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: 08/DIC Group-CBTT *(V/v: Báo cáo tài chính 2024 kiểm toán)* *(Re: Audited financial statements in 2024)*	*Vũng Tàu, ngày 26 tháng 03 năm 2025* *Vung Tau, day 26 month 03 year 2025*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

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

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

(Chi tiết theo Báo cáo tài chính đính kèm)

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

(Details as attached Financial Statements)

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

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);*
- Lưu/*Archived: VP; IR.*

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN
Person authorized to disclose information
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, position, and seal)

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:
- Báo cáo tài chính năm 2024 kiểm toán.
- *Audited financial statements for in 2024.*

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: 2025.03.26 16:48:01+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 – 55

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Khái quát

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

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

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

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 năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị		
Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch	(Từ ngày 19 tháng 08 năm 2024)
Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	(Đã từ trần ngày 10 tháng 08 năm 2024)
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Chủ tịch thường trực	(Đến ngày 19 tháng 08 năm 2024)
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên	
Ông Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập	
Ban Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Quang Tín	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc	
Ủy ban Kiểm toán		
Ông Đinh Hồng Kỳ	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên	(Từ ngày 10 tháng 09 năm 2024)
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên	(Đến ngày 10 tháng 09 năm 2024)

Người đại diện theo pháp luật

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính 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 năm. 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 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tập đoàn DIC phê duyệt
báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2024 của Tập đoàn
được trình bày từ trang 06 đến trang 55 kèm theo

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 24 tháng 03 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Tín
Tổng Giám đốc

Số: 252/BCKT-TC/2025/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất 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 24 tháng 03 năm 2025, từ trang 6 đến trang 55, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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 về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn DIC theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính 2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác, Báo cáo kiểm toán được ký ngày 25 tháng 3 năm 2024, kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

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

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

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

Phó Tổng Giám đốc

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

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**15.985.757.394.009**	**13.978.090.756.849**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**785.165.517.804**	**2.307.305.744.085**
1. Tiền	111		391.704.493.380	2.296.937.418.845
2. Các khoản tương đương tiền	112		393.461.024.424	10.368.325.240
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**895.900.000.000**	**196.710.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	895.900.000.000	196.710.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**5.943.738.452.685**	**4.704.512.368.219**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.188.156.659.391	1.037.431.749.701
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	29.390.434.469	213.206.573.008
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	187.564.637.167	277.450.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	4.548.370.292.505	3.199.940.372.128
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(9.743.570.847)	(23.517.646.618)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	1.320.000
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.8	**8.154.605.622.433**	**6.551.257.807.732**
1. Hàng tồn kho	141		8.157.039.128.017	6.553.691.313.316
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**206.347.801.087**	**218.304.836.813**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	169.357.579.307	186.173.087.708
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.927.548.066	14.676.635.397
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.17	25.062.673.714	17.455.113.708
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.553.566.187.167**	**2.849.516.181.739**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**949.950.067.335**	**1.381.178.201.509**
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	171.200.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	778.750.067.335	1.381.178.201.509
II. Tài sản cố định	**220**		**842.135.290.652**	**761.204.116.128**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	755.842.341.280	725.914.518.383
- Nguyên giá	222		1.159.827.214.822	1.092.451.275.649
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(403.984.873.542)	(366.536.757.266)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	86.292.949.372	35.289.597.745
- Nguyên giá	228		89.775.726.215	38.015.580.874
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(3.482.776.843)	(2.725.983.129)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.11	**158.666.666.367**	**113.155.731.231**
- Nguyên giá	231		208.549.462.773	156.733.240.773
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(49.882.796.406)	(43.577.509.542)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**96.644.639.512**	**101.958.242.547**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	96.644.639.512	101.958.242.547
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.2b	**328.716.541.891**	**335.319.800.239**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		296.437.256.159	299.040.514.507
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.344.249.112	22.344.249.112
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(64.963.380)	(20.064.963.380)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		30.000.000.000	34.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**177.452.981.410**	**156.700.090.085**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	36.470.053.146	16.684.171.249
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.22, VI.11	28.270.503.849	12.781.346.371
3. Lợi thế thương mại	269	V.14	112.712.424.415	127.234.572.465
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**18.539.323.581.176**	**16.827.606.938.588**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**10.498.013.036.060**	**8.934.049.056.553**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**7.961.859.074.539**	**7.807.921.730.527**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	510.566.784.339	544.872.135.842
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	2.426.153.517.149	1.764.901.517.750
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.17	97.348.986.765	89.687.447.699
4. Phải trả người lao động	314		34.102.128.672	30.552.374.157
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	346.731.546.456	305.980.318.441
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	56.562.684.930	56.650.067.008
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	2.864.859.159.683	2.811.009.608.436
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23	1.572.638.801.780	2.150.271.176.748
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20	3.707.743.661	536.102.139
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		49.187.721.104	53.460.982.307
II. Nợ dài hạn	**330**		**2.536.153.961.521**	**1.126.127.326.026**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	181.411.119.784	114.442.807.380
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.21	51.836.344.172	19.746.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23	2.276.905.408.614	961.364.389.681
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.22, VI.11	23.230.853.263	27.586.977.645
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	2.770.235.688	2.987.151.320
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**8.041.310.545.116**	**7.893.557.882.035**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**8.041.310.545.116**	**7.893.557.882.035**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.24	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.24	1.046.337.538.421	1.046.337.538.421
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.24	14.895.110.000	14.895.110.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.24	84.750.836.222	84.750.836.222
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.24	551.444.233.984	405.249.380.081
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		436.908.307.434	286.522.300.398
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		114.535.926.550	118.727.079.683
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.25	245.362.876.489	243.805.067.311
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**18.539.323.581.176**	**16.827.606.938.588**

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

Ngày 24 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**1.531.489.886.037**	**1.039.100.785.050**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	230.490.942.709	13.354.083.325
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	VI.3	**1.300.998.943.328**	**1.025.746.701.725**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	VI.4	**1.002.803.572.463**	**782.177.229.183**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**298.195.370.865**	**243.569.472.542**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	117.144.956.019	227.609.195.429
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	28.480.620.434	118.446.839.583
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		47.361.629.699	97.694.058.059
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2	(436.068.748)	(17.985.600.430)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	43.616.009.912	42.315.124.804
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	180.302.907.673	153.551.923.652
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**162.504.720.117**	**138.879.179.502**
12. Thu nhập khác	31	VI.9	20.871.285.186	83.469.205.680
13. Chi phí khác	32	VI.10	25.287.593.359	56.462.284.024
14. Lợi nhuận khác	**40**		**(4.416.308.173)**	**27.006.921.656**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**158.088.411.944**	**165.886.101.158**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	76.029.395.092	52.587.951.582
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.11	(19.845.281.860)	1.674.941.019
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**101.904.298.712**	**111.623.208.557**
19 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		114.535.926.550	118.727.079.683
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(12.631.627.838)	(7.103.871.126)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.12	**188**	**195**

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

Ngày 24 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**158.088.411.944**	**165.886.101.158**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	02	68.327.580.348	65.688.919.809
- Các khoản dự phòng	03	(30.819.349.881)	(36.061.660.078)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(7.778.912)	29.769.499
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(116.715.476.840)	17.750.556.797
- Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06	47.361.629.699	117.121.433.142
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**126.235.016.358**	**330.415.120.327**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(591.350.590.610)	570.469.840.875
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(844.304.986.311)	(740.982.532.853)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	896.844.494.509	2.929.366.298.755
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(2.970.373.496)	(17.243.167.732)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(36.917.249.242)	(134.481.058.267)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(63.792.280.373)	(57.936.046.673)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(13.708.486.379)	(20.384.357.203)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(529.964.455.544)**	**2.859.224.097.229**
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	(60.772.066.649)	(23.877.750.306)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	23.391.426.870	2.164.351.463
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.360.528.152.415)	(115.389.051.572)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	514.306.552.899	78.866.604.989
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.154.549.483.390)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	186.964.211.640	6.532.060.390
7. Tiền thu lãi cho vay, lợi nhuận được chia	27	129.184.055.407	17.873.061.008
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(1.722.003.455.638)**	**(33.830.724.028)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	17.971.718.747	250.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	2.935.272.715.983	1.943.923.021.344
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.223.419.701.791)	(2.707.095.769.817)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(4.826.950)	(1.049.345.675)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**729.819.905.989**	**(763.972.094.148)**

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(1.522.148.005.193)**	**2.061.421.279.053**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**2.307.305.744.085**	**245.914.234.531**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	7.778.912	(29.769.499)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**785.165.517.804**	**2.307.305.744.085**

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

Ngày 24 tháng 03 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.745 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.789 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 31 tháng 12 năm 2024, 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 31 tháng 12 năm 2024 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 năm %	Số đầu năm %	Số cuối năm %	Số đầu năm %
1.	Công ty CP Du lịch DIC	Số 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh dịch vụ và thương mại	81,29	78,30	81,29	78,30
2.	Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	KCN Bắc Chu Lai, Xã Tam Hiệp, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản	49	89,03	49	89,03
3.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị	51,68	51,68	51,68	51,68

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 31 tháng 12 năm 2024 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 năm %	Số đầu năm %	Số cuối năm %	Số đầu năm %
1.	Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Tòa nhà Ruby Tower - số 12, đường 3 tháng 2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây lắp	35,89	35,89	35,89	35,89
2.	Công ty CP Bất động sản D.I.C	Số 118 Gateway B, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Bất động sản	42,68	42,68	42,68	42,68
3.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Số 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất bê tông	36,00	36,00	36,00	36,00
4.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	43,35	43,35	43,35	43,35

II. 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 năm nay là 334.022.503.471 đồng (năm trước là 272.679.373.960 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.

28. Hợp nhất kinh doanh

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2024, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh với giá phí là 759.000.000.000 đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.266.610
Hàng tồn kho	759.042.828.390
	759.044.095.000
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	2.095.000
	2.095.000
Tài sản thuần	**759.042.000.000**
Lợi thế thương mại	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	42.000.000
Tổng giá phí	759.000.000.000
Khoản tiền thu được	1.266.610
Tiền thuần chi ra	**758.998.733.390**

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

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 năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	3.412.756.137	2.371.988.995
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	388.291.737.243	2.294.565.429.850
Các khoản tương đương tiền (i)	393.461.024.424	10.368.325.240
Cộng	**785.165.517.804**	**2.307.305.744.085**

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

2. Đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**895.900.000.000**	**895.900.000.000**	**196.710.000.000**	**196.710.000.000**
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	895.900.000.000	895.900.000.000	196.710.000.000	196.710.000.000
Dài hạn	**30.000.000.000**	**30.000.000.000**	**34.000.000.000**	**34.000.000.000**
Trái phiếu (ii)	30.000.000.000	30.000.000.000	34.000.000.000	34.000.000.000
Cộng	**925.900.000.000**	**925.900.000.000**	**230.710.000.000**	**230.710.000.000**

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với thời hạn đáo hạn ban đầu từ 5 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,4%/năm đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 từ 4,7%/năm đến 5,9%/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 năm		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 Xây dựng DIC Holdings	35,89	185.758.119.153	35,89	191.530.754.242
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	36	46.834.604.975	36	47.861.737.803
Công ty CP Bất động sản D.I.C	42,68	63.844.532.031	42,68	59.648.022.462
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	43,35	-	43,35	-
Cộng		**296.437.256.159**		**299.040.514.507**

