financial Statements
for the six-month period ended June 30, 2025
as set out on page 05 to page 54

On behalf of the Board of Management

Nguyen Hung Cuong
Chairman

August 28, 2025

On behalf of the Board of Directors

Nguyen Quang Tin
General Director

No:767/BCSX-TC/2025/AASCS

REVIEW REPORT ON INTERIM FINANCIAL INFORMATION

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

We have reviewed the accompany interim consolidated financial statements of Development Investment Construction Joint Stock Company ("DIC Group") and its subsidiaries ("the Group") prepared on August 28, 2025, as set out on pages 05 to page 54, including the Consolidated Balance sheet as at June 30, 2025, the Consolidated Income Statement, the Consolidated Cash flow Statement for the period then ended and the Notes to the Consolidated Financial Statement.

The Board of General Director's responsibilities

The Company's Board of Directors is responsible for the preparation and the true and fair presentation of these interim consolidated financial satements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System for enterprise and the relevant stautory requirements applicable to interim financial reporting, and for such internal control as the Board of General directors determines necessary to enable the preparation and presentation of interim consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's responsibilities

Our responsibility is to express a conclusion on these interim consolidated financial statements based on our review. We conducted our review in accordance with Vietnamese Standard on Review Engagements 2410 – Review of interim financial information performed by the independent auditor of the entity.

A review of interim financial information consists of marking inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Vietnamese Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Auditor's conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim consolidated financial statements do not give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of Development Investment Construction Joint Stock Company as at 30 June 2025 and of its results of operations and cash flows for the six-month period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accouting System for enterprises and applicable regulations on the prepatation and presentation of interim consolidated financial statements.

Ho Chi Minh City, August 28, 2025

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

Deputy General Director

Nguyen Thi Tuyet

Registered Auditor No: 0624-2023-142-1

CONSOLIDATED BALANCE SHEET
As at 30 June 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	End of period	Beginning of year
A. CURRENT ASSETS	**100**		**16,449,900,406,095**	**15,985,757,394,009**
I. Cash and cash equivalents	**110**	V.1	**585,613,664,912**	**785,165,517,804**
1. Cash	111		198,218,520,435	391,704,493,380
2. Cash equivalents	112		387,395,144,477	393,461,024,424
II. Short-term investments	**120**		**666,900,000,000**	**895,900,000,000**
1. Held-to-maturity investments	123	V.2	666,900,000,000	895,900,000,000
III. Short-term accounts receivables	**130**		**5,742,765,149,580**	**5,943,738,452,685**
1. Short-term trade receivables	131	V.3	1,069,898,879,418	1,188,156,659,391
2. Short-term advances to suppliers	132	V.4	29,636,118,360	29,390,434,469
3. Short-term loan receivables	135	V.5	120,300,000,000	187,564,637,167
4. Other short-term receivables	136	V.6	4,532,666,222,649	4,548,370,292,505
5. Provision for doubtful short-term receivables	137	V.7	(9,736,070,847)	(9,743,570,847)
IV. Inventories	**140**	V.8	**9,189,561,563,428**	**8,154,605,622,433**
1. Inventories	141		9,191,995,069,012	8,157,039,128,017
2. Provision for obsolete inventories	149		(2,433,505,584)	(2,433,505,584)
V. Other current assets	**150**		**265,060,028,175**	**206,347,801,087**
1. Short-term prepaid expenses	151	V.9	217,599,551,869	169,357,579,307
2. VAT deductibles	152		16,744,994,181	11,927,548,066
3. Tax and other receivables from the State	153	V.18	30,715,482,125	25,062,673,714
B. NON- CURRENT ASSETS	**200**		**2,524,479,956,485**	**2,553,566,187,167**
I. Long-term receivables	**210**		**896,465,219,467**	**949,950,067,335**
1. Long -term loan receivables	215	V.5	128,400,000,000	171,200,000,000
2. Other long-term receivables	216	V.6	768,065,219,467	778,750,067,335
II. Fixed assets	**220**		**839,824,066,303**	**842,135,290,652**
1. Tangible fixed assets	221	V.10	753,306,482,302	755,842,341,280
- Cost	222		1,177,410,460,144	1,159,827,214,822
- Accumulated depreciation	223		(424,103,977,842)	(403,984,873,542)
2. Finance leases	224	V.11	579,319,331	-
- Cost	225		586,094,074	-
- Accumulated depreciation	226		(6,774,743)	-
3. Intangible fixed assets	227	V.13	85,938,264,670	86,292,949,372
- Cost	228		89,775,726,215	89,775,726,215
- Accumulated depreciation	229		(3,837,461,545)	(3,482,776,843)
III. Investment properties	**230**	V.12	**142,921,876,659**	**158,666,666,367**
- Cost	231		196,855,451,510	208,549,462,773
- Accumulated depreciation	232		(53,933,574,851)	(49,882,796,406)

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
As at 30 June 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	End of period	Beginning of year
IV. Long-term asset in progress	**240**		**127,460,205,418**	**96,644,639,512**
1. Construction in progress	242	V.14	127,460,205,418	96,644,639,512
V. Long-term investments	**250**	V.2	**351,605,790,403**	**328,716,541,891**
1. Investments in associates	252		319,326,504,671	296,437,256,159
2. Investments in other entities	253		2,344,249,112	2,344,249,112
3. Provision for long-term investments	254		(64,963,380)	(64,963,380)
4. Held-to-maturity investments	255		30,000,000,000	30,000,000,000
VI. Other long-term asset	**260**		**166,202,798,235**	**177,452,981,410**
1. Long-term prepaid expenses	261	V.9	34,205,134,052	36,470,053,146
2. Deferred tax assets	262	V.23, VI.11	28,509,642,829	28,270,503,849
3. Goodwill	269	V.15	103,488,021,354	112,712,424,415
TOTAL ASSETS	**270**		**18,974,380,362,580**	**18,539,323,581,176**

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)

As at 30 June 2025

Unit: VND

RESOURCE	Code	Note	End of period	Beginning of year
C. LIABILITIES	**300**		**10,921,819,429,384**	**10,498,013,036,060**
I. Current liabilities	**310**		**8,186,349,969,715**	**7,961,859,074,539**
1. Short-term trade payables	311	V.16	338,804,449,185	510,566,784,339
2. Short-term advances from customers	312	V.17	3,007,618,795,070	2,426,153,517,149
3. Statutory obligations	313	V.18	64,821,542,755	97,348,986,765
4. Payables to employees	314		19,931,263,460	34,102,128,672
5. Short-term accrued expenses	315	V.19	319,554,496,977	346,731,546,456
6. Short-term unearned revenues	318	V.20	55,997,358,815	56,562,684,930
7. Other short-term payables	319	V.21	3,434,344,319,247	2,864,859,159,683
8. Short-term loan and finance lease	320	V.24	893,233,650,122	1,572,638,801,780
9. Short-term provisions	321	V.22	2,224,646,197	3,707,743,661
10. Reward and welfare funds	322		49,819,447,887	49,187,721,104
II. Long-term liabilities	**330**		**2,735,469,459,669**	**2,536,153,961,521**
1. Long-term unearned revenues	336	V.20	178,641,808,736	181,411,119,784
2. Other long-term payables	337	V.21	52,175,664,172	51,836,344,172
3. Long-term loan and finance lease	338	V.24	2,473,642,841,353	2,276,905,408,614
4. Deferred tax liabilities	341	V.23, VI.11	28,238,909,720	23,230,853,263
5. Long-term provisions	342	V.22	2,770,235,688	2,770,235,688
D. OWNERS' EQUITY	**400**		**8,052,560,933,196**	**8,041,310,545,116**
I. Owners' equity	**410**		**8,052,560,933,196**	**8,041,310,545,116**
1. Owners' contributed capital	411	V.25	6,464,311,910,000	6,098,519,950,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		6,464,311,910,000	6,098,519,950,000
- Preference shares	411b		-	-
2. Share premium	412	V.25	1,046,337,538,421	1,046,337,538,421
3. Other owners' capital	414	V.25	16,546,120,000	14,895,110,000
4. Investment and development fund	418	V.25	84,946,910,142	84,750,836,222
5. Retained earnings	421	V.25	200,669,319,263	551,444,233,984
- Retained earnings accumulated to the prior year-end	421a		169,300,479,065	436,908,307,434
- Retained earnings of current period	421b		31,368,840,198	114,535,926,550
6. Non-controlling interests	429	V.26	239,749,135,370	245,362,876,489
TOTAL RESOURCE	**440**		**18,974,380,362,580**	**18,539,323,581,176**