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

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 Xây dựng DIC 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 năm	-	-	-	-	-
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	-
Vào ngày cuối năm	**19.938.000.000**	**30.582.504.000**	**171.602.184.500**	**225.400.000.000**	**447.522.688.500**
Phần lợi nhuận (lỗ) lũy kế sau khi đầu tư					
Vào ngày đầu năm	39.710.022.462	17.279.233.803	19.928.569.742	(225.400.000.000)	(148.482.173.993)
Lợi nhuận (lỗ) được chia	4.196.509.569	1.140.056.772	(5.772.635.089)	-	(436.068.748)
Cổ tức	-	(2.167.189.600)	-	-	(2.167.189.600)
Vào ngày cuối năm	**43.906.532.031**	**16.252.100.975**	**14.155.934.653**	**(225.400.000.000)**	**(151.085.432.341)**
Giá trị còn lại					
Vào ngày đầu năm	59.648.022.462	47.861.737.803	191.530.754.242	-	299.040.514.507
Vào ngày cuối năm	**63.844.532.031**	**46.834.604.975**	**185.758.119.153**	-	**296.437.256.159**

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty CP Cao su Phú Riềng - Kratie	-	-	-	5,00	20.000.000.000	(20.000.000.000)
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)**		**22.344.249.112**	**(20.064.963.380)**

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khách hàng Dự án Block B Pullman, Vũng Tàu	401.461.923.851	-
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	268.357.901.964	375.334.566.258
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	190.650.046.394	250.663.636.221
Khách hàng Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ	17.052.263.635	18.505.648.408
Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix	13.018.470.066	38.048.550.741
Khách hàng Dự án Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	22.850.980.041	22.850.980.041
Công ty CP Green Mark Construction	73.156.638.946	85.893.953.726
Công ty TNHH Logistics Cái Mép	25.663.436.805	57.280.867.054
Các khách hàng khác (ii)	175.944.997.689	188.853.547.252
Cộng	**1.188.156.659.391**	**1.037.431.749.701**
Trong đó:		
Phải thu bên thứ ba	780.278.166.094	1.031.240.280.255
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	407.878.493.297	6.191.469.446

(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.23.

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

Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, ngoài các khoản nợ khó đòi đã được trình bày tại mục V.7 thì không có khoản phải thu 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 năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho bên thứ ba	29.390.434.469	26.706.598.876
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	-	186.499.974.132
Cộng	**29.390.434.469**	**213.206.573.008**

(i) Tại ngày cuối năm 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 năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	**187.564.637.167**	**277.450.000.000**
Ông Lê Phong Hiếu	20.000.000.000	-
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	167.564.637.167	277.450.000.000
Dài hạn	**171.200.000.000**	-
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	171.200.000.000	-
Cộng	**358.764.637.167**	**277.450.000.000**

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 năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	**4.548.370.292.505**	**3.199.940.372.128**
Tạm ứng tiền đền bù cho ban bồi thường, giải phóng mặt bằng	3.712.509.405.922	2.802.015.615.922
Dự án Long Tân	2.656.873.402.400	1.846.008.612.400
Dự án Bắc Vũng Tàu	861.382.084.278	773.206.284.278
Dự án Chí Linh	140.014.270.244	128.561.070.244
Dự án Quảng Bình	47.429.649.000	47.429.649.000
Dự án Hiệp Phước	4.810.000.000	4.810.000.000
Dự án Bàu Trũng	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	82.440.413.747	186.445.730.291
Ký quỹ, ký cược	456.694.951.479	84.365.955.149
Lãi tiền gửi, tiền cho vay dự thu	12.521.774.519	59.571.144.576
Chi hộ	56.630.052.035	27.821.741.885
Phải thu khác	227.573.694.803	39.720.184.305
Dài hạn	**778.750.067.335**	**1.381.178.201.509**
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
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thiên Tân	-	1.298.153.760.510
Công ty CP Đầu tư Thương mại DIC	-	3.000.000.000
Ký quỹ, ký cược tại Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	698.735.626.336	-
Ký quỹ, ký cược khác	14.441.000	24.441.000
Cộng	**5.327.120.359.840**	**4.581.118.573.637**

Trong đó:

Phải thu khác từ Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	1.236.505.100.810	573.174.572.249

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

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

7. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
Ông Lê Văn Hưởng	-	-	8.318.000.000	(8.318.000.000)
Ông Nguyễn Sơn Lâm	-	-	6.392.487.348	(6.392.487.348)
Đối tượng khác	10.177.293.351	(9.743.570.847)	8.887.580.454	(8.807.159.270)
Cộng	**10.177.293.351**	**(9.743.570.847)**	**23.598.067.802**	**(23.517.646.618)**

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

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bất động sản đang xây dựng (*)	7.882.376.012.567	-	6.344.724.108.709	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	98.045.109.502	-	68.814.315.694	-
Thành phẩm bất động sản	79.874.080.522	-	22.111.867.715	-
Nguyên liệu, vật liệu	61.078.042.115	(2.433.505.584)	61.841.168.392	(2.433.505.584)
Công cụ, dụng cụ	9.853.318.122	-	10.932.874.378	-
Thành phẩm	24.634.204.400	-	43.974.869.109	-
Hàng hoá	1.178.360.789	-	1.292.109.319	-
Cộng	**8.157.039.128.017**	**(2.433.505.584)**	**6.553.691.313.316**	**(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 năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	2.043.250.406.609	1.956.601.160.549
Dự án Khu du lịch đô thị sinh thái Đại Phước (i)	2.143.362.011.412	1.320.804.599.020
Dự án Khu dân cư phường 4, Hậu Giang (i)	1.039.978.529.413	937.161.739.369
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch (i)	871.732.745.907	613.162.706.905
Dự án Căn hộ Chung cư A2-1, Khu Chí Linh Center, Vũng Tàu	1.041.524.132.662	320.306.504.000
Dự án Khu đô thị đường 51B, Vũng Tàu	242.655.411.101	189.765.365.192
Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, TP. Phủ Lý, Hà Nam	233.651.723.504	212.963.356.176
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	148.566.620.900	358.269.706.145
Dự án Điểm du lịch sinh thái Hồ Ba Hang	-	61.978.026.684
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	47.606.726.039	46.836.724.910
Dự án Block B Pullman, Vũng Tàu	-	278.308.171.361
Các dự án khác	70.047.705.020	48.566.048.398
Cộng	**7.882.376.012.567**	**6.344.724.108.709**

(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.23.

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	644.887.746.938	328.263.172.262	77.856.971.603	20.515.728.775	20.927.656.071	1.092.451.275.649
Mua trong năm	1.882.161.072	3.449.160.659	7.341.139.919	207.524.545	88.680.000	12.968.666.195
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	114.620.517.946	-	-	-	2.458.046.186	117.078.564.132
Thanh lý, nhượng bán	(823.811.768)	(479.106.830)	(7.210.896.150)	(235.307.006)	(278.622.273)	(9.027.744.027)
Giảm do phân loại lại	(53.520.000.000)	-	-	-	-	(53.520.000.000)
Giảm khác	-	(58.666.672)	-	(64.880.455)	-	(123.547.127)
Số dư cuối 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**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	86.787.365.514	216.896.207.681	45.668.347.799	7.617.574.395	9.567.261.877	366.536.757.266
Khấu hao trong năm	17.990.292.676	17.778.128.987	6.147.547.191	2.328.355.343	2.484.538.577	46.728.862.774
Thanh lý, nhượng bán	(823.811.768)	(448.626.013)	(4.090.139.447)	(210.272.139)	(222.622.269)	(5.795.471.636)
Giảm do phân loại lại	(3.416.170.212)	-	-	-	-	(3.416.170.212)
Giảm khác	-	(4.888.888)	-	(64.215.762)	-	(69.104.650)
Số dư cuối 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**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	558.100.381.424	111.366.964.581	32.188.623.804	12.898.154.380	11.360.394.194	725.914.518.383
Tại ngày cuối năm	**606.508.937.978**	**96.953.737.652**	**30.261.459.829**	**10.751.624.022**	**11.366.581.799**	**755.842.341.280**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 68.611.479.647 đồng (tại ngày đầu năm là 55.783.236.651 đồng).

Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn vào ngày cuối năm đã được thế chấp cho các khoản vay được trình bày tại Thuyết minh V.23.

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

10. 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	36.224.171.470	1.791.409.404	38.015.580.874
Mua trong năm	50.749.977.341	1.010.168.000	51.760.145.341
Số dư cuối năm	**86.974.148.811**	**2.801.577.404**	**89.775.726.215**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	1.737.801.165	988.181.964	2.725.983.129
Khấu hao trong năm	435.150.936	321.642.778	756.793.714
Số dư cuối năm	**2.172.952.101**	**1.309.824.742**	**3.482.776.843**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	34.486.370.305	803.227.440	35.289.597.745
Tại ngày cuối năm	**84.801.196.710**	**1.491.752.662**	**86.292.949.372**

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

11. 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	156.733.240.773
Tăng do phân loại lại	53.520.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(1.703.778.000)
Số dư cuối năm	**208.549.462.773**
Giá trị hao mòn luỹ kế	
Số dư đầu năm	43.577.509.542
Khấu hao trong năm	2.889.116.652
Tăng do phân loại lại	3.416.170.212
Số dư cuối năm	**49.882.796.406**
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	113.155.731.231
Tại ngày cuối năm	**158.666.666.367**

Bất động sản đầu tư cho thuê là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai 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.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Nhà máy gạch men	47.391.094.628	47.391.094.628
Khác	49.253.544.884	54.567.147.919
Cộng	**96.644.639.512**	**101.958.242.547**

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

13. Chi phí trả trước

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	**169.357.579.307**	**186.173.087.708**
Chi phí môi giới dự án chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	163.122.006.050	158.006.054.749
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	5.170.761.281	10.056.763.984
Chi phí trả trước khác	1.064.811.976	18.110.268.975
Dài hạn	**36.470.053.146**	**16.684.171.249**
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	14.551.099.241	11.368.464.768
Tiền sử dụng đất chờ phân bổ	17.425.580.800	-
Chi phí sửa chữa	921.642.813	1.992.551.286
Chi phí trả trước khác	3.571.730.292	3.323.155.195
Cộng	**205.827.632.453**	**202.857.258.957**

14. Lợi thế thương mại

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	127.234.572.465	145.187.379.673
Điều chỉnh tăng do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	3.430.659.158	-
Phân bổ trong năm	(17.952.807.208)	(17.952.807.208)
Số dư cuối năm	**112.712.424.415**	**127.234.572.465**

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả bên thứ ba	**251.860.416.747**	**404.092.542.427**
Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam	18.487.358.211	78.963.615.329
Phải trả người bán khác (i)	233.373.058.536	325.128.927.098
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	**258.706.367.592**	**140.779.593.415**
Cộng	**510.566.784.339**	**544.872.135.842**

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

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

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	1.224.531.014.134	1.105.473.171.695
Khách hàng Dự án Căn hộ Chung cư A2-1 Khu Chí Linh Center, Vũng Tàu	843.390.510.337	172.454.594.804
Khách hàng Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh, Hậu Giang	129.288.849.766	150.177.830.024
Khách hàng Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	35.299.528.472	59.838.627.355
Khách hàng Dự án Khu trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	57.792.277.689	57.792.277.689
Khách hàng Dự án du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	49.315.242.992	87.832.426.940
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	31.334.403.113	36.428.912.066
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	7.407.651.352	17.029.680.233
Khách hàng các dự án khác	47.794.039.294	77.873.996.944
Cộng	**2.426.153.517.149**	**1.764.901.517.750**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	770.069.340.631	172.454.594.804

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

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số cuối năm VND
Thuế phải nộp	**89.687.447.699**	**204.864.904.608**	**197.203.365.542**	**97.348.986.765**
Thuế giá trị gia tăng	6.399.096.274	62.436.295.390	49.860.253.449	18.975.138.215
Thuế tiêu thụ đặc biệt	21.033.334	356.585.162	333.589.404	44.029.092
Thuế xuất, nhập khẩu	-	54.072.500	54.072.500	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.610.827.931	76.029.395.092	56.375.408.937	43.264.814.086
Thuế thu nhập cá nhân	476.089.891	8.157.938.467	8.146.369.570	487.658.788
Thuế tài nguyên	9.413.674	129.208.378	128.465.451	10.156.601
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	49.163.883.132	16.688.009.290	34.768.322.122	31.083.570.300
Các loại thuế khác	10.007.103.463	40.203.839.641	47.234.322.555	2.976.620.549
Các khoản phải nộp khác	-	809.560.688	302.561.554	506.999.134
Thuế phải thu	**17.455.113.708**	**-**	**7.607.560.006**	**25.062.673.714**
Thuế giá trị gia tăng	-	-	122.134.503	122.134.503
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	17.415.050.462	-	7.416.871.436	24.831.921.898
Thuế thu nhập cá nhân	10.777	-	-	10.777
Các loại thuế khác	40.052.469	-	68.554.067	108.606.536

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

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Bên thứ ba		
Chi phí các dự án	296.344.603.692	267.954.347.911
Chi phí lãi vay phải trả	32.991.361.062	22.546.980.605
Chi phí phải trả khác	17.395.581.702	15.478.989.925
Cộng	**346.731.546.456**	**305.980.318.441**

19. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngắn hạn	**56.562.684.930**	**56.650.067.008**
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu khác	53.188.448.938	53.275.831.016
Dài hạn	**181.411.119.784**	**114.442.807.380**
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	111.068.571.388	114.442.807.380
Doanh thu khác	70.342.548.396	-
Cộng	**237.973.804.714**	**171.092.874.388**

20. Dự phòng phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngắn hạn	**3.707.743.661**	**536.102.139**
Dự phòng bảo hành công trình	3.707.743.661	536.102.139
Dài hạn	**2.770.235.688**	**2.987.151.320**
Dự phòng bảo hành công trình	2.770.235.688	2.987.151.320
Cộng	**6.477.979.349**	**3.523.253.459**

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

21. Phải trả khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	**2.864.859.159.683**	**2.811.009.608.436**
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	342.486.900.000
Nhận ký quỹ, ký cược	192.788.593.923	219.503.677.500
Lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	136.388.584.457	136.388.584.457
Lệ phí trước bạ, quỹ bảo trì chung cư (i)	32.308.365.792	74.437.246.897
Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả	19.990.483.579	21.634.323.726
Phải trả ông Phan Văn Bình	16.425.635.609	19.525.635.609
Phải trả khác	101.330.493.823	148.238.040.247
Dài hạn	**51.836.344.172**	**19.746.000.000**
Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (ii)	19.596.218.672	19.600.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	32.240.125.500	146.000.000
Cộng	**2.916.695.503.855**	**2.830.755.608.436**

Trong đó:

Phải trả khác là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	109.430.007.576	151.397.554.000

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

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**28.270.503.849**	**12.781.346.371**
Lợi nhuận chưa thực hiện	28.270.503.849	12.781.346.371
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**23.230.853.263**	**27.586.977.645**
Dự phòng đầu tư tài chính	23.230.853.263	27.586.977.645

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

23. Vay và nợ thuê tài chính

	Số đầu năm VND	Tăng VND	Giảm VND	Số cuối năm VND
Vay ngắn hạn – Bên thứ ba	**2.150.271.176.748**	**1.494.608.709.452**	**2.072.241.084.420**	**1.572.638.801.780**
Vay ngân hàng (Thuyết minh 23.1)	546.178.421.044	848.784.962.231	774.076.055.787	620.887.327.488
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 23.2)	697.667.537.075	616.304.947.221	376.059.810.004	937.912.674.292
Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả (Thuyết minh 23.3)	891.577.418.629	-	891.577.418.629	-
Vay bên thứ ba	14.847.800.000	29.518.800.000	30.527.800.000	13.838.800.000
Vay dài hạn – Bên thứ ba	**961.364.389.681**	**2.058.307.753.752**	**742.766.734.819**	**2.276.905.408.614**
Vay ngân hàng (Thuyết minh 23.2)	699.773.989.681	760.607.953.752	757.832.383.221	702.549.560.212
Trái phiếu thường phát hành (Thuyết minh 23.3)	250.499.800.000	1.294.399.800.000	(17.633.048.402)	1.562.532.648.402
Vay bên thứ ba	11.090.600.000	3.300.000.000	2.567.400.000	11.823.200.000
Cộng	**3.111.635.566.429**	**3.552.916.463.204**	**2.815.007.819.239**	**3.849.544.210.394**

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

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	258.726.983.381	5,5%-8,7%	- Quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh tại phường 5, thành phố Vũng Tàu; tài sản trên đất tại Biệt thự Tiên Sa và Văn phòng làm việc tại 265 Lê Hồng Phong, thành phố Vũng Tàu.
	92.994.867.371	7,2%	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)

Ngân hàng (tiếp theo)	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	91.989.727.867	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	100.000.000.000	8,0%	- 12.996,8 m2 đất ở theo GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN981924 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/5/2014 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 296.327.000.000 đồng.
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Chu Lai	39.600.000.000	7,5%	- Máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần gạch men Anh Em DIC.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	37.575.748.869	8%-9,2%	- Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng Công trình
Cộng	**620.887.327.488**		

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

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

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh Bình Xuyên	96.000.000.000	20.000.000.000	Đến ngày 01 tháng 11 năm 2028	9,8%	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 516188 do VP đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 06/11/2023, số vào sổ cấp GCN: CT27889. 3 thửa đất số 669, 909, 855, Tổng diện tích: 18.626,7 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	363.813.009.071	363.813.009.071	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	8,7%	- 1.168 thửa đất Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Yên, Giai đoạn 1. - 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 GĐ1, PK2,3 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 GĐ1, PK2,3. Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán liên quan đến quyền SDĐ và tài sản gắn liền với đất.
	66.788.910.549	-	Đến ngày 27 tháng 12 năm 2028	8,7%	

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

Ngân hàng (tiếp theo)	Số dư cuối năm VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	259.769.061.217	259.769.061.217	Đến ngày 01 tháng 12 năm 2025	8%	- Quyền tài sản từ 834.644,6 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; 1.137 thửa đất Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.
	20.930.000.000	-	Đến tháng 8 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.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	332.835.753.678	274.268.604.000	Đến ngày 16 tháng 03 năm 2026	10,5%-11%	- Toàn bộ tài sản và quyền tài sản phát sinh từ dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu (diện tích 19,6ha) tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, Quyền sử dụng 9.282 m2 đất ở đô thị và toàn bộ tài sản hình thành trên đất tại Phường Thắng Nhất, TP.Vũng Tàu. - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 221+222+223+2 24; 94; 95 tờ bản đồ số 38 45 tại phường Thắng Nhất thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 981921, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT 05386 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 20/05/2014 thuộc sở hữu, sử dụng của Tổng Công ty CP ĐT Phát triển Xây Dựng
	500.000.000.000	20.000.000.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2039	9,7%-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	325.499.989	62.000.004	Đến ngày 31 tháng 3 năm 2030	10%	- Xe ô tô Mitsumishi 92A-280.63
Cộng	**1.640.462.234.504**	**937.912.674.292**			

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

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

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

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HDBank). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chi tiết các mã trái phiếu phát hành như sau:

1. Mã Trái phiếu phát hành DIGH2124002: Tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 nên được phân loại sang nợ ngắn hạn. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 233 ngày 10 tháng 11 năm 2022 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 10 tháng 11 năm 2022, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 539.000.000.000 đồng trái phiếu từ nguồn tiền trái phiếu phát hành. Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại toàn bộ giá trị trái phiếu còn lại là 461.000.000.000 đồng. Số tiền đã sử dụng để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo đúng mục đích phát hành là 461.000.000.000 đồng.

2. Mã Trái phiếu phát hành DIGH2124003: Tổng giá trị 1.500.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 26 tháng 11 năm 2024 nên được phân loại sang nợ ngắn hạn. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 233 ngày 10 tháng 11 năm 2022 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 10 tháng 11 năm 2022, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 1.061.000.000.000 đồng trái phiếu từ nguồn tiền trái phiếu phát hành. Vào ngày 26 tháng 11 năm 2024, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại toàn bộ giá trị trái phiếu còn lại là 439.000.000.000 đồng. Số tiền đã sử dụng để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo đúng mục đích phát hành là 439.000.000.000 đồng.

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

3. Mã Trái phiếu DIGH2124001: Tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 16 tháng 09 năm 2024. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 248 ngày 14 tháng 03 năm 2023 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 31 tháng 03 năm 2023, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại toàn bộ 1.000.000.000.000 đồng trái phiếu này bằng nguồn vốn của chủ sở hữu.

- Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên mười hai (12) tháng bằng 11%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4,25%/năm và (ii) Lãi suất SP tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án ''Khu Đô thị du lịch Long Tân'' diện tích khoảng 331,9 ha, thuộc địa phận xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tập đoàn DIC.

(ii) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chi tiết mã trái phiếu phát hành như sau:

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 trong đó:

- Nhận tiền trái phiếu lần 1 với số tiền 300.000.000.000 đồng vào ngày 29 tháng 12 năm 2023.
- Nhận tiền trái phiếu lần 2 với số tiền 300.000.000.000 đồng vào ngày 30 tháng 01 năm 2024.
- Lãi suất áp dụng của 2 kỳ (12 tháng) trả lãi đầu tiên là 11,25%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4%/năm và (ii) Lãi suất sản phẩm tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được bảo đảm bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án ''Khu Đô thị du lịch Long Tân'' diện tích khoảng 331,9 ha, thuộc địa phận xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tập đoàn DIC.
- Số tiền 600.000.000.000 đồng thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ của mã trái phiếu DIGH2326001 đã sử dụng để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo đúng mục đích phát hành.

2. Mã trái phiếu phát hành DIGH2326002: Tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, phát hành ngày 25 tháng 03 năm 2024, đáo hạn vào ngày 25 tháng 03 năm 2027.

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

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

24. 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	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước (i)	**6.098.519.950.000**	**1.046.337.538.421**	**10.975.110.000**	**84.687.037.740**	**297.491.097.067**	**7.538.010.733.228**
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	118.727.079.683	118.727.079.683
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	63.258.913	(63.258.913)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(6.987.313.072)	(6.987.313.072)
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	3.920.000.000		(3.920.000.000)	-
Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con				539.569	1.775.316	2.314.885
Số dư cuối năm trước	**6.098.519.950.000**	**1.046.337.538.421**	**14.895.110.000**	**84.750.836.222**	**405.249.380.081**	**7.649.752.814.724**
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	114.535.926.550	114.535.926.550
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(9.359.048.152)	(9.359.048.152)
Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	-	41.017.975.505	41.017.975.505
Số dư cuối năm nay	**6.098.519.950.000**	**1.046.337.538.421**	**14.895.110.000**	**84.750.836.222**	**551.444.233.984**	**7.795.947.668.627**

(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 (Tăng vốn điều lệ từ 4.248.909.620.000 đồng lên 4.998.909.620.000 đồng:

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Cổ phiếu

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

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

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

d) Các quỹ của doanh nghiệp

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

25. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con tại ngày kết thúc kỳ báo cáo.