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

August 28, 2025

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the six-month period ended June 30, 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Current period	Previous period
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	**01**	VI.1	**461,208,194,859**	**832,996,062,989**
2. Deductible items	02	VI.2	36,133,355,111	197,779,205,976
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	**10**	VI.3	**425,074,839,748**	**635,216,857,013**
4. Cost of goods sold	**11**	VI.4	**278,084,972,026**	**526,310,132,829**
5. Gross profit from sale of goods and rendering of services	**20**		**146,989,867,722**	**108,906,724,184**
6. Revenue from financial activities	21	VI.5	34,245,000,603	34,856,293,520
7. Financial expenses	22	VI.6	24,148,821,053	4,343,298,087
In which: Interest expense	23		23,401,137,533	23,822,849,829
8. Share in profits of associates	24	V.2	(10,764,815,117)	4,500,940,502
9. Selling expenses	25	VI.7	26,347,650,242	26,897,752,107
10. Administrative expenses	26	VI.8	92,537,452,513	99,143,348,058
11. Net profit from operating activities	**30**		**27,436,129,400**	**17,879,559,954**
12. Other income	31	VI.9	11,595,764,577	12,702,080,370
13. Other expenses	32	VI.10	817,396,200	9,054,131,835
14. Other profit	**40**		**10,778,368,377**	**3,647,948,535**
15. Total profit before tax	**50**		**38,214,497,777**	**21,527,508,489**
16. Current corporate income tax expenses	51	VI.11	5,388,930,589	27,302,792,816
17. Deferred corporate income tax expenses	52	VI.11	4,768,917,477	(9,678,306,254)
18. Profit after tax	**60**		**28,056,649,711**	**3,903,021,927**
19. Net profit after tax attributatble to parent	61		31,368,840,198	8,769,853,414
20. Net profit after tax of non-controlling interest	62		(3,312,190,487)	(4,866,831,487)
21. Earnings per Share	**70**	VI.12	**49**	**14**

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

August 28, 2025

CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT

For the six-month period ended June 30, 2025

Unit: VND

Item	Code	Current period	Previous period
I. Cash flows from operating activities			
1. Profit before tax	**01**	**38,214,497,777**	**21,527,508,489**
2. Adjustments for			
- Depreciation	02	34,607,619,086	33,035,963,735
- Provision	03	(1,490,597,464)	(20,091,208,498)
- Profits/losses from investing activities	05	(23,477,991,362)	(40,428,817,274)
- Interest and bond issuance expense	06	23,401,137,533	23,822,849,829
3. Operating profit before changes in working capital	**08**	**71,254,665,570**	**17,866,296,281**
- Decrease/Increase in receivables	09	124,635,715,928	95,671,649,534
- Decrease/Increase in inventories	10	(1,034,955,940,995)	(344,439,533,212)
- Decrease/Increase in payables	11	937,709,865,893	460,803,125,237
- Decrease/Increase in prepaid expenses	12	(45,977,053,468)	(17,181,641,677)
- Interest paid	14	(22,921,042,024)	(23,864,171,663)
- Corporate income tax paid	15	(48,014,546,465)	(52,495,241,909)
- Other cash outflows for operating activities	17	(15,082,780,048)	(8,901,831,379)
Net cash flows from operating activities	**20**	**(33,351,115,609)**	**127,458,651,212**
II. Cash flow from investing activities			
1. Purchase and construction of fixed assets	21	(6,429,526,458)	(9,763,041,309)
2. Proceeds from disposals of fixed assets	22	234,680,135	4,943,442,164
3. Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23	(10,000,000,000)	(1,281,633,152,415)
4. Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24	349,064,637,167	2,250,000,000
5. Payments for investments in other entities	25	(103,627,370,000)	(779,873,733,390)
6. Proceeds from sale of investments in other entities	26	78,962,805,605	20,000,000,000
7. Interest and dividend received	27	16,568,395,842	7,438,177,915
Net cash flows from investing activities	**30**	**324,773,622,291**	**(2,036,638,307,035)**
III. Cash flows from financing activities			
1. Net cash from issuance of shares	31	2,700,000	1,000,000,000
2. Proceeds from borrowings	33	788,736,946,661	1,843,785,330,306
3. Repayment of borrowings	34	(1,279,604,287,018)	(642,924,559,104)
4. Payment of principal of finance lease liabilities	35	(102,661,667)	-
5. Dividend paid	36	(7,057,550)	(1,187,025)
Net cash flows from financing activities	**40**	**(490,974,359,574)**	**1,201,859,584,177**

CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT (continued)

For the six-month period ended June 30, 2025

Unit: VND

Item	Code	Current period	Previous period
Net cash flows within the period	**50**	**(199,551,852,892)**	**(707,320,071,646)**
Cash and cash equivalents at the beginning of period	**60**	**785,165,517,804**	**2,307,305,744,085**
Cash and cash equivalents at the end of the period	**70**	**585,613,664,912**	**1,599,985,672,439**

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Le Thanh Hung	Bui Van Su	Nguyen Quang Tin
		August 28, 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the six-month period ended June 30, 2025

I. BACKGROUND

1. Type of ownership

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

Charter capital of DIC Group according to the Business Registration Certificate: 6,464,311,910,000 VND.

DIC Group has contributed capital as at June 30, 2025: 6,464,311,910,000 VND.

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

The number of the Group's employees as at 30 June 2025 was 1,775 (as at 31 December 2024 was 1,745).

2. Business sector

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

3. Principal activity

The principal activities of the 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 30 June 2025, the Group has 8 direct subsidiaries and 3 indirect subsidiaries. The number of subsidiaries consolidated as at 30 June 2025 is 11 companies. Information about these subsidiaries are as follows :

No.	Name	Registered office address	Principal activities	Ownership		Voting right	
				End of period %	Beginning of year %	End of period %	Beginning of year %
1.	DIC Hospitality Joint Stock Company	No.169 Thuy Van, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Hospitality and tourism services	81.29	81.29	81.29	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 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

No.	Name	Registered office address	Principal activities	Ownership		Voting right	
				End of period %	Beginning of year %	End of period %	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.	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	99.96	99.96
7.	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
8.	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	99.99	99.99
9.	Vung Tau Sports Tourism Development Investment JSC (Indirect ownership)	B12 Chi Linh Urban Center, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Golf course business and related services	66.85	66.85	82.24	82.24
10.	Sports TOTO Vietnam JSC (Indirect ownership)	B12 Chi Linh Urban Center, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Management consulting activities	43.92	43.92	54.03	54.03
11.	E&S Development JSC (Indirect ownership)	B12 Chi Linh Urban Center, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City	Construction of other civil engineering works	65.08	65.08	80.06	80.06

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

As at 30 June 2025, the Group has 4 direct associates. The number of Associates consolidated under the equity method is 4 companies. Information about these associates are as follows:

No.	Name	Registered office address	Principal activities	Ownership		Voting right	
				End of period %	Beginning of year %	End of period %	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	28.39	35.89	28.39	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 Group maintains its accounting records in Vietnam dong (VND)

III. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM

1. Accounting system

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

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

IV. ACCOUNTING POLICIES

1. Basic of consolidation financial statements

The subsidiaries

Subsidiaries are all entities over which the Group has the power to govern the financial and operating policies in oder to gain future benefits from their activities generally accompanying a shareholding of more than one half of the voting rights. The existence and effect of potential voting rights that are currently exercisable or convertible are considered when assessing whether the Group controls another entity. Subsidiaries are fully consolidated from the date on which control is transferred to the Group. They are de-consolidated from the date that control ceases.

The purchase method of accounting is used to account for the acquisition of subsidiaries by the Group. The cost of an acquisition is measured as the fair value of the assets given, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed at the date of exchange, plus costs directly attributable to the acquisition. Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at their fair values at the acquisition date, irrespective of the extent of any non-controlling interest. The excess of the cost of acquisition over the fair value of the Group's share of the identifiable net assets acquired is recorded as goodwill. If the cost of acquisition is less than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized directly in the consolidated income statement.

Inter-company transactions, balances and unrealized gains and losses on transactions between group companies are eliminated. Accounting policies of subsidiaries have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.

When the business combination involving entities or businesses under common control, the pooling of interest method is applied as follows:

- The assets and liabilities of the combining entities are consolidated at their carrying amounts on the consolidated financial statements of the ultimate parent company
- No new goodwill is recognized as a result of the combination;
- The consolidated income statement reflects the results of the combining entities from the time when the combination took place.

Non-controlling transactions and interests

The Group applies a policy for transactions with non-controlling interests as transactions with external parties to the Group.

Non-controlling interests ("NCI") are measured at their proportionate share of the acquiree's identifiable net assets at date of acquisition.

The divestment of the Group's interest in a subsidiary that does not result in a loss of control is accounted for as transactions with owners. The difference between the change in the Group's share of net assets of the subsidiary and any consideration paid or received of divestment of the Group's interest in a subsidiary is recorded directly in the undistributed earnings under equity.

Joint ventures and associates

Joint ventures are contractual arrangements whereby two or more parties undertake an economic activity which is subject to joint control. Associates are all entities over which the Group has significant influence but not control, generally accompanying a shareholding of between 20% and 50% of the voting rights. Investments in joint ventures and associates are accounted for using the equity method of accounting and are initially recognized at cost. The Group's investment in joint ventures and associates includes goodwill identified on acquisition, net of any accumulated impairment loss.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

The Group's share of its joint ventures' and associates' post-acquisition profits or losses is recognized in the consolidated income statement, and its share of post-acquisition movements in reserves is recognized in consolidated reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. When the Group's share of losses in a joint venture or associate equals or exceeds its interest in the joint venture or associate, the Group does not recognize further losses, unless it has incurred obligations or made payments on behalf of the joint venture or associate.

Accounting policies of joint ventures and associates have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.

Unrealized gains and losses on transactions between the Group and its joint ventures and associates are eliminated to the extent of the Group's interest in the joint ventures and associates. Accounting policies of joint ventures.

2. Goodwill

Goodwill represents on the consolidated financial statements is initially measured at cost being the excess of the cost of an acquisition over the fair value of the Group's share of the net identifiable assets of the acquired subsidiary/ associate at the date of acquisition. If the cost of a business combination is less than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized directly in the consolidated income statement. After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated amortization. Goodwill on acquisitions of subsidiaries is recognised as an asset and is amortised on the straight-line basis over its estimated period of benefit but not exceed 10 years. Goodwill on acquisitions of investments in joint ventures and associates is included in the carrying amount of the investments at the date of acquisition. The Group does not amortise this goodwill.

On disposal of subsidiaries or associates, the attributable amount of unamortized goodwill is included in the determination of the profit or loss on the disposal.

Goodwill is tested annually for impairment and carried at cost less accumulated amortization less accumulated impairment losses. If there is evidence that the impairment during the year is higher than the annual goodwill charge, the Group records the impairment immediately in the accounting period.

3. Cash and cash equivalents

a. Cash

Cash amounts are the total current amount of cash available of 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 Consolidated 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 Consolidated financial statements, 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 Financial Statement.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

4. Recognition of financial investment

a. Trading securities

Trading securities are investments in purchasing securities and other financial instruments for trading purposes (holding with the purpose of price increase to sell for profit) , include:

- Stocks and bonds listed on the stock market;

- Other securities and financial instruments such as commercial paper, forward contracts, swap contracts...

Trading securities are recorded at original cost. The time of recording trading securities is the time when the investor has ownership.

Provisions for devaluation of trading securities: are the value loss may occur when there is a solid evidence that the market value of the securities hold by the Group for trading purposes has decreased compared to the book value. The provision or reversal of this provision is made at the time of preparing the Consolidated Financial Statement and is recorded in the financial expenses of the period.

b. 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, 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 Consolidated 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 Consolidated Financial Statements.

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.

5. 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 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 Consolidated 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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

- 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 Consolidated financial statements. The provision or reversal of this provision is made at the time of preparing the Consolidated financial statements and is recorded in the business management expenses of the period.

6. 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 Consolidated Balance sheet based on the remaining maturities of the receivables at the Consolidated balance sheet date.

7. Principle of evaluating inventories

Properties acquired or being costructed for sale in the ordinary business of the 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. 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 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.

8. 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, 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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

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

9. 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 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 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).

10. 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.
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 Consolidated 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.

11. 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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

12. 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 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 Consolidated 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.

13. 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 Consolidated 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.

14. 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 period, amounted to 98,678,445,740 VND (previous period was 176,355,628,730 VND).

15. 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.

16. Unearned revenue

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

17. Owner's equity

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

Owner's investment capital is recorded according to the actual capital contributed by the owner and is tracked in detail for each organization and individual.

Share premium is 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.

Profit distribution must be complied with the current financial policies.

Parent Company distributes profit to owners which shall not exceed the undistributed post-tax profits on the consolidated financial statements, including the impact of any gain recognized from bargain purchase transactions. In case undistributed post-tax profits in the consolidated financial statements is higher than its financial statements of the parent company, the parent company makes distribution after transferring profits from subsidiary companies to the parent companies.

Profit distribution should take account of non-monetary items in undistributed post-tax profits that may affect cash flows and the dividend payment ability of the Company.

18. 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 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 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 Group;
- The stage of completion of the transaction at the Consolidated 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 Consolidated Balance sheet date;

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

e. Financial income

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

f. Other income

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

19. 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.

20. Costs of goods sold

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).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

21. 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...

22. 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 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...

23. 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.

24. 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 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.

25. 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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

26. 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.

27. Accounting estimate

The preparation of the consolidated financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and applicable regulations on preparation and presentation of consolidated 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 consolidated 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:

- The fair value of net assets recognized at the acquisition date in the business consolidation;
- 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 Group and that are believed to be reasonable under the circumstances.

V. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN CONSOLIDATED BALANCE SHEET

1. Cash and cash equivalents

	End of period VND	Beginning of year VND
Cash on hand	3,557,459,245	3,412,756,137
Cash in bank	194,661,061,190	388,291,737,243
Cash equivalents (i)	387,395,144,477	393,461,024,424
Total	**585,613,664,912**	**785,165,517,804**

(i) Cash equivalents are term deposits at commercial banks with earning interest from 1.6% to 3.6% per annum (as at the beginning of year from 1.6% to 4.2% per annum).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

2. Financial investments

a. Investments held to maturity

	End of period		Beginning of year	
	Cost	Book value	Cost	Book value
	VND	VND	VND	VND
Short-term	**666,900,000,000**	**666,900,000,000**	**895,900,000,000**	**895,900,000,000**
Term deposits (i)	666,900,000,000	666,900,000,000	895,900,000,000	895,900,000,000
Long-term	**30,000,000,000**	**30,000,000,000**	**30,000,000,000**	**30,000,000,000**
Bonds (ii)	30,000,000,000	30,000,000,000	30,000,000,000	30,000,000,000
Total	**696,900,000,000**	**696,900,000,000**	**925,900,000,000**	**925,900,000,000**

(i) Term deposits at commercial banks with original maturity from 5 months to 12 months and earning interest from 2.9% to 5.7% per annum (as at the beginning of year from 3.4% to 6% per annum.

(ii) Bank bonds with maturity from 7 years to 10 years and earning interest from 5.675% to 6.68% per annum.

b. Investments in associates	End of period		Beginning of year	
	%	Equity method value VND	%	Equity method value VND
DICERA Holdings Joint Stock Company	28.39	207,022,456,368	35.89	185,758,119,153
Development Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	36	45,984,928,618	36	46,834,604,975
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	42.68	66,319,119,685	42.68	63,844,532,031
Southern Development And Investment Joint Stock Company	43.35	-	43.35	-
Total		**319,326,504,671**		**296,437,256,159**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Detail of Investment in associates as at June 30, 2025 are as follow:

	D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Development Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	DICERA Holdings Joint Stock Company	Southern Development And Investment Joint Stock Company	Total
Original cost					
Beginning of year	19,938,000,000	30,582,504,000	171,602,184,500	225,400,000,000	447,522,688,500
Increase in the period	-	-	103,627,370,000	-	103,627,370,000
Decrease in the period	-	-	(53,818,513,355)	-	(53,818,513,355)
End of period	**19,938,000,000**	**30,582,504,000**	**221,411,041,145**	**225,400,000,000**	**497,331,545,145**
Accumulated profit after investment					
Beginning of year	43,906,532,031	16,252,100,975	14,155,934,653	(225,400,000,000)	(151,085,432,341)
Shared (loss)/profit	2,474,587,654	504,817,143	(13,744,219,914)	-	(10,764,815,117)
Dividends	-	(1,354,493,500)	(10,362,737,000)	-	(11,717,230,500)
Decrease in the period	-	-	(4,437,562,516)	-	(4,437,562,516)
End of period	**46,381,119,685**	**15,402,424,618**	**(14,388,584,777)**	**(225,400,000,000)**	**(178,005,040,474)**
Net carrying amount					
Beginning of year	63,844,532,031	46,834,604,975	185,758,119,153	-	296,437,256,159
End of period	**66,319,119,685**	**45,984,928,618**	**207,022,456,368**	**-**	**319,326,504,671**

c. Investments in other entities

	End of period			Beginning of year		
	%	Original cost VND	Provision VND	%	Original cost VND	Provision VND
Vina Dai Phuoc Corporation	0.1	1,610,000,000	-	0.1	1,610,000,000	-
Others		734,249,112	(64,963,380)		734,249,112	(64,963,380)
Total		**2,344,249,112**	**(64,963,380)**		**2,344,249,112**	**(64,963,380)**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

3. Short-term trade receivables

	End of period VND	Beginning of year VND
Customers of Block B Pullman Project, Vung Tau	399,761,923,851	401,461,923,851
Customers of Nam Vinh Yen New Urban area Project (i)	204,844,451,275	268,357,901,964
Customers of Vung Tau Gateway Apartment Project	181,075,977,563	190,650,046,394
Customers of DIC Star Aparts Hotel Vung Tau-CSJ Project	4,363,064,321	17,052,263,635
Customers of DIC Phoenix High-Class Commercial Apartment	7,353,736,312	13,018,470,066
Customers of Chi Linh Centre Project, Vung Tau	22,850,980,041	22,850,980,041
Green Mark Construction Joint Stock Company	39,942,857,624	73,156,638,946
Cai Mep Logistics Co., Ltd	36,273,301,277	25,663,436,805
Others (ii)	173,432,587,154	175,944,997,689
Total	**1,069,898,879,418**	**1,188,156,659,391**
In which:		
Receivable from related parties (Note VIII.2)	406,069,370,060	407,878,493,297

(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.24.