Biến động trong lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	243.805.067.311	256.724.273.854
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	(12.631.627.838)	(7.103.871.126)
Tăng vốn của cổ đông không kiểm soát	90.031.368.747	250.000.000
Tăng do mua công ty con	42.000.000	-
Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong năm	(75.807.754.707)	(2.314.885)
Giảm do giải thể công ty con	-	(4.634.879.933)
Giảm do chia cổ tức bằng tiền	-	(989.441.000)
Giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(76.177.024)	(438.699.599)
Số dư cuối năm	**245.362.876.489**	**243.805.067.311**

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

	Đơn vị	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại	USD	2.673,65	108.299,26

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	640.429.383.426	566.906.266.916
Doanh thu hoạt động xây dựng	625.973.922.379	146.338.666.266
Doanh thu bán thành phẩm	120.685.273.763	129.295.766.591
Doanh thu cung cấp dịch vụ	141.027.070.477	155.945.423.329
Doanh thu bất động sản đầu tư cho thuê	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu bán hàng hóa	-	37.240.425.956
Cộng	**1.531.489.886.037**	**1.039.100.785.050**

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

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chiết khấu thương mại	330.647.223	564.759.072
Giảm giá hàng bán	1.428.840.447	819.295.200
Hàng bán bị trả lại	228.731.455.039	11.970.029.053
Cộng	**230.490.942.709**	**13.354.083.325**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	411.697.928.387	554.936.237.863
Doanh thu thuần hoạt động xây dựng	625.973.922.379	146.338.666.266
Doanh thu thuần bán thành phẩm	119.701.745.689	127.911.712.319
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	140.251.110.881	155.945.423.329
Doanh thu thuần bất động sản đầu tư cho thuê	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu thuần bán hàng hóa	-	37.240.425.956
Cộng	**1.300.998.943.328**	**1.025.746.701.725**
Trong đó:		
Doanh thu thuần với Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	344.952.105.698	2.593.431.485

4. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	229.301.015.190	373.194.406.651
Giá vốn hoạt động xây dựng	483.051.682.373	103.170.446.220
Giá vốn thành phẩm	162.852.152.867	147.954.917.972
Giá vốn cung cấp dịch vụ	124.709.605.381	117.952.720.738
Giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê	2.889.116.652	2.889.116.652
Giá vốn bán hàng hóa	-	37.015.620.950
Cộng	**1.002.803.572.463**	**782.177.229.183**

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	62.737.706.336	40.185.299.561
Lãi bán các khoản đầu tư	53.250.000.000	-
Lãi thanh lý hợp tác kinh doanh	-	180.493.150.685
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	970.393.391	6.207.037.951
Giải thể công ty con	-	642.396.412
Lãi chênh lệch tỷ giá	163.200.823	24.142.776
Cổ tức, lợi nhuận được chia	21.530.830	57.168.044
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.124.639	-
Cộng	**117.144.956.019**	**227.609.195.429**

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

6. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	47.361.629.699	97.694.058.059
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(20.000.000.000)	(42.449.511.901)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	19.427.375.083
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	41.296.752.080
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	76.703.690
Chi phí tài chính khác	1.118.990.735	2.401.462.572
Cộng	**28.480.620.434**	**118.446.839.583**

7. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí môi giới, quảng cáo	23.005.958.980	17.107.155.231
Chi phí cho nhân viên	10.396.508.710	9.930.090.952
Chi phí dịch vụ mua ngoài	868.665.755	307.287.600
Chi phí khác	9.344.876.467	14.970.591.021
Cộng	**43.616.009.912**	**42.315.124.804**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên	89.004.144.427	83.017.761.342
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	17.952.807.208	17.952.807.208
Chi phí giao tế	29.467.177.774	10.042.950.799
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu	(13.661.623.452)	134.461.822
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.132.852.917	7.745.976.671
Chi phí bằng tiền khác	45.407.548.799	34.657.965.810
Cộng	**180.302.907.673**	**153.551.923.652**

9. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu từ các khoản vi phạm hợp đồng	14.522.904.076	69.641.415.280
Thu nhập từ phạt chậm thanh toán	3.121.746.635	1.298.852.160
Lãi thanh lý tài sản cố định	1.142.308.422	646.931.696
Lãi từ được giảm khoản nợ phải trả	89.339.779	10.628.417.120
Thu nhập khác	1.994.986.274	1.253.589.424
Cộng	**20.871.285.186**	**83.469.205.680**

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

10. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nộp bổ sung theo kết luận thanh tra	13.134.792.363	-
Các khoản phạt	8.385.331.670	47.431.407.588
Chi phí khác	3.767.469.326	9.030.876.436
Cộng	**25.287.593.359**	**56.462.284.024**

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:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	158.088.411.944	165.886.101.158
Thuế tính ở thuế suất 20%	31.617.682.389	33.177.220.232
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	3.590.561.442	3.590.561.442
Chi phí không được khấu trừ	17.472.978.966	7.133.101.349
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	13.108.375.227	5.019.378.032
Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết	87.213.750	3.597.120.086
Thu nhập từ cổ tức lợi nhuận được chia	(9.863.194.984)	(54.773.248)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	65.389.473	177.389.962
Thuế nộp bổ sung các năm trước	90.751.593	344.050.722
Khác	14.355.376	1.278.844.024
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (i)	**56.184.113.232**	**54.262.892.601**
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	76.029.395.092	52.587.951.582
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	(19.845.281.860)	1.674.941.019
	56.184.113.232	**54.262.892.601**

(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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	12.781.346.371	15.451.485.620
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(27.586.977.645)	(28.582.175.875)
Số dư đầu năm	(14.805.631.274)	(13.130.690.255)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	19.910.671.333	(1.497.551.057)
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong năm	(65.389.473)	(177.389.962)
Số dư cuối năm	**5.039.650.586**	**(14.805.631.274)**
Trong đó:		
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)

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ	114.535.926.550	118.727.079.683
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông công ty mẹ	114.535.926.550	118.727.079.683
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	609.851.995	609.851.995
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**188**	**195**

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bất động sản	229.301.015.190	373.194.406.651
Giá vốn hàng hóa và thành phẩm	162.852.152.867	184.970.538.922
Giá vốn dịch vụ cung cấp	610.650.404.406	224.012.283.610
Chi phí nhân công	99.400.653.137	92.947.852.294
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	68.327.580.348	65.688.919.809
Chi phí dự phòng	(13.661.623.452)	134.461.822
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.874.624.735	17.414.442.831
Chi phí khác	45.977.682.817	19.681.371.700
Cộng	**1.226.722.490.048**	**978.044.277.639**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tăng tài sản cố định từ bất động sản dở dang	117.078.564.132	113.028.477.359
Bù trừ một phần công nợ phải thu khi nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	59.000.000.000	-

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vay theo khế ước thông thường	1.640.872.915.983	1.693.423.221.344
Phát hành trái phiếu thường	1.294.399.800.000	250.499.800.000
Cộng	**2.935.272.715.983**	**1.943.923.021.344**

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Trả tiền nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(1.323.419.701.791)	(1.707.095.769.817)
Mua lại trái phiếu thường trước hạn	(900.000.000.000)	(1.000.000.000.000)
Cộng	**(2.223.419.701.791)**	**(2.707.095.769.817)**

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính 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 năm như sau:

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

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

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Vina Đại Phước	Cùng tập đoàn

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

Trong năm, 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	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu		**344.952.105.698**	**2.593.431.485**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Xây dựng	342.022.817.271	42.900.000
Công ty CP Vina Đại Phước	Cung cấp dịch vụ	2.483.685.900	2.477.108.200
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Cung cấp dịch vụ	365.022.140	20.777.000
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Cung cấp dịch vụ	25.077.425	52.646.285
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Cung cấp dịch vụ	55.502.962	-
Các hoạt động khác			
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Chi phí môi giới	28.516.455.736	19.315.314.209
	Chi phí dịch vụ	25.017.545.862	312.806.482
	Cổ tức cổ phiếu	-	4.282.200.000
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi phí xây dựng	721.189.211.485	-
	Cổ tức cổ phiếu	18.841.340.000	-
	Nhận chuyển nhượng dự án	-	263.545.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Chi phí dịch vụ	2.528.112.834	1.304.729.340
	Lãi cho vay	34.226.563.974	22.079.501.781
	Cho vay	82.000.000.000	-
	Thu gốc vay	36.350.000.000	1.080.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Cổ tức bằng tiền	2.167.189.600	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Cổ tức bằng tiền	22.500.000	9.000.000

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

		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**407.878.493.297**	**6.191.469.446**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Xây dựng	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 Xây dựng DIC Holding	Cung cấp dịch vụ	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	Cung cấp dịch vụ	214.000.000	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**-**	**186.499.974.132**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Trả trước thực hiện dự án	-	186.499.974.132

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

		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		**167.564.637.167**	**277.450.000.000**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cho vay	167.564.637.167	277.450.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn		**171.200.000.000**	**-**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cho vay	171.200.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác		**1.236.505.100.810**	**573.174.572.249**
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	904.000.000.000	403.440.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Lãi vay phải thu	9.491.780.822	60.434.258.124
	Chi hộ	56.630.052.035	26.964.235.792
	Ký quỹ	79.863.293.821	82.306.078.333
	Khác	186.499.974.132	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi hộ	-	30.000.000
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	Khác	20.000.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn		**258.706.367.592**	**140.779.593.415**
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi phí xây dựng	243.252.056.228	110.346.045.083
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Chi phí xây dựng	9.236.756.695	10.980.167.648
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Chi phí môi giới	5.158.274.329	19.284.216.110
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Sử dụng dịch vụ	1.059.280.340	169.164.574
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**770.069.340.631**	**172.454.594.804**
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	767.145.022.629	172.454.594.804
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Cung cấp dịch vụ	2.924.318.002	-
Phải trả ngắn hạn khác		**109.430.007.576**	**151.397.554.000**
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Chi phí khác	44.641.217.600	94.636.050.000
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi phí khác	64.788.789.976	56.761.504.000

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:

Năm nay	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	559.700.760.470	140.422.748.108	929.971.947.792	(329.096.513.042)	1.300.998.943.328
Chi phí bộ phận	(375.034.982.365)	(129.783.434.827)	(745.452.253.659)	247.467.098.388	(1.002.803.572.463)
Kết quả kinh doanh	**184.665.778.105**	**10.639.313.281**	**184.519.694.133**	**(81.629.414.654)**	**298.195.370.865**
Chi phí không phân bổ					(223.918.917.585)
Thu nhập tài chính					117.144.956.019
Chi phí tài chính					(28.480.620.434)
Lỗ trong công ty liên kết					(436.068.748)
Thu nhập khác					20.871.285.186
Chí phí khác					(25.287.593.359)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(76.029.395.092)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					19.845.281.860
Lợi nhuận sau thuế					**101.904.298.712**
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát					(12.631.627.838)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ					**114.535.926.550**
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)

Năm trước	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	566.145.801.205	155.842.802.862	485.543.981.616	(181.785.883.958)	1.025.746.701.725
Chi phí bộ phận	(375.969.873.873)	(129.795.736.442)	(454.503.173.126)	178.091.554.258	(782.177.229.183)
Kết quả kinh doanh	**190.175.927.332**	**26.047.066.420**	**31.040.808.490**	**(3.694.329.700)**	**243.569.472.542**
Chi phí không phân bổ					(195.867.048.456)
Thu nhập tài chính					227.609.195.429
Chi phí tài chính					(118.446.839.583)
Lãi trong công ty liên kết					(17.985.600.430)
Thu nhập khác					83.469.205.680
Chí phí khác					(56.462.284.024)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(52.587.951.582)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(1.674.941.019)
Lợi nhuận sau thuế					**111.623.208.557**
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát					(7.103.871.126)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ					**118.727.079.683**
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	11.325.367.036.397	51.761.017.650	770.481.143.610	(442.602.045.717)	11.705.007.151.940
Tài sản không phân bổ					5.122.599.786.648
Tổng tài sản					**16.827.606.938.588**
Công nợ bộ phận	8.355.272.043.647	109.528.039.872	680.791.964.807	(436.100.027.040)	8.709.492.021.286
Công nợ không phân bổ					224.557.035.267
Tổng công nợ					**8.934.049.056.553**

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 2023 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt kiểm toán.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn DIC. Vì vậy, Báo cáo tài chính 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 24 tháng 03 năm 2025

DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

Consolidated financial statements
For the year ended 31 December 2024
Audited

TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	PAGES
REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS	2 – 3
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	4 – 5
AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
Consolidated Balance sheet	6 – 8
Consolidated Income Statement	9
Consolidated Cash Flows statement	10 – 11
Notes to the Consolidated Financial Statements	12 – 55

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 fiscal year ended as at 31 December 2024.