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

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

4. Short-term advances to suppliers

	End of period VND	Beginning of year VND
LMP Investment and Trading Joint Stock Company	3,101,882,479	3,847,638,707
Others (i)	26,534,235,881	25,542,795,762
Total	**29,636,118,360**	**29,390,434,469**

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

5. Loan receivables

	End of period VND	Beginning of year VND
Short-term	**120,300,000,000**	**187,564,637,167**
Mr Le Phong Hieu	20,000,000,000	20,000,000,000
Related parties (Note VIII.2)	100,300,000,000	167,564,637,167
Long-term	**128,400,000,000**	**171,200,000,000**
Related parties (Note VIII.2)	128,400,000,000	171,200,000,000
Total	**248,700,000,000**	**358,764,637,167**

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

6. Other receivables

	End of period VND	Beginning of year VND
Short-term	**4,532,666,222,649**	**4,548,370,292,505**
Advances to the Board of Compensation	3,672,668,075,274	3,712,509,405,922
Long Tan Project	2,633,873,402,400	2,656,873,402,400
North Vung Tau Project	840,230,485,415	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
Hau Giang Project	4,310,268,215	-
Bau Trung Project	2,000,000,000	2,000,000,000
Advances to staff	99,240,321,329	82,440,413,747
Deposit	455,106,873,127	456,694,951,479
Interest receivables	20,942,945,731	12,521,774,519
Payment on behalf	56,130,052,035	56,630,052,035
Others	228,577,955,153	227,573,694,803
Long-term	**768,065,219,467**	**778,750,067,335**
Cooperation in investment and development of projects (i)		
A.T.A Construction Investment Joint Stock Company	79,999,999,999	79,999,999,999
Deposit at Southern Development And Investment Joint Stock Company	688,050,778,468	698,735,626,336
Other deposit	14,441,000	14,441,000
Total	**5,300,731,442,116**	**5,327,120,359,840**
In which:		
Receivables from related parties (Note VIII.2)	1,909,084,764,806	1,935,240,727,146

(i) This is the money for project development investment cooperation with third partie. The form of this cooperation contract is BCC profit sharing. The 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 period and beginning of year, except for bad debts presented in Note V.7, there are no others receivables that are overdue or not overdue but are difficult to collect.

7. Bad debt

	End of period		Beginning of year	
	Original cost VND	Provision VND	Original cost VND	Provision VND
Viet Construction Import Export Investment Joint Stock Company	2,128,460,264	(2,128,460,264)	2,128,460,264	(2,128,460,264)
Others	8,041,333,087	(7,607,610,583)	8,048,833,087	(7,615,110,583)
Total	**10,169,793,351**	**(9,736,070,847)**	**10,177,293,351**	**(9,743,570,847)**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

8. Inventories

	End of period		Beginning of year	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Properties in progress (*)	8,902,217,529,123	-	7,882,376,012,567	-
Work in process	125,547,504,670	-	98,045,109,502	-
Finished real estate	60,932,366,302	-	79,874,080,522	-
Raw materials	60,749,827,827	(2,433,505,584)	61,078,042,115	(2,433,505,584)
Tools and supplies	9,519,708,501	-	9,853,318,122	-
Finished goods	31,705,995,735	-	24,634,204,400	-
Merchandise	1,322,136,854	-	1,178,360,789	-
Total	**9,191,995,069,012**	**(2,433,505,584)**	**8,157,039,128,017**	**(2,433,505,584)**

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

	End of period	Beginning of year
	VND	VND
Infrastructure for Dai Phuoc Urban Area Project (i)	2,142,176,518,073	2,143,362,011,412
Nam Vinh Yen New Urban Area Project (i)	2,088,556,790,153	2,043,250,406,609
Apartment A2-1 Project, Chi Linh Center Area, Vung Tau (i)	1,288,449,401,506	1,041,524,132,662
Urban Area Project in Ward 4, Hau Giang (i)	1,058,784,070,869	1,039,978,529,413
Long Tan Resort Project, Nhon Trach (i)	953,910,062,341	871,732,745,907
Lam Ha Center Point Residential Project, Phu Ly City, Ha Nam	815,587,893,391	233,651,723,504
Northern Vung Tau New Urban Area Project	259,387,529,520	242,655,411,101
Cap Saint Jacques Complex Area Project - Phase 2	181,023,063,651	148,566,620,900
Hiep Phuoc Urban Area Project, Nhon Trach	44,002,742,434	47,606,726,039
Other Project	70,339,457,185	70,047,705,020
Total	**8,902,217,529,123**	**7,882,376,012,567**

(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.24.

9. Prepaid expenses

	End of period	Beginning of year
	VND	VND
Short-term	**217,599,551,869**	**169,357,579,307**
Brokerage expenses of projects are allocated according to real estate revenue	184,044,369,436	163,122,006,050
Tools and supplies	3,050,281,832	5,170,761,281
Others	30,504,900,601	1,064,811,976
Long-term	**34,205,134,052**	**36,470,053,146**
Tools and supplies	13,076,371,705	14,551,099,241
Land use fee	16,960,898,644	17,425,580,800
Maintenance expenses	629,082,579	921,642,813
Others	3,538,781,124	3,571,730,292
Total	**251,804,685,921**	**205,827,632,453**

NOTES TO THE CONSOLIDATED 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	707,046,614,188	331,174,559,419	77,987,215,372	20,423,065,859	23,195,759,984	1,159,827,214,822
Purchases	764,996,314	5,199,596,580	640,000,000	343,020,000	-	6,947,612,894
Reclassify	11,694,011,263	-	-	-	-	11,694,011,263
Liquidating, disposing	-	(282,978,835)	(775,400,000)	-	-	(1,058,378,835)
Closing balance	**719,505,621,765**	**336,091,177,164**	**77,851,815,372**	**20,766,085,859**	**23,195,759,984**	**1,177,410,460,144**
Accumulated depreciation						
Opening balance	100,537,676,210	234,220,821,767	47,725,755,543	9,671,441,837	11,829,178,185	403,984,873,542
Depreciation	9,351,459,174	8,259,843,596	2,965,664,153	1,210,657,777	1,344,616,230	23,132,240,930
Liquidating, disposing	-	(282,978,835)	(568,895,000)	-	-	(851,873,835)
Reclassify	(2,161,262,795)	-	-	-	-	(2,161,262,795)
Closing balance	**107,727,872,589**	**242,197,686,528**	**50,122,524,696**	**10,882,099,614**	**13,173,794,415**	**424,103,977,842**
Net book value						
Opening	606,508,937,978	96,953,737,652	30,261,459,829	10,751,624,022	11,366,581,799	755,842,341,280
Closing	**611,777,749,176**	**93,893,490,636**	**27,729,290,676**	**9,883,986,245**	**10,021,965,569**	**753,306,482,302**

Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use as at the end of year 68,580,280,793 VND (as at beginning of year 68,611,479,647 VND).

Assets represented in the tangible fixed assets of the Group as at the end of year were pledged as collateral assets for the loans as described in Note V.24.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

11. Finance leases

Unit: VND

	Means of transport
Original cost	
Opening balance	-
Financial lease during the period	586,094,074
Closing balance	**586,094,074**
Accumulated depreciation	
Opening balance	-
Depreciation	6,774,743
Closing balance	**6,774,743**
Net book value	
Opening	-
Closing	**579,319,331**

12. Increase and decrease in invesment properties

Unit: VND

	Land use rights and Infrastructure for lease
Original cost	
Opening balance	208,549,462,773
Reclassify	(11,694,011,263)
Closing balance	**196,855,451,510**
Accumulated depreciation	
Opening balance	49,882,796,406
Depreciation	1,889,515,650
Reclassify	2,161,262,795
Closing balance	**53,933,574,851**
Net book value	
Opening	158,666,666,367
Closing	**142,921,876,659**

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 with original cost is 144,455,832,878 VND, ownership period until November 15th, 2054. In addition, there are some other Investment real estate.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

13. Increase and decrease in intangible fixed assets

Unit: VND

	Land use rights	Computer software	Total
Original cost			
Opening balance	86,974,148,811	2,801,577,404	89,775,726,215
Closing balance	**86,974,148,811**	**2,801,577,404**	**89,775,726,215**
Accumulated depreciation			
Opening balance	2,172,952,101	1,309,824,742	3,482,776,843
Depreciation	217,575,468	137,109,234	354,684,702
Closing balance	**2,390,527,569**	**1,446,933,976**	**3,837,461,545**
Net book value			
Opening	84,801,196,710	1,491,752,662	86,292,949,372
Closing	**84,583,621,242**	**1,354,643,428**	**85,938,264,670**

Cost of fully depreciated intangible fixed assets but still in use as at the end of period 1,204,857,801 VND (as at beginning of year 434,889,397 VND).

14. Construction in progress

	End of period VND	Beginning of year VND
Ceramic factory	47,391,094,628	47,391,094,628
Others	80,069,110,790	49,253,544,884
Total	**127,460,205,418**	**96,644,639,512**

15. Goodwill

	Current period VND	Kỳ trước VND
Opening balance	112,712,424,415	127,234,572,465
Allocation	(9,224,403,061)	(8,976,403,604)
Ending balance	**103,488,021,354**	**118,258,168,861**

16. Short-term trade payables

	End of period VND	Beginning of year VND
Hai Pha Vietnam Company limited	26,384,353,582	18,487,358,211
Others (i)	218,772,145,233	233,373,058,536
Trade payables are related parties (Note VIII.2)	93,647,950,370	258,706,367,592
Total	**338,804,449,185**	**510,566,784,339**

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

17. Short-term advances from customers

	End of period VND	Beginning of year VND
Customers of Nam Vinh Yen New Urban Area Project	1,306,173,398,883	1,224,531,014,134
Customers of Apartment A2-1 Project, Chi Linh Center Area, Vung Tau	1,288,738,350,599	843,390,510,337
Customers of Vi Thanh Commercial Residential Area Project	206,928,069,728	129,288,849,766
Customers of Chi Linh Center, Vung Tau Project	60,250,087,689	57,792,277,689
Customers of Dai Phuoc Urban Area Project	45,393,714,428	49,315,242,992
Customers of Hiep Phuoc Urban Area Project	24,563,658,967	31,334,403,113
Customers of Cap Saint Jacques Complex Project	14,460,953,424	35,299,528,472
Customers of Vung Tau Gateway Apartment Project	7,407,651,352	7,407,651,352
Customers of other projects	53,702,910,000	47,794,039,294
Total	**3,007,618,795,070**	**2,426,153,517,149**
In which:		
Advances from customers to related parties (Note VIII.2)	856,446,105,047	770,069,340,631

18. Tax and statutory obligations

	Beginning of year VND	Payable VND	Paid VND	End of period VND
Payables	**97,348,986,765**	**57,560,687,764**	**90,088,131,774**	**64,821,542,755**
Value added tax	18,975,138,215	41,734,287,401	28,976,144,920	31,733,280,696
Special sales tax	44,029,092	161,716,452	182,784,342	22,961,202
Corporate income tax	43,264,814,086	5,388,930,589	42,242,542,978	6,411,201,697
Personal income tax	487,658,788	5,520,917,130	5,345,887,307	662,688,611
Resource tax	10,156,601	98,876,118	90,853,868	18,178,851
Land tax	31,083,570,300	(3,999,227,558)	6,665,379,264	20,418,963,478
Other tax	2,976,620,549	8,641,912,582	6,064,264,911	5,554,268,220
Others	506,999,134	13,275,050	520,274,184	-
Receivables	**25,062,673,714**	**122,134,503**	**5,774,942,914**	**30,715,482,125**
Value added tax	122,134,503	122,134,503	2,939,427	2,939,427
Corporate income tax	24,831,921,898	-	5,772,003,487	30,603,925,385
Personal income tax	10,777	-	-	10,777
Other tax	108,606,536	-	-	108,606,536

19. Accrued expenses

	End of period VND	Beginning of year VND
Cost of projects	264,690,151,076	296,344,603,692
Interests expenses	33,782,034,977	32,991,361,062
Other expenses	21,082,310,924	17,395,581,702
Total	**319,554,496,977**	**346,731,546,456**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

20. Unearned revenues

	End of period VND	Beginning of year VND
Short-term	**55,997,358,815**	**56,562,684,930**
Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	3,374,235,992	3,374,235,992
Others	52,623,122,823	53,188,448,938
Long-term	**178,641,808,736**	**181,411,119,784**
Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	109,381,453,392	111,068,571,388
Others	69,260,355,344	70,342,548,396
Total	**234,639,167,551**	**237,973,804,714**

21. Other payables

	End of period VND	Beginning of year VND
Short-term	**3,434,344,319,247**	**2,864,859,159,683**
Receive deposit from TNT Phu Hoa Joint Stock Company to transfer the project	1,848,795,200,000	1,848,795,200,000
Receive deposits from other customers to transfer the project	516,831,802,500	516,831,802,500
Payable to Sun Ha Nam joint stock company for advance payment	563,271,390,371	-
Deposits	200,447,459,923	192,788,593,923
Profit sharing from BCC	136,388,584,457	136,388,584,457
Registration fee and maintenance fund (i)	31,651,842,505	32,308,365,792
Compensation payables	18,511,007,423	19,990,483,579
Payable to Mr. Phan Van Binh	16,445,635,609	16,425,635,609
Others	102,001,396,459	101,330,493,823
Long-term	**52,175,664,172**	**51,836,344,172**
Capital contribution from Business Cooperation contracts (ii)	19,596,218,672	19,596,218,672
Deposits	32,579,445,500	32,240,125,500
Total	**3,486,519,983,419**	**2,916,695,503,855**
In which:		
Payables to related parties (Note VIII.2)	109,860,548,120	109,430,007,576

(i) The maintenance fund payables represents 2% of the total net value of the contracts which the 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 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 period and beginning of year, the Group had no other payables overdue.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

22. Provisions liabilities

	End of period VND	Beginning of year VND
Short-term	**2,224,646,197**	**3,707,743,661**
Provision for construction warranty	2,224,646,197	3,707,743,661
Long-term	**2,770,235,688**	**2,770,235,688**
Provision for construction warranty	2,770,235,688	2,770,235,688
Total	**4,994,881,885**	**6,477,979,349**

23. Deferred income tax assets and Deferred income tax liabilities

	End of period VND	Beginning of year VND
Deferred income tax assets	**28,509,642,829**	**28,270,503,849**
Unrealised profit	28,509,642,829	28,270,503,849
Deferred income tax liabilities	**28,238,909,720**	**23,230,853,263**
Provision for investments in subsidiaries	28,238,909,720	23,230,853,263

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

24. Loan and finance lease

	Beginning of year VND	Increase VND	Decrease VND	End of period VND
Short-term loan	**1,572,638,801,780**	**521,179,185,682**	**1,200,584,337,340**	**893,233,650,122**
Loans from banks (Note 24.1)	620,887,327,488	360,128,302,535	495,295,120,807	485,720,509,216
Current portion of long-term loans (Note 24.2)	937,912,674,292	109,500,000,000	687,005,550,835	360,407,123,457
Others	13,838,800,000	51,550,883,147	18,283,665,698	47,106,017,449
Long-term loan	**2,276,905,408,614**	**375,177,760,979**	**178,440,328,240**	**2,473,642,841,353**
Loans from banks (Note 24.2)	702,549,560,212	377,057,760,979	188,467,149,678	891,140,171,513
Bonds (Note 24.3)	1,562,532,648,402	(2,500,000,000)	(10,182,283,105)	1,570,214,931,507
Others	11,823,200,000	-	52,800,000	11,770,400,000
Finance lease debt	-	620,000,000	102,661,667	517,338,333
Total	**3,849,544,210,394**	**896,356,946,661**	**1,379,024,665,580**	**3,366,876,491,475**

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

Objects	End of period VND	Interest rate (%/year)	Collaterals
Joint Stock Commercial Bank for Investment & Development of Vietnam – Ba Ria - Vung Tau Branch	75,378,212,005	7%-8%	- Land use rights for business purpose at Ward 5, Vung Tau City; asset on land at Tien Sa Villa; Office at 265 Le Hong Phong, Tam Thang Ward, Ho Chi Minh City.
	150,595,488,740	7%-10%	- Certificate of land use rights and assets on land at address No. 5, Chi Linh Urban Area, Thang Nhat Ward, Vung Tau City; Certificate of land use rights and assets on land at the company warehouse in Tan Hai commune, Ba Ria - Vung Tau; Deposit contract, Sunward ZYJ 860 hydraulic pile press; Camry ASV70L 2.5-2020 car; Toyota Hilux GUN135L-DTTSXU pickup truck; Elimak SC45/30 FC II hoist; Tower crane QTP6515-10T-022. Term deposit contracts at the bank.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