The company

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

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

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

Events after the reporting period

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

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

The Board of Management

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

The Board of Directors

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

Internal Audit

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

Legal representative

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

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

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS (continued)

Auditors

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

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

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

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- Prepare the 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 consolidated financial statements for the year ended as at December 31st, 2024 prepared by us, give a true and fair view of the financial position as at December 31st, 2024, its financial performance and cash flows in the year 2024 of Group in accordance with Vietnamese Accounting Standards and comply with relevant statutory requirements.

Approval of Consolidated Financial Statement

We, The Board of Management of Development Investment Construction Joint Stock Company approved our Consolidated Financial Statements for the year 2024 as set out on page 06 to page 55

On behalf of the Board of Management

Nguyen Hung Cuong
Chairman

March 24th, 2025

On behalf of the Board of Directors

Nguyen Quang Tin
General Director

No: 252/BCKT-TC/2025/AASCS

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

We have audited the Consolidated Financial Statements of Development Investment Construction Joint Stock Company ("the DIC Group") and its subsidiaries ("the Group") prepared on March 24th, 2025, as set out on pages 06 to page 55, including the Consolidated Balance sheet as at 31 December 2024, the Consolidated Income Statement, the Consolidated Cash Flow Statement for the year then ended and the Notes to the Consolidated Financial Statement.

The Board of Directors' responsibility

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

Auditor's responsibility

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

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

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

Opinion

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

Other matter

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

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

Ho Chi Minh city, March 24th, 2025

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

Deputy General Director	**Auditor**
Vo Thi My Huong	**Tran Nguyen Hoang Mai**
Registered Auditor No: 0858-2023-142-1	Registered Auditor No: 1755-2023-142-1

CONSOLIDATED BALANCE SHEET
As at 31 December 2024

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	End of year	Beginning of year
A. CURRENT ASSETS	**100**		**15,985,757,394,009**	**13,978,090,756,849**
I. Cash and cash equivalents	**110**	V.1	**785,165,517,804**	**2,307,305,744,085**
1. Cash	111		391,704,493,380	2,296,937,418,845
2. Cash equivalents	112		393,461,024,424	10,368,325,240
II. Short-term investments	**120**		**895,900,000,000**	**196,710,000,000**
1. Held-to-maturity investments	123	V.2a	895,900,000,000	196,710,000,000
III. Short-term accounts receivables	**130**		**5,943,738,452,685**	**4,704,512,368,219**
1. Short-term trade receivables	131	V.3	1,188,156,659,391	1,037,431,749,701
2. Short-term advances to suppliers	132	V.4	29,390,434,469	213,206,573,008
3. Short-term loan receivables	135	V.5	187,564,637,167	277,450,000,000
4. Other short-term receivables	136	V.6	4,548,370,292,505	3,199,940,372,128
5. Provision for doubtful short-term receivables	137	V.7	(9,743,570,847)	(23,517,646,618)
6. Shortage of assets waiting for resolution	139		-	1,320,000
IV. Inventories	**140**	V.8	**8,154,605,622,433**	**6,551,257,807,732**
1. Inventories	141		8,157,039,128,017	6,553,691,313,316
2. Provision for obsolete inventories	149		(2,433,505,584)	(2,433,505,584)
V. Other current assets	**150**		**206,347,801,087**	**218,304,836,813**
1. Short-term prepaid expenses	151	V.13	169,357,579,307	186,173,087,708
2. VAT deductibles	152		11,927,548,066	14,676,635,397
3. Tax and other receivables from the State	153	V.17	25,062,673,714	17,455,113,708
B. NON- CURRENT ASSETS	**200**		**2,553,566,187,167**	**2,849,516,181,739**
I. Long-term receivables	**210**		**949,950,067,335**	**1,381,178,201,509**
1. Long -term loan receivables	215	V.5	171,200,000,000	-
2. Other long-term receivables	216	V.6	778,750,067,335	1,381,178,201,509
II. Fixed assets	**220**		**842,135,290,652**	**761,204,116,128**
1. Tangible fixed assets	221	V.9	755,842,341,280	725,914,518,383
- Cost	222		1,159,827,214,822	1,092,451,275,649
- Accumulated depreciation	223		(403,984,873,542)	(366,536,757,266)
2. Intangible fixed assets	227	V.10	86,292,949,372	35,289,597,745
- Cost	228		89,775,726,215	38,015,580,874
- Accumulated depreciation	229		(3,482,776,843)	(2,725,983,129)
III. Investment properties	**230**	V.11	**158,666,666,367**	**113,155,731,231**
- Cost	231		208,549,462,773	156,733,240,773
- Accumulated depreciation	232		(49,882,796,406)	(43,577,509,542)

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)

As at 31 December 2024

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	End of year	Beginning of year
IV. Long-term asset in progress	**240**		**96,644,639,512**	**101,958,242,547**
1. Construction in progress	242	V.12	96,644,639,512	101,958,242,547
V. Long-term investments	**250**	V.2b	**328,716,541,891**	**335,319,800,239**
1. Investments in associates	252		296,437,256,159	299,040,514,507
2. Investments in other entities	253		2,344,249,112	22,344,249,112
3. Provision for long-term investments	254		(64,963,380)	(20,064,963,380)
4. Held-to-maturity investments	255		30,000,000,000	34,000,000,000
VI. Other long-term asset	**260**		**177,452,981,410**	**156,700,090,085**
1. Long-term prepaid expenses	261	V.13	36,470,053,146	16,684,171,249
2. Deferred tax assets	262	V.22, VI.11	28,270,503,849	12,781,346,371
3. Goodwill	269	V.14	112,712,424,415	127,234,572,465
TOTAL ASSETS	**270**		**18,539,323,581,176**	**16,827,606,938,588**

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)

As at 31 December 2024

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	End of year	Beginning of year
C. LIABILITIES	**300**		**10,498,013,036,060**	**8,934,049,056,553**
I. Current liabilities	**310**		**7,961,859,074,539**	**7,807,921,730,527**
1. Short-term trade payables	311	V.15	510,566,784,339	544,872,135,842
2. Short-term advances from customers	312	V.16	2,426,153,517,149	1,764,901,517,750
3. Statutory obligations	313	V.17	97,348,986,765	89,687,447,699
4. Payables to employees	314		34,102,128,672	30,552,374,157
5. Short-term accrued expenses	315	V.18	346,731,546,456	305,980,318,441
6. Short-term unearned revenues	318	V.19	56,562,684,930	56,650,067,008
7. Other short-term payables	319	V.21	2,864,859,159,683	2,811,009,608,436
8. Short-term loan and finance lease	320	V.23	1,572,638,801,780	2,150,271,176,748
9. Short-term provisions	321	V.20	3,707,743,661	536,102,139
10. Reward and welfare funds	322		49,187,721,104	53,460,982,307
II. Long-term liabilities	**330**		**2,536,153,961,521**	**1,126,127,326,026**
1. Long-term unearned revenues	336	V.19	181,411,119,784	114,442,807,380
2. Other long-term payables	337	V.21	51,836,344,172	19,746,000,000
3. Long-term loan and finance lease	338	V.23	2,276,905,408,614	961,364,389,681
4. Deferred tax liabilities	341	V.22, VI.11	23,230,853,263	27,586,977,645
5. Long-term provisions	342	V.20	2,770,235,688	2,987,151,320
D. OWNERS' EQUITY	**400**		**8,041,310,545,116**	**7,893,557,882,035**
I. Owners' equity	**410**		**8,041,310,545,116**	**7,893,557,882,035**
1. Owners' contributed capital	411	V.24	6,098,519,950,000	6,098,519,950,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		6,098,519,950,000	6,098,519,950,000
- Preference shares	411b		-	-
2. Share premium	412	V.24	1,046,337,538,421	1,046,337,538,421
3. Other owners' capital	414	V.24	14,895,110,000	14,895,110,000
4. Investment and development fund	418	V.24	84,750,836,222	84,750,836,222
5. Retained earnings	421	V.24	551,444,233,984	405,249,380,081
- Retained earnings accumulated to the prior year-end	421a		436,908,307,434	286,522,300,398
- Retained earnings of current period	421b		114,535,926,550	118,727,079,683
6. Non-controlling interests	429	V.25	245,362,876,489	243,805,067,311
TOTAL RESOURCE	**440**		**18,539,323,581,176**	**16,827,606,938,588**

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

March 24th, 2025

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
Year 2024

Unit: VND

Item	Code	Note	Current year	Previous year
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	**01**	VI.1	**1,531,489,886,037**	**1,039,100,785,050**
2. Deductible items	02	VI.2	230,490,942,709	13,354,083,325
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	**10**	VI.3	**1,300,998,943,328**	**1,025,746,701,725**
4. Cost of goods sold	**11**	VI.4	**1,002,803,572,463**	**782,177,229,183**
5. Gross profit from sale of goods and rendering of services	**20**		**298,195,370,865**	**243,569,472,542**
6. Revenue from financial activities	21	VI.5	117,144,956,019	227,609,195,429
7. Financial expenses	22	VI.6	28,480,620,434	118,446,839,583
In which: Interest expense	23		47,361,629,699	97,694,058,059
8. Share in profits of associates	24	V.2	(436,068,748)	(17,985,600,430)
9. Selling expenses	25	VI.7	43,616,009,912	42,315,124,804
10. Administrative expenses	26	VI.8	180,302,907,673	153,551,923,652
11. Net profit from operating activities	**30**		**162,504,720,117**	**138,879,179,502**
12. Other income	31	VI.9	20,871,285,186	83,469,205,680
13. Other expenses	32	VI.10	25,287,593,359	56,462,284,024
14. Other profit	**40**		**(4,416,308,173)**	**27,006,921,656**
15. Total profit before tax	**50**		**158,088,411,944**	**165,886,101,158**
16. Current corporate income tax expenses	51	VI.11	76,029,395,092	52,587,951,582
17. Deferred corporate income tax expenses	52	VI.11	(19,845,281,860)	1,674,941,019
18. Profit after tax	**60**		**101,904,298,712**	**111,623,208,557**
19. Net profit after tax attributatble to parent	61		114,535,926,550	118,727,079,683
20. Net profit after tax of non-controlling interest	62		(12,631,627,838)	(7,103,871,126)
21. Earnings per Share	**70**	VI.12	**188**	**195**