24.1. Details of short-term bank loans (continued)

Objects (continued)	End of period VND	Interest rate (%/year)	Collaterals
Joint Stock Commercial Bank for Investment & Development of Vietnam – Ba Ria - Vung Tau Branch	94,991,208,051	6.8%-8.1%	- Land use rights and and assets on land with an area of 131.1 m2 at plot number 370, map sheet number 40 in area 2, ward 4, Vi Thanh, Hau Giang province; Land use rights and housing assets on land with an area of 100 m2 at plot number 371, map sheet number 40 in area 2, ward 4, Vi Thanh, Hau Giang province; Certificate of land use rights at land plot No. 431, map sheet No. 24, Dai Phuoc commune, Nhon Trach district, Dong Nai province, area 511 m2; Certificate of land use rights at land plot No. 422, map sheet No. 24, Dai Phuoc commune, Nhon Trach district, Dong Nai province with an area of 512 m2. Machinery and equipment under mortgage contract No. 01/2024/600371/BBĐG dated July 26, 2024; Right to collect debt for construction and ground leveling signed with DIC Group under mortgage contract No. 01/2023/60037/ HĐBĐ and No. 02/2023/60037/HĐBĐ.
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.
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	27,507,117,521	8.0%-9.2%	- The right to claim debt and enjoy the debt collection amount, benefits from the Construction Contract for the Construction of Offices, Accommodation - Logistics Service Area after Tan Thanh Port according to Construction Contract No. 30/2022/CM/HĐTCC dated October 11, 2021; - The right to claim debt and enjoy the debt collection amount, benefits from the Construction Contract for the Construction of Reinforced Concrete Structures and Warehouse Architecture No. 01 - Logistics Service Area after Tan Thanh Port according to Construction Contract No. 29/2021/CM/HĐTC dated October 11, 2021; - The right to claim debt and enjoy the debt collection amount, benefits from the Construction Contract for the CSJ Complex - Phase 2 - Tourist Apartment Block and Hotel according to Construction Contract No. 10/2022/HD-DIC Corp - BQLDA DL DIC dated May 10, 2022; - The right to claim debt and enjoy the debt collection amount, benefits from the Construction Contract for Transport Infrastructure of Warehouse No. 01; Rainwater drainage system of Warehouse No. 01; underground water tank for fire prevention and fighting and reinforcement of 5000 m2 yard according to Contract No. 30/2021/CM/HDTC dated December 25, 2021 and the Third Party Real Estate Collateral of Ms. Vu Thi Ngoan.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

24.1. Details of short-term bank loans (continued)

Objects (continued)	End of period VND	Interest rate (%/year)	Collaterals
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Chu Lai Branch	33,000,000,000	7.5%	- Machinery and equipment of Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company.
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Nui Thanh Branch	11,000,000,000	7.5%	- Machinery and equipment of Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company.
Prosperity and Growth Commercial Joint Stock Bank – Vung Tau Branch	3,248,482,899	8.0%	- Certificate of land use rights and assets on land plot No. 237, map sheet No. 37 in Thang Nhat ward, Vung Tau city.
Total	**485,720,509,216**		

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

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

Objects	End of period 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	86,000,000,000	20,000,000,000	To 01 November 2028	9.8%	- Certificate of land use rights, ownership of houses and other assets attached to land number DM 516188 issued by Land Registration Office of Vinh Phuc province on November 6, 2023, certificate number: CT27889. 3 plots of land number 669, 909, 855, Total area: 18,626.7 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	230,876,123,455	230,876,123,455	To 01 December 2025	8%	- Rights of assets from 834,644.6 m2 at Vi Thanh Residential Project, Ward 4, Vi Thanh City, Hau Giang Province; 1,066 land plots in Vi Thanh Residential Project, Hau Giang Province.
	76,446,671,528	10,000,000,000	To 27 December 2028	8.7%	- 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.
	17,930,000,000	-	To December 2029	7.5%	- Land use right certificate No. 949046 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Ba Ria - Vung Tau province on July 11, 2019. Land plot No. 57, map sheet No. 38 in Ward 8, Vung Tau City, area 336.8 m2.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

24.2. Details of long-term bank loans (continued)

Objects	End of period 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	350,000,000,000	87,500,000,000	To 17 June 2027	10.5%	- 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.
	490,000,000,000	10,000,000,000	To 31 December 2039	10.5%	All benefits, payment claims, debt claims, compensation for damages, profits, and profits that Phuong Nam Investment and Development Joint Stock Company obtains from the exploitation and use of 25,221.8 m2 of commercial service land used until September 11, 2057, land leased with annual payment at land plot No. 1, map sheet No. 65, Thang Tam ward, Vung Tau city. Ownership of construction works at land plot No. 1, map sheet No. 65, Thang Tam ward, Vung Tau city. Property rights arising from the Contract for leasing construction works on land attached to land No. 04/HDTCTXD. DICPN-DICDL dated December 10, 2024.
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank	294,499,987	31,000,002	To 31 March 2030	10%	- Mitsubishi car 92A-280.63
Total	**1,251,547,294,970**	**360,407,123,457**			

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

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

	Beginning of year VND	Increase VND	Decrease/(allocating bond issuance costs) VND	End of period VND
Long-term - Common Bonds (i)				
Original cost of common bond code DIGH2326001 (i)	600,000,000,000	-	-	600,000,000,000
Original cost of common bond code DIGH2326002 (i)	1,000,000,000,000	-	-	1,000,000,000,000
Bonds issuance costs	(37,467,351,598)	(2,500,000,000)	10,182,283,105	(29,785,068,493)
Total	**1,562,532,648,402**	**(2,500,000,000)**	**10,182,283,105**	**1,570,214,931,507**

(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 30 June 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:

- 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 845,252,531,000 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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

25. Owners' equity

a) Increase and decrease in owners' equity

Unit: VND

	Contributed capital	Share premium	Other owners' capital	Investment and development funds	Profit after tax retained	Non-controlling interests	Total
Beginning balance of previous year (i)	**6,098,519,950,000**	**1,046,337,538,421**	**14,895,110,000**	**84,750,836,222**	**405,249,380,081**	**243,805,067,311**	**7,649,752,814,724**
Profit of the previous year	-	-	-	-	114,535,926,550	(12,631,627,838)	114,535,926,550
Transfer to bonus and welfare fund	-	-	-	-	(9,359,048,152)	(76,177,024)	(9,359,048,152)
Change in ownership of subsidiaries	-	-	-	-	41,017,975,505	14,265,614,040	41,017,975,505
Ending balance of previous year	**6,098,519,950,000**	**1,046,337,538,421**	**14,895,110,000**	**84,750,836,222**	**551,444,233,984**	**245,362,876,489**	**7,795,947,668,627**
Stock dividend	365,791,960,000	-	-	-	(365,791,960,000)	-	-
Profit of the current period	-	-	-	-	31,368,840,198	(3,312,190,487)	28,056,649,711
Transfer to investment and development fund	-	-	-	196,073,920	(196,073,920)	-	-
Transfer to bonus and welfare fund	-	-	-	-	(14,504,710,999)	(1,209,795,832)	(15,714,506,831)
Stock dividend distributed by a subsidiary	-	-	1,651,010,000	-	(1,651,010,000)	-	-
Cash dividend distributed by a subsidiary	-	-	-	-	-	(1,094,454,800)	(1,094,454,800)
Capital contribution from non-controlling shareholders in a subsidiary	-	-	-	-	-	2,700,000	2,700,000
Ending balance of current period	**6,464,311,910,000**	**1,046,337,538,421**	**16,546,120,000**	**84,946,910,142**	**200,669,319,263**	**239,749,135,370**	**8,052,560,933,196**

NOTES TO THE CONSOLIDATED 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 (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 June 30, 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 30/06/2025 (VND)**	**Unspent amount at the date 30/06/2025 (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	672,873,863,442	77,083,136,558
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**	**1,422,773,863,442**	**77,083,136,558**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Owners' invested capital		
At the beginning of year	6,098,519,950,000	6,098,519,950,000
Increase in the year	365,791,960,000	-
Decrease in the year	-	-
At the end of year	6,464,311,910,000	6,098,519,950,000
Distributed dividends	365,791,960,000	-

c) Shares

	End of period Shares	Beginning of year Shares
Registered number of shares issued	646,431,191	609,851,995
Number of shares sold to the public	646,431,191	609,851,995
- Ordinary shares	646,431,191	609,851,995
Number of shares acquired	-	-
Number of shares in issue	646,431,191	609,851,995
- Ordinary shares	646,431,191	609,851,995