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

March 24th, 2025

CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT
Year 2024

Unit: VND

Item	Code	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities			
1. Profit before tax	**01**	**158,088,411,944**	**165,886,101,158**
2. Adjustments for			
- Depreciation	02	68,327,580,348	65,688,919,809
- Provision	03	(30,819,349,881)	(36,061,660,078)
- Foreign exchange (gains)/losses arising from revaluation of monetary accounts	04	(7,778,912)	29,769,499
- Profits/losses from investing activities	05	(116,715,476,840)	17,750,556,797
- Interest and bond issuance expense	06	47,361,629,699	117,121,433,142
3. Operating profit before changes in working capital	**08**	**126,235,016,358**	**330,415,120,327**
- Decrease/Increase in receivables	09	(591,350,590,610)	570,469,840,875
- Decrease/Increase in inventories	10	(844,304,986,311)	(740,982,532,853)
- Decrease/Increase in payables	11	896,844,494,509	2,929,366,298,755
- Decrease/Increase in prepaid expenses	12	(2,970,373,496)	(17,243,167,732)
- Interest paid	14	(36,917,249,242)	(134,481,058,267)
- Corporate income tax paid	15	(63,792,280,373)	(57,936,046,673)
- Other cash outflows for operating activities	17	(13,708,486,379)	(20,384,357,203)
Net cash flows from operating activities	**20**	**(529,964,455,544)**	**2,859,224,097,229**
II. Cash flow from investing activities			
1. Purchase and construction of fixed assets	21	(60,772,066,649)	(23,877,750,306)
2. Proceeds from disposals of fixed assets	22	23,391,426,870	2,164,351,463
3. Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23	(1,360,528,152,415)	(115,389,051,572)
4. Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24	514,306,552,899	78,866,604,989
5. Payments for investments in other entities	25	(1,154,549,483,390)	-
6. Proceeds from sale of investments in other entities	26	186,964,211,640	6,532,060,390
7. Interest and dividend received	27	129,184,055,407	17,873,061,008
Net cash flows from investing activities	**30**	**(1,722,003,455,638)**	**(33,830,724,028)**
III. Cash flows from financing activities			
1. Net cash from issuance of shares	31	17,971,718,747	250,000,000
2. Proceeds from borrowings	33	2,935,272,715,983	1,943,923,021,344
3. Repayment of borrowings	34	(2,223,419,701,791)	(2,707,095,769,817)
4. Dividend paid	36	(4,826,950)	(1,049,345,675)
Net cash flows from financing activities	**40**	**729,819,905,989**	**(763,972,094,148)**

CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT (continued)
Year 2024

Unit: VND

Item	Code	Current year	Previous year
Net cash flows within the period	**50**	**(1,522,148,005,193)**	**2,061,421,279,053**
Cash and cash equivalents at the beginning of year	**60**	**2,307,305,744,085**	**245,914,234,531**
Impact of exchange rate fluctuation	61	7,778,912	(29,769,499)
Cash and cash equivalents at the end of year	**70**	**785,165,517,804**	**2,307,305,744,085**

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

March 24th, 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
Year 2024

I. BACKGROUND

1. Type of ownership

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

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

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

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

The number of the Group's employees as at 31 December 2024 was 1,745 (as at 31 December 2023 was 1,789).

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 December 31, 2024, the Group has 8 direct subsidiaries and 3 indirect subsidiaries. The number of subsidiaries consolidated as at December 31, 2024 is 11 companies. Information about these subsidiaries are as follows:

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

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

As at December 31, 2024, 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:

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

II. ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING MONETARY UNIT

1. Accounting period

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

2. Accounting monetary unit

The 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 with 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. These investments are recorded at first based on the original cost. The provision for diminution in value of these investments are made when the investees suffer loss except for the loss that the Board of Directors of the Group has anticipated since the beginning of these investments.

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 Group and buyers such as sales, service provision, liquidation of assets, export sales proceeds of the consignor through the consignee;

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

Classify receivables when preparing 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 was capitalized on Properties in progress current year is 334,022,503,471 VND (previous year was 272,679,373,960 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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

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 incom

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

f. Other income

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

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.

28. Business combination

On April 26, 2024, the Group completed the acquisition in order to obtain 99.99% interest in Dai Phuoc Thien Minh Company Limited with a consideration of 759,000,000,000 VND.

This business combination impacts to the net assets of the Group at the acquisition date as follows:

	Fair value recognized at the acquisition date VND
Assets	
Cash and cash equivalents	1,266,610
Inventories	759,042,828,390
	759,044,095,000
Liabilities	
Liabilities	2,095,000
	2,095,000
Total identifiable net assets	**759,042,000,000**
Goodwill	-
Non-controlling interests	42,000,000
Purchase consideration transferred	759,000,000,000
Cash acquired	1,266,610
Net cash outflow on acquisition	**758,998,733,390**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

V. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN CONSOLIDATED BALANCE SHEET

1. Cash and cash equivalents

	End of year VND	Beginning of year VND
Cash on hand	3,412,756,137	2,371,988,995
Cash in bank	388,291,737,243	2,294,565,429,850
Cash equivalents (i)	393,461,024,424	10,368,325,240
Total	**785,165,517,804**	**2,307,305,744,085**

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

2. Financial investments

a. Investments held to maturity

	End of year		Beginning of year	
	Cost VND	Book value VND	Cost VND	Book value VND
Short-term	**895,900,000,000**	**895,900,000,000**	**196,710,000,000**	**196,710,000,000**
Term deposits (i)	895,900,000,000	895,900,000,000	196,710,000,000	196,710,000,000
Long-term	**30,000,000,000**	**30,000,000,000**	**34,000,000,000**	**34,000,000,000**
Bonds (ii)	30,000,000,000	30,000,000,000	34,000,000,000	34,000,000,000
Total	**925,900,000,000**	**925,900,000,000**	**230,710,000,000**	**230,710,000,000**

(i) Term deposits at commercial banks with original maturity from 5 months to 12 months and earning interest from 3.4% to 6% per annum (as at the beginning of year from 4.7% to 5.9% 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 year		Beginning of year	
	%	Net book value VND	%	Net book value VND
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	35.89	185,758,119,153	35,89	191,530,754,242
Development Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	36	46,834,604,975	36	47,861,737,803
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	42.68	63,844,532,031	42,68	59,648,022,462
Southern Development And Investment Joint Stock Company	43.35	-	43,35	-
Total		**296,437,256,159**		**299,040,514,507**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Detail of Investment in associates as at 31 December 2024 are as follow:

	D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Development Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	DIC Holdings Construction 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 year	-	-	-	-	-
Liquidation in the year	-	-	-	-	-
End of year	**19,938,000,000**	**30,582,504,000**	**171,602,184,500**	**225,400,000,000**	**447,522,688,500**
Accumulated profit after investment					
Beginning of year	39,710,022,462	17,279,233,803	19,928,569,742	(225,400,000,000)	(148,482,173,993)
Shared (loss)/profit	4,196,509,569	1,140,056,772	(5,772,635,089)	-	(436,068,748)
Dividends	-	(2,167,189,600)	-	-	(2,167,189,600)
End of year	**43,906,532,031**	**16,252,100,975**	**14,155,934,653**	**(225,400,000,000)**	**(151,085,432,341)**
Net carrying amount					
Beginning of year	59,648,022,462	47,861,737,803	191,530,754,242	-	299,040,514,507
End of year	**63,844,532,031**	**46,834,604,975**	**185,758,119,153**	-	**296,437,256,159**

c. Investments in other entities

	End of year			Beginning of year		
	%	Original cost VND	Provision VND	%	Original cost VND	Provision VND
Phu Rieng – Kratie Rubber Joint Stock Company	-	-	-	5,00	20,000,000,000	(20,000,000,000)
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)**		**22,344,249,112**	**(20,064,963,380)**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

3. Short-term trade receivables

	End of year VND	Beginning of year VND
Customers of Block B Pullman Project, Vung Tau	401,461,923,851	-
Customers of Nam Vinh Yen New Urban area Project (i)	268,357,901,964	375,334,566,258
Customers of Vung Tau Gateway Apartment Project	190,650,046,394	250,663,636,221
Customers of DIC Star Aparts Hotel Vung Tau-CSJ Project	17,052,263,635	18,505,648,408
Customers of Phoenix High-Class Commercial Apartment	13,018,470,066	38,048,550,741
Customers of Chi Linh Centre Project, Vung Tau	22,850,980,041	22,850,980,041
Green Mark Construction Joint Stock Company	73,156,638,946	85,893,953,726
Cai Mep Logistics Co., Ltd	25,663,436,805	57,280,867,054
Others (ii)	175,944,997,689	188,853,547,252
Total	**1,188,156,659,391**	**1,037,431,749,701**
In which:		
Receivable from third parties (ii)	780,278,166,094	1,031,240,280,255
Receivable from related parties (Note VIII.2)	407,878,493,297	6,191,469,446

(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.23.

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

As at the end of year 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 year VND	Beginning of year VND
Third parties	29,390,434,469	26,706,598,876
Related parties (Note VIII.2)	-	186,499,974,132
Total	**29,390,434,469**	**213,206,573,008**

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

5. Loan receivables

	End of year VND	Beginning of year VND
Short-term	**187,564,637,167**	**277,450,000,000**
Mr Le Phong Hieu	20,000,000,000	-
Related parties (Note VIII.2)	167,564,637,167	277,450,000,000
Long-term	**171,200,000,000**	-
Related parties (Note VIII.2)	171,200,000,000	-
Total	**358,764,637,167**	**277,450,000,000**

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 year VND	Beginning of year VND
Short-term	**4,548,370,292,505**	**3,199,940,372,128**
Advances to the Board of Compensation	3,712,509,405,922	2,802,015,615,922
Long Tan Project	2,656,873,402,400	1,846,008,612,400
North Vung Tau Project	861,382,084,278	773,206,284,278
Chi Linh Project	140,014,270,244	128,561,070,244
Quang Binh Project	47,429,649,000	47,429,649,000
Hiep Phuoc Project	4,810,000,000	4,810,000,000
Bau Trung Project	2,000,000,000	2,000,000,000
Advances to staff	82,440,413,747	186,445,730,291
Deposit	456,694,951,479	84,365,955,149
Interest receivables	12,521,774,519	59,571,144,576
Payment on behalf	56,630,052,035	27,821,741,885
Others	227,573,694,803	39,720,184,305
Long-term	**778,750,067,335**	**1,381,178,201,509**
Cooperation in investment and development of projects (i)		
A.T.A Construction Investment Joint Stock Company	79,999,999,999	79,999,999,999
Thien Tan Development Investment Joint Stock Company	-	1,298,153,760,510
DIC Investment and Trading Joint Stock Company	-	3,000,000,000
Deposit at Southern Development And Investment Joint Stock Company	698,735,626,336	-
Other deposit	14,441,000	24,441,000
Total	**5,327,120,359,840**	**4,581,118,573,637**

In which:

Receivables from related parties (Note VIII.2)	1,236,505,100,810	573,174,572,249

(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 year 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 year		Beginning of year	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
Mr Le Van Huong	-	-	8,318,000,000	(8,318,000,000)
Mr Nguyen Son Lam	-	-	6,392,487,348	(6,392,487,348)
Others	10,177,293,351	(9,743,570,847)	8,887,580,454	(8,807,159,270)
Total	**10,177,293,351**	**(9,743,570,847)**	**23,598,067,802**	**(23,517,646,618)**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

8. Inventories

	End of year		Beginning of year	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Properties in progress (*)	7,882,376,012,567	-	6,344,724,108,709	-
Work in process	98,045,109,502	-	68,814,315,694	-
Finished real estate	79,874,080,522	-	22,111,867,715	-
Raw materials	61,078,042,115	(2,433,505,584)	61,841,168,392	(2,433,505,584)
Tools and supplies	9,853,318,122	-	10,932,874,378	-
Finished goods	24,634,204,400	-	43,974,869,109	-
Merchandise	1,178,360,789	-	1,292,109,319	-
Total	**8,157,039,128,017**	**(2,433,505,584)**	**6,553,691,313,316**	**(2,433,505,584)**

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

	End of year	Beginning of year
	VND	VND
Nam Vinh Yen New Urban Area Project (i)	2,043,250,406,609	1,956,601,160,549
Infrastructure for Dai Phuoc Urban Area Project (i)	2,143,362,011,412	1,320,804,599,020
Urban Area Project in Ward 4, Hau Giang (i)	1,039,978,529,413	937,161,739,369
Long Tan Resort Project, Nhon Trach (i)	871,732,745,907	613,162,706,905
Apartment A2-1 Project, Chi Linh Center Area, Vung Tau	1,041,524,132,662	320,306,504,000
51B Residential Project, Vung Tau	242,655,411,101	189,765,365,192
Lam Ha Center Point Residential Project, Phu Ly City, Ha Nam	233,651,723,504	212,963,356,176
Cap Saint Jacques Complex Area Project	148,566,620,900	358,269,706,145
Ba Hang Lake eco-tourism project	-	61,978,026,684
Hiep Phuoc Urban Area Project, Nhon Trach	47,606,726,039	46,836,724,910
Block B Pullman Project, Vung Tau	-	278,308,171,361
Other Project	70,047,705,020	48,566,048,398
Total	**7,882,376,012,567**	**6,344,724,108,709**

(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.23.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

9. Increase, decrease in tangible fixed assets

Unit: VND

	Buildings, structures	Machinery and equipment	Means of transport	Management equipment	Others	Total
Original cost						
Opening balance	644,887,746,938	328,263,172,262	77,856,971,603	20,515,728,775	20,927,656,071	1,092,451,275,649
Purchases	1,882,161,072	3,449,160,659	7,341,139,919	207,524,545	88,680,000	12,968,666,195
Construction completed	114,620,517,946	-	-	-	2,458,046,186	117,078,564,132
Liquidating, disposing	(823,811,768)	(479,106,830)	(7,210,896,150)	(235,307,006)	(278,622,273)	(9,027,744,027)
Reclassify	(53,520,000,000)	-	-	-	-	(53,520,000,000)
Other	-	(58,666,672)	-	(64,880,455)	-	(123,547,127)
Closing 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**
Accumulated depreciation						
Opening balance	86,787,365,514	216,896,207,681	45,668,347,799	7,617,574,395	9,567,261,877	366,536,757,266
Depreciation	17,990,292,676	17,778,128,987	6,147,547,191	2,328,355,343	2,484,538,577	46,728,862,774
Liquidating, disposing	(823,811,768)	(448,626,013)	(4,090,139,447)	(210,272,139)	(222,622,269)	(5,795,471,636)
Reclassify	(3,416,170,212)	-	-	-	-	(3,416,170,212)
Other	-	(4,888,888)	-	(64,215,762)	-	(69,104,650)
Closing 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**
Net book value						
Opening	558,100,381,424	111,366,964,581	32,188,623,804	12,898,154,380	11,360,394,194	725,914,518,383
Closing	**606,508,937,978**	**96,953,737,652**	**30,261,459,829**	**10,751,624,022**	**11,366,581,799**	**755,842,341,280**

Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use as at the end of year 68,611,479,647 VND (as at beginning of year 55,783,236,651 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.23.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

10. Increase and decrease in intangible fixed assets

Unit: VND

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

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

11. Increase and decrease in invesment properties

Unit: VND

	Land use rights and Infrastructure for lease
Original cost	
Opening balance	156,733,240,773
Reclassify	53,520,000,000
Liquidating, disposing	(1,703,778,000)
Closing balance	**208,549,462,773**
Accumulated depreciation	
Opening balance	43,577,509,542
Depreciation	2,889,116,652
Reclassify	3,416,170,212
Closing balance	**49,882,796,406**
Net book value	
Opening	113,155,731,231
Closing	**158,666,666,367**

Investment real estate for lease is the land use right and assets attached to the land of the Dai Phuoc Ecotourism Urban Area Project in Dai Phuoc Commune, Nhon Trach District, Dong Nai Province 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 and VI.4.

12. Construction in progress

	End of year VND	Beginning of year VND
Ceramic factory	47,391,094,628	47,391,094,628
Others	49,253,544,884	54,567,147,919
Total	**96,644,639,512**	**101,958,242,547**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

13. Prepaid expenses

	End of year VND	Beginning of year VND
Short-term	**169,357,579,307**	**186,173,087,708**
Brokerage expenses of projects are allocated according to real estate revenue	163,122,006,050	158,006,054,749
Tools and supplies	5,170,761,281	10,056,763,984
Others	1,064,811,976	18,110,268,975
Long-term	**36,470,053,146**	**16,684,171,249**
Tools and supplies	14,551,099,241	11,368,464,768
Land use fee	17,425,580,800	-
Maintenance expenses	921,642,813	1,992,551,286
Others	3,571,730,292	3,323,155,195
Total	**205,827,632,453**	**202,857,258,957**

14. Goodwill

	Current year VND	Previous year VND
Opening balance	127,234,572,465	145,187,379,673
Change in ownership of subsidiaries	3,430,659,158	-
Allocation	(17,952,807,208)	(17,952,807,208)
Ending balance	**112,712,424,415**	**127,234,572,465**

15. Short-term trade payables

	End of year VND	Beginning of year VND
Third parties	**251,860,416,747**	**404,092,542,427**
Hai Pha Vietnam Company limited	18,487,358,211	78,963,615,329
Others (i)	233,373,058,536	325,128,927,098
Trade payables are related parties (Note VIII.2)	**258,706,367,592**	**140,779,593,415**
Total	**510,566,784,339**	**544,872,135,842**

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

16. Short-term advances from customers

	End of year VND	Beginning of year VND
Customers of Nam Vinh Yen New Urban Area Project	1,224,531,014,134	1,105,473,171,695
Customers of Apartment A2-1 Project, Chi Linh Center Area, Vung Tau	843,390,510,337	172,454,594,804
Customers of Vi Thanh Commercial Residential Area Project	129,288,849,766	150,177,830,024
Customers of Cap Saint Jacques Complex Project	35,299,528,472	59,838,627,355
Customers of Chi Linh Center, Vung Tau Project	57,792,277,689	57,792,277,689
Customers of Dai Phuoc Urban Area Project	49,315,242,992	87,832,426,940
Customers of Hiep Phuoc Urban Area Project	31,334,403,113	36,428,912,066
Customers of Vung Tau Gateway Apartment Project	7,407,651,352	17,029,680,233
Customers of other projects	47,794,039,294	77,873,996,944
Total	**2,426,153,517,149**	**1,764,901,517,750**
In which:		
Advances from customers to related parties (Note VIII.2)	770,069,340,631	172,454,594,804

17. Tax and statutory obligations

	Beginning of year VND	Payable VND	Paid VND	End of year VND
Payables	**89,687,447,699**	**204,864,904,608**	**197,203,365,542**	**97,348,986,765**
Value added tax	6,399,096,274	62,436,295,390	49,860,253,449	18,975,138,215
Special sales tax	21,033,334	356,585,162	333,589,404	44,029,092
Import, export tax	-	54,072,500	54,072,500	-
Corporate income tax	23,610,827,931	76,029,395,092	56,375,408,937	43,264,814,086
Personal income tax	476,089,891	8,157,938,467	8,146,369,570	487,658,788
Resource tax	9,413,674	129,208,378	128,465,451	10,156,601
Land tax	49,163,883,132	16,688,009,290	34,768,322,122	31,083,570,300
Other tax	10,007,103,463	40,203,839,641	47,234,322,555	2,976,620,549
Others	-	809,560,688	302,561,554	506,999,134
Receivables	**17,455,113,708**	**-**	**7,607,560,006**	**25,062,673,714**
Value added tax	-	-	122,134,503	122,134,503
Corporate income tax	17,415,050,462	-	7,416,871,436	24,831,921,898
Personal income tax	10,777	-	-	10,777
Other tax	40,052,469	-	68,554,067	108,606,536

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

18. Accrued expenses

	End of year VND	Beginning of year VND
Third parties		
Cost of projects	296,344,603,692	267,954,347,911
Interests expenses	32,991,361,062	22,546,980,605
Other expenses	17,395,581,702	15,478,989,925
Total	**346,731,546,456**	**305,980,318,441**

19. Unearned revenues

	End of year VND	Beginning of year VND
Short-term	**56,562,684,930**	**56,650,067,008**
Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	3,374,235,992	3,374,235,992
Others	53,188,448,938	53,275,831,016
Long-term	**181,411,119,784**	**114,442,807,380**
Revenue advanced from leasing Dai Phuoc golf course	111,068,571,388	114,442,807,380
Others	70,342,548,396	-
Total	**237,973,804,714**	**171,092,874,388**

20. Provisions liabilities

	End of year VND	Beginning of year VND
Short-term	**3,707,743,661**	**536,102,139**
Provision for construction warranty	3,707,743,661	536,102,139
Long-term	**2,770,235,688**	**2,987,151,320**
Provision for construction warranty	2,770,235,688	2,987,151,320
Total	**6,477,979,349**	**3,523,253,459**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

21. Other payables

	End of year VND	Beginning of year VND
Short-term	**2,864,859,159,683**	**2,811,009,608,436**
Deposit for sales of project	2,365,627,002,500	2,191,282,100,000
Deposits	192,788,593,923	219,503,677,500
Profit sharing from BCC	136,388,584,457	136,388,584,457
Registration fee and maintenance fund (i)	32,308,365,792	74,437,246,897
Compensation payables	19,990,483,579	21,634,323,726
Payable to Mr. Phan Van Binh	16,425,635,609	19,525,635,609
Others	101,330,493,823	148,238,040,247
Long-term	**51,836,344,172**	**19,746,000,000**
Capital contribution from Business Cooperation contracts (ii)	19,596,218,672	19,600,000,000
Deposits	32,240,125,500	146,000,000
Total	**2,916,695,503,855**	**2,830,755,608,436**
In which:		
Payables to related parties (Note VIII.2)	109,430,007,576	151,397,554,000

(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 year and beginning of year, the Group had no other payables overdue.