Par value of shares in issue: 10,000 VND (ten thousand dong).

d) Corporate funds

	End of period VND	Beginning of year VND
Investment and development funds	84,946,910,142	84,750,836,222

26. Off-consolidated balance sheet accounts

	Unit	End of period	Beginning of year
Foreign currencies	USD	1,706.39	2,673.65

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

1. Revenue from sale of goods and rendering of services

	Current period VND	Previous period VND
Revenue from sale of real estate	241,380,176,521	238,733,920,551
Revenue from sale of construction contract	65,084,812,020	465,657,378,870
Revenue from sale of finished goods	71,570,621,193	58,916,257,353
Revenue from rendering of services	80,416,770,929	68,001,388,219
Revenue from investment real estate for rent	1,687,117,996	1,687,117,996
Revenue from sale of merchandises	1,068,696,200	-
Total	**461,208,194,859**	**832,996,062,989**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

2. Revenue deductible items

	Current period VND	Previous period VND
Trade discount	175,193,519	-
Sales rebates	66,990,445	1,139,588,352
Sales return	35,891,171,147	196,639,617,624
Total	**36,133,355,111**	**197,779,205,976**

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

	Current period VND	Previous period VND
Net revenue from sale of real estate	205,489,005,374	42,094,302,927
Net revenue from sale of construction contract	65,084,812,020	465,657,378,870
Net revenue from sale of finished goods	71,328,437,229	58,549,850,819
Net revenue from rendering of services	80,416,770,929	67,228,206,401
Net revenue from investment real estate for rent	1,687,117,996	1,687,117,996
Net revenue from sale of merchandises	1,068,696,200	-
Total	**425,074,839,748**	**635,216,857,013**
In which:		
Net revenue from related parties (Note VIII.2)	2,060,338,391	370,874,337,431

4. Costs of goods sold

	Current period VND	Previous period VND
Cost of real estate	103,707,312,835	65,089,958,262
Cost of construction contracts	38,681,178,562	321,685,206,920
Cost of finished goods	71,502,434,347	84,325,341,577
Cost of services rendered	61,815,666,814	53,765,067,744
Cost of investment real estate for rent	1,444,558,326	1,444,558,326
Cost of merchandises	933,821,142	-
Total	**278,084,972,026**	**526,310,132,829**

5. Financial income

	Current period VND	Previous period VND
Interest income	13,490,200,290	34,698,498,881
Gain from investment	20,706,729,734	-
Gain from foreign exchange difference	28,696,159	155,670,000
Dividends	17,701,320	-
Others	1,673,100	2,124,639
Total	**34,245,000,603**	**34,856,293,520**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

6. Financial expenses

	Current period	Previous period
	VND	VND
Interest expenses	23,401,137,533	23,822,849,829
Reversal of provision for investments	-	(20,000,000,000)
Loss from foreign exchange difference	-	19,795,050
Others	747,683,520	500,653,208
Total	**24,148,821,053**	**4,343,298,087**

7. Selling expenses

	Current period	Previous period
	VND	VND
Brokerage and advertising expenses	16,496,851,158	16,754,645,743
Salary expenses	5,227,575,112	5,064,689,553
Expenses for external services	759,429,755	50,016,000
Other expenses	3,863,794,217	5,028,400,812
Total	**26,347,650,242**	**26,897,752,107**

8. Administrative expenses

	Current period	Previous period
	VND	VND
Salary expenses	39,138,463,506	37,592,969,539
Goodwill allocation	9,224,403,061	8,976,403,604
Business expenses	15,192,435,518	23,840,298,810
Depreciations	6,151,890,690	5,896,995,469
Other expenses	22,830,259,738	22,836,680,636
Total	**92,537,452,513**	**99,143,348,058**

9. Other income

	Current period	Previous period
	VND	VND
Fines received on contract violation	2,474,590,814	9,731,578,802
Income from late payment penalties	1,990,991,379	-
Gain on disposal of fixed assets	28,175,135	295,232,133
Others	7,102,007,249	2,675,269,435
Total	**11,595,764,577**	**12,702,080,370**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

10. Other expenses

	Current period VND	Previous period VND
Penalties expenses	238,397,114	5,166,568,678
Others	578,999,086	3,887,563,157
Total	**817,396,200**	**9,054,131,835**

11. Corporate income tax

a) Corporate income tax expenses

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

The 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 consolidated 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 period VND	Previous period VND
Total profit before tax	38,214,497,777	21,527,508,489
At CIT rate of 20%	7,642,899,555	4,305,501,698
Adjustments:		
Allocation of goodwill	1,844,880,612	1,795,280,721
Non-deductible expenses	2,348,888,232	4,777,208,717
Tax loss for which no deferred tax assets was recognised	854,305,353	7,646,683,526
Utilization of tax loss carryforwards	(95,662,646)	-
Share of profits/(loss) from associates	2,152,963,023	(900,188,100)
Income from dividends	(5,477,938,568)	-
Others	887,512,505	-
Corporate income tax expenses (i)	**10,157,848,066**	**17,624,486,562**
Corporate income tax expense recognized in the consolidated income statement		
Current corporate income tax	5,388,930,589	27,302,792,816
Deferred corporate income tax	4,768,917,477	(9,678,306,254)
	10,157,848,066	**17,624,486,562**

(i) Corporate income tax expense charge for the period is based on estimated taxable income including the elimination of the assessable income charge determined by the Group. This data has not been checked by tax authorities.

b) Deferred corporate income tax expense

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are offset when there is a legally enforceable right to offset current income tax assets against current income tax liabilities and when the deferred tax related to the same taxation authority.

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities arise from the temporary differences relating to unrealised profits from business combination.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Deferred tax assets are recognised to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilized:

	Current period	Previous period
	VND	VND
Deferred income tax assets	28,270,503,849	12,781,346,371
Deferred income tax liabilities	(23,230,853,263)	(27,586,977,645)
Beginning balance of the year	5,039,650,586	(14,805,631,274)
Income statement charged	(4,768,917,477)	9,678,306,254
Ending balance of the period	**270,733,109**	**(5,127,325,020)**
In which:		
Deferred income tax assets	28,509,642,829	23,032,626,401
Deferred income tax liabilities	(28,238,909,720)	(28,159,951,421)

12. Earnings per share

	Current period	Previous period
	VND	VND
Profit after corporate income tax	31,368,840,198	8,769,853,414
Adjustments	-	-
Net profit attributable to ordinary shareholders	31,368,840,198	8,769,853,414
Weighted average number of ordinary shares	646,431,191	646,431,191
Earnings per share	**49**	**14**

Note: The prior-period basic earnings per share have been restated to reflect the increase in share capital arising from the distribution of dividends in the form of shares.

13. Productions cost by items

	Current period	Previous period
	VND	VND
Cost of real estate	103,707,312,835	65,089,958,262
Cost of merchandised and finish goods	72,436,255,489	84,325,341,577
Cost of services rendered	101,941,403,702	376,894,832,990
Labour costs	44,366,038,618	42,657,659,092
Depreciation expenses and allocation of goodwill	34,607,619,086	33,035,963,735
Expenses for external services	17,256,280,913	16,804,661,743
Other expenses	22,655,164,138	33,542,815,596
Total	**396,970,074,781**	**652,351,232,994**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

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

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

	Current period VND	Previous period VND
Increase in charter capital through stock dividend distribution	365,791,960,000	-
Increase in construction-in-progress arising from the acquisition of real estate through settlement by offsetting against receivables	31,607,797,157	-
Acquisition of assets through finance lease liabilities	620,000,000	-
Increase fixed assets from properties in progress	-	120,333,421,755
Offset part of receivables when receiving investment transfer	-	59,000,000,000

2. Amount of borrowing actually withdrawn during the period

	Current period VND	Previous period VND
Proceeds from borrowing following normal borrowing contracts	788,736,946,661	547,325,530,306
Issuance of common bonds	-	1,296,459,800,000
Total	**788,736,946,661**	**1,843,785,330,306**

3. Amount of borrowing principal actually paid during the period

	Current period VND	Previous period VND
Repayments for borrowing following normal borrowing contracts	(1,279,604,287,018)	(642,924,559,104)
Total	**(1,279,604,287,018)**	**(642,924,559,104)**

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 consolidated financial statements are required to be adjusted or published on Consolidated financial statements.

2. Information about related parties

2.1. Transactions with key managements member

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

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 period VND	Previous period VND
Remuneration of members of the Board of Management		**1,669,300,000**	**2,340,000,000**
Mr Nguyen Hung Cuong	Chairman	900,000,000	690,000,000
Mr Nguyen Thien Tuan	Chairman (Passed away on August 10, 2024)	-	900,000,000
Ms Nguyen Thi Thanh Huyen	Vice Chairman	600,000,000	600,000,000
Mr Nguyen Quang Tin	Member	60,000,000	60,000,000
Mr Dinh Hong Ky	Independent Member	90,000,000	90,000,000
Mr Bui Van Su	Member (From April 18, 2025 to June 17, 2025)	19,300,000	-
Remuneration of members of Internal Audit		-	-
Mr Dinh Hong Ky	Chairman	-	-
Ms Nguyen Thi Thanh Huyen	Member	-	-
General Director			
Salaries, bonuses and others		759,847,668	704,591,227
Other managers			
Salaries, bonuses and others		2,618,151,061	2,431,414,664

2.2. Transactions with related individuals

Related parties	Transaction content	Current period VND	Previous period VND
Mr. Nguyen Hung Cuong (representative of the Board of Management)	Advance payment for compensation and site clearance of Long Tan project	12,000,000,000	460,000,000,000
	Compensation and site clearance refund for Long Tan project	35,000,000,000	-

2.3. Transactions with related organizations

Related parties	Relationship
DICERA Holdings Joint Stock Company	Associate company
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Associate company
Development Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	Associate company
Southern Development And Investment Joint Stock Company	Associate company
Vina Dai Phuoc Corporation	Other related

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

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

Related parties	Transaction content	Current period VND	Previous period VND
Revenue		**2,060,338,391**	**370,874,337,431**
Southern Development And Investment Joint Stock Company	Construction activities	11,000,000	369,484,237,885
Vina Dai Phuoc Corporation	Rendering of services	2,003,516,931	1,266,725,400
DICERA Holdings Joint Stock Company	Rendering of services	2,304,460	55,717,000
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Rendering of services	3,337,000	18,785,146
Development Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	Rendering of services	40,180,000	48,872,000
Other activities			
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Brokerage costs	37,419,214,544	27,907,192,854
	Services expenses	21,730,000	253,533,200
	Stock dividends	9,420,840,000	-
DICERA Holdings Joint Stock Company	Construction cost	244,850,430,906	449,817,889,872
	Stock dividends	24,588,210,000	-
	Cash dividends	10,362,737,000	-
	Receive project transfer	445,347,840,262	-
Southern Development And Investment Joint Stock Company	Services expenses	2,290,905,964	1,554,761,912
	Loan interest	8,770,277,784	15,792,831,372
	Lending	-	82,000,000,000
	Collect loan principal	110,064,637,167	750,000,000
Development Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	Cash dividends	1,354,493,500	-
	Purchase of goods and services	23,610,421,512	-

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

		Current period VND	Previous period VND
Short-term trade receivables		**406,069,370,060**	**407,878,493,297**
Southern Development and Investment Joint Stock Company	Construction activities	399,772,923,851	401,461,923,851
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Sale of goods and rendering of services	6,191,469,446	6,191,469,446
Vina Dai Phuoc Corporation	Rendering of services	104,976,763	-
DICERA Holdings Joint Stock Company	Rendering of services	-	214,000,000
Development Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	Rendering of services	-	11,100,000

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

		End of period VND	Beginning of year VND
Loan receivables		**228,700,000,000**	**338,764,637,167**
Short-term loan receivables		**100,300,000,000**	**167,564,637,167**
Southern Development And Investment Joint Stock Company	Lending	100,300,000,000	167,564,637,167
Long-term loan receivables		**128,400,000,000**	**171,200,000,000**
Southern Development And Investment Joint Stock Company	Lending	128,400,000,000	171,200,000,000
Other receivables		**1,909,084,764,806**	**1,935,240,727,146**
Other short-term receivables		**1,221,033,986,338**	**1,236,505,100,810**
Mr Nguyen Hung Cuong (representative of the Board of Management)	Advance payment for compensation and site clearance of Long Tan project	881,000,000,000	904,000,000,000
Southern Development And Investment Joint Stock Company	Lending interest	18,262,058,606	9,491,780,822
	Payment on behalf	56,630,052,035	56,630,052,035
	Deposit	78,641,901,565	79,863,293,821
	Other	186,499,974,132	186,499,974,132
Vina Dai Phuoc Corporation	Other	-	20,000,000
Other long-term receivables		**688,050,778,468**	**698,735,626,336**
Southern Development And Investment Joint Stock Company	Deposit	688,050,778,468	698,735,626,336
Short-term trade payables		**93,647,950,370**	**258,706,367,592**
DICERA Holdings Joint Stock Company	Construction cost	45,690,521,606	243,252,056,228
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Brokerage expenses	25,816,770,725	5,158,274,329
Development Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	Construction cost	19,554,985,567	9,236,756,695
Southern Development And Investment Joint Stock Company	Services expenses	2,585,672,472	1,059,280,340
Short-term advances from customers		**856,446,105,047**	**770,069,340,631**
DICERA Holdings Joint Stock Company	Sale of goods and services	853,521,787,045	767,145,022,629
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Rendering of services	2,924,318,002	2,924,318,002
Other short-term payables		**109,860,548,120**	**109,430,007,576**
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Others expenses	44,641,217,600	44,641,217,600
DICERA Holdings Joint Stock Company	Others expenses	65,219,330,520	64,788,789,976

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

3. Segment reporting

The principal activities of the Group are: trading real estate; construction; trading, provide consulting and other services:

The following tables present revenue, profit and certain asset information regarding the Group's business segments:

For the six-month period ended June 30, 2025	Real estate VND	Trading and services VND	Construction VND	Elimination VND	Total VND
Segment revenue	221,513,573,981	78,900,814,125	217,846,635,904	(93,186,184,262)	425,074,839,748
Segment cost	(115,143,343,684)	(61,098,927,749)	(192,564,317,558)	90,721,616,965	(278,084,972,026)
Segment results	**106,370,230,297**	**17,801,886,376**	**25,282,318,346**	**(2,464,567,297)**	**146,989,867,722**
Unallocated expense					(118,885,102,755)
Finance income					34,245,000,603
Finance expenses					(24,148,821,053)
Share in profit of associates					(10,764,815,117)
Other income					11,595,764,577
Other expenses					(817,396,200)
Current corporate income tax expenses					(5,388,930,589)
Deferred corporate income tax expenses					(4,768,917,477)
Profit after tax					**28,056,649,711**
Non-controlling interest					(3,312,190,487)
Net profit after tax					**31,368,840,198**
As at 30 June 2025					
Assets and liabilities					
Segment assets	15,178,450,461,096	49,749,858,536	791,418,111,190	(303,507,499,318)	15,716,110,931,504
Unallocated assets					3,258,269,431,076
Total assets					**18,974,380,362,580**
Segment liabilities	9,739,371,862,254	516,207,199,583	681,487,290,063	(235,228,632,395)	10,701,837,719,505
Unallocated liabilites					219,981,709,879
Total liabilities					**10,921,819,429,384**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

For the six-month period ended June 30, 2024	Real estate VND	Trading and services VND	Construction VND	Elimination VND	Total VND
Segment revenue	202,461,867,616	67,079,888,769	631,615,024,216	(265,939,923,588)	635,216,857,013
Segment cost	(210,047,957,403)	(59,610,290,791)	(469,482,650,135)	212,830,765,500	(526,310,132,829)
Segment results	**(7,586,089,787)**	**7,469,597,978**	**162,132,374,081**	**(53,109,158,088)**	**108,906,724,184**
Unallocated expense					(126,041,100,165)
Finance income					34,856,293,520
Finance expenses					(4,343,298,087)
Share in profit of associates					4,500,940,502
Other income					12,702,080,370
Other expenses					(9,054,131,835)
Current corporate income tax expenses					(27,302,792,816)
Deferred corporate income tax expenses					9,678,306,254
Profit after tax					**3,903,021,927**
Non-controlling interest					(4,866,831,487)
Net profit after tax					**8,769,853,414**
As at 31 December 2024					
Assets and liabilities					
Segment assets	14,396,931,679,304	50,548,349,963	714,768,079,939	(273,631,043,745)	14,888,617,065,461
Unallocated assets					3,650,706,515,715
Total assets					**18,539,323,581,176**
Segment liabilities	9,313,577,709,872	530,889,895,618	598,600,256,819	(207,238,839,574)	10,235,829,022,735
Unallocated liabilites					262,184,013,325
Total liabilities					**10,498,013,036,060**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

4. Comparative figures

Comparative figures are those presented in the consolidated financial statements of Group for the financial year ended 31 December 2024 and for the six-month period ended 30 June 2024, which were audited and reviewed, respectively.

5. Going concern

During the period, no activities or events arising that significantly affect the ability of going concern of the Group. Therefore, the consolidated financial statements of the 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

August 28, 2025