22. Deferred income tax assets and Deferred income tax liabilities

	End of year VND	Beginning of year VND
Deferred income tax assets	**28,270,503,849**	**12,781,346,371**
Unrealised profit	28,270,503,849	12,781,346,371
Deferred income tax liabilities	**23,230,853,263**	**27,586,977,645**
Provision for investments in subsidiaries	23,230,853,263	27,586,977,645

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

23. Loan and finance lease

	Beginning of year VND	Increase VND	Decrease VND	End of year VND
Short-term loan – Third parties	**2,150,271,176,748**	**1,494,608,709,452**	**2,072,241,084,420**	**1,572,638,801,780**
Loans from banks (Note 23.1)	546,178,421,044	848,784,962,231	774,076,055,787	620,887,327,488
Current portion of long-term loans (Note 23.2)	697,667,537,075	616,304,947,221	376,059,810,004	937,912,674,292
Current portion of bonds (Note 23.3)	891,577,418,629	-	891,577,418,629	-
Third parties	14,847,800,000	29,518,800,000	30,527,800,000	13,838,800,000
Long-term loan – Third parties	**961,364,389,681**	**2,058,307,753,752**	**742,766,734,819**	**2,276,905,408,614**
Loans from banks (Note 23.2)	699,773,989,681	760,607,953,752	757,832,383,221	702,549,560,212
Bonds (Note 23.3)	250,499,800,000	1,294,399,800,000	(17,633,048,402)	1,562,532,648,402
Third parties	11,090,600,000	3,300,000,000	2,567,400,000	11,823,200,000
Total	**3,111,635,566,429**	**3,552,916,463,204**	**2,815,007,819,239**	**3,849,544,210,394**

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

Objects	End of year VND	Interest rate (%/year)	Collaterals
Joint Stock Commercial Bank for Investment & Development of Vietnam – Ba Ria - Vung Tau Branch	258,726,983,381	5.5%-8.7%	- Land use rights for business purpose at Ward 5, Vung Tau City; asset on land at Tien Sa Villa; Office at 265 Le Hong Phong, Vung Tau City.
	92,994,867,371	7.2%	- 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)

Objects (continued)	End of year VND	Interest rate (%/year)	Collaterals
Joint Stock Commercial Bank for Investment & Development of Vietnam – Ba Ria - Vung Tau Branch	91,989,727,867	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	100,000,000,000	8.0%	- 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 296,327,000,000 VND.
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Chu Lai Branch	39,600,000,000	7.5%	- Machinery and equipment of Brothers DIC Ceramic Joint Stock Company.
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	37,575,748,869	8%-9.2%	- Debt collection rights arise from construction contracts using Bank loans.
Total	**620,887,327,488**		

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

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

Objects	End of year VND	Classified into short-term debt VND	Principal repayment term	Interest rate (%/year)	Collaterals
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Binh Xuyen Branch	96,000,000,000	20,000,000,000	To 01 November 2028	9.8%	- Certificate of land use rights, ownership of houses and other assets attached to land number DM 516188 issued by Land Registration Office of Vinh Phuc province on November 6, 2023, certificate number: CT27889. 3 plots of land number 669, 909, 855, Total area: 18,626.7 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	363,813,009,071	363,813,009,071	To 31 December 2024	8.7%	- 1,168 land plots in Nam Vinh Yen Urban Area, Phase 1. - Rights of assets (including but not limited to: the right to claim and to benefit the amount receivables; the rights to share, use, exploit, and/ or own the shared product; the rights to request reimbursement advances, penalties, compensation for damage and enjoyment of this amount; rights, benefits, reimbursements; ...) of the DIG Group arising from Phase 1 of the Nam Vinh Yen Urban Area project. - 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.
	66,788,910,549	-	To 27 December 2028	8.7%	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

Objects (continued)	End of year VND	Classified into short-term debt VND	Principal repayment term	Interest rate (%/year)	Collaterals
Joint stock Commercial Bank for Investment & Development of Vietnam – Ba Ria - Vung Tau Branch	259,769,061,217	259,769,061,217	To 01 December 2025	8%	- Rights of assets from 834,644.6 m2 at Vi Thanh Residential Project, Ward 4, Vi Thanh City, Hau Giang Province; 9 plots of land in Vi Thanh Commercial Residential Area Project, Hau Giang province; 1,137 land plots in Vi Thanh Residential Project, Hau Giang Province.
	20,930,000,000	-	To August 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..
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Ba Ria - Vung Tau Branch	332,835,753,678	274,268,604,000	To 16 March 2026	10.5%-11%	- All assets and rights of assets arising from the Technical Infrastructure project of North Vung Tau New Urban Area (area 19.6 ha) in ward 12, Vung Tau city, The right to use 9,282 m2 of urban land and all assets formed on the land in Thang Nhat Ward, Vung Tau City - Land use rights and assets attached to the land of plot numbers 221+222+223+224; 94; 95 on cadastral map sheet number 38 45 in Thang Nhat Ward, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province; According to the Certificate of Land Use Rights, Ownership of Houses and Other Assets Attached to Land number BN 981921, registration number: CT 05386 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Ba Ria - Vung Tau Province on May 20, 2014, owned and used by the Development Investment Construction Joint Stock Company.
	500,000,000,000	20,000,000,000	To 31 December 2039	9.7%-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	325,499,989	62,000,004	To 31 March 2030	10%	- Mitsubishi car 92A-280.63
Total	**1,640,462,234,504**	**937,912,674,292**			

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

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

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

(i) These are funds raised by the issuance of common bonds at par value in Vietnam Dong by Ho Chi Minh City Development Commercial Joint Stock Bank (HDBank). As at 31 December 2024, details of bond codes issued are as follows:

1. Bond DIGH2124002: total value of 1,000,000,000,000 VND term of 36 months, maturity on September 30th, 2024 should be classified as short-term debt. According to Resolution No. 233 passed by the Board of Directors on November 10, 2022, approving the plan to buy back bonds before maturity and obtaining the consent to sell bonds before maturity from the bondholders. On November 10, 2022, DIC Group carried out the repurchase of bonds worth 539,000,000,000 VND from the proceeds of the bond issuance. On September 30, 2024, DIC Group carried out the repurchase the entire remaining bond value of 461,000,000,000 VND. The amount used to implement the Long Tan Urban Tourism Area project in Long Tan commune and Phu Thanh commune, Nhon Trach district, Dong Nai province in accordance with the bond issuance purpose is 461,000,000,000 VND.
2. Bond DIGH2124003: total value of 1,500,000,000,000 VND term of 36 months, maturity on November 26th, 2024 should be classified as short-term debt. According to Resolution No. 233 passed by the Board of Directors on November 10, 2022, approving the plan to buy back bonds before maturity and obtaining the consent to sell bonds before maturity from the bondholders. On November 10, 2022, DIC Group carried out the repurchase of bonds worth 1,061,000,000,000 VND from the proceeds of the bond issuance. On November 26, 2024, DIC Group carried out the repurchase the entire remaining bond value of 439,000,000,000 VND. The amount used to implement the Long Tan Urban Tourism Area project in Long Tan and Phu Thanh communes, Nhon Trach district, Dong Nai province in accordance with the bond issuance purpose is 439,000,000,000 VND.

3. Bond DIGH2124001: total value of 1,000,000,000,000 VND term of 36 months, maturity on September 16th, 2024. According to Resolution No. 248 passed by the Board of Directors on March 14th, 2023, approving the plan to buy back bonds before maturity and obtaining the consent to sell bonds before maturity from the bondholders. On March 31st, 2023, DIC Group carried out the repurchase all 1,000,000,000,000 VND of these bonds from the owner's capital.

- The interest rate applied for the first twelve (12) month is 11%/year, the following interest periods are calculated as: the sum of (i) 4.25%/year and (ii) SP interest rate of deposit of HDBank's individual customers pay after 12 months as at the interest rate determination date. This mobilization is guaranteed by all assets, assets rights and existing and future rights from the investment, development, exploitation and consumption of products at the "Long Tan Tourist Urban Area Project" with an area about 331.9 ha, in Long Tan commune and Phu Thanh commune, Nhon Trach district, Dong Nai province, owned by the DIC Group.

(ii)These are funds raised by the issuance of common bonds at par value in Vietnam Dong by Ho Chi Minh City Development Commercial Joint Stock Bank (HDBank). As at 31 December 2024, details of bond codes issued are as follows:

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

- Receive the first bond of 300,000,000,000 VND on December 29, 2023.
- Receive the second bond of 300,000,000,000 VND on January 30, 2024.
- The interest rate applied for the first 2 (12-month) interest payment periods is 11.25%/year, the following interest periods are calculated as: the sum of (i) 4%/year and (ii) Interest rate of deposit of HDBank's individual customers pay after 12 months as at the interest rate determination date. This mobilization is guaranteed by all assets, assets rights and existing and future rights from the investment, development, exploitation and consumption of products at the "Long Tan Tourist Urban Area Project" with an area about 331.9 ha, in Long Tan commune and Phu Thanh commune, Nhon Trach district, Dong Nai province, owned by the DIC Group.
- The amount of 600,000,000,000 VND collected from the private bond issuance of bond code DIGH2326001 was used to implement the Long Tan Tourist Urban Area Project in Long Tan commune and Phu Thanh commune, Nhon Trach district, Dong Nai province in accordance with the bond issuance purpose.

2. Bond DIGH2326002: total value of 1,000,000,000,000 VND, term of 36 months, issued on March 25, 2024, maturity on March 25, 2027.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

24. 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	Total
Beginning balance of previous year (i)	**6,098,519,950,000**	**1,046,337,538,421**	**10,975,110,000**	**84,687,037,740**	**297,491,097,067**	**7,538,010,733,228**
Profit of the previous year	-	-	-	-	118,727,079,683	118,727,079,683
Transfer to investment and development fund	-	-	-	63,258,913	(63,258,913)	-
Transfer to bonus and welfare fund	-	-	-	-	(6,987,313,072)	(6,987,313,072)
Subsidiaries increase capital by dividend	-	-	3,920,000,000		(3,920,000,000)	-
Change in ownership of subsidiaries				539,569	1,775,316	2,314,885
Ending balance of previous year	**6,098,519,950,000**	**1,046,337,538,421**	**14,895,110,000**	**84,750,836,222**	**405,249,380,081**	**7,649,752,814,724**
Profit of the current year	-	-	-	-	114,535,926,550	114,535,926,550
Transfer to bonus and welfare fund	-	-	-	-	(9,359,048,152)	(9,359,048,152)
Change in ownership of subsidiaries	-	-	-	-	41,017,975,505	41,017,975,505
Ending balance of current year	**6,098,519,950,000**	**1,046,337,538,421**	**14,895,110,000**	**84,750,836,222**	**551,444,233,984**	**7,795,947,668,627**

(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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

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

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

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

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

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

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

c) Shares

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

Par value of shares in issue: 10.000 VND.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

d) Corporate funds

	End of year VND	Beginning of year VND
Investment and development funds	84,750,836,222	84,750,836,222

25. Non-controlling interests

Non-controlling interest represents other shareholders' holdings to the net assets and results of operations of subsidiaries as at the end of the reporting period.

Increase and decrease in non-controlling interests are presented as follows:

	Current year VND	Previous year VND
Beginning balance of the year	243,805,067,311	256,724,273,854
Net profit allocated to non-controlling of the year	(12,631,627,838)	(7,103,871,126)
Increase/Decrease in capital of non-controlling	90,031,368,747	250,000,000
Increase due to purchase of subsidiary	42,000,000	-
Increase/Decrease due to change in ownership ratio	(75,807,754,707)	(2,314,885)
Decrease due to dissolution of subsidiary	-	(4,634,879,933)
Decrease due to dividend	-	(989,441,000)
Decrease due to transfer to bonus and welfare fund	(76,177,024)	(438,699,599)
Ending balance of the year	**245,362,876,489**	**243,805,067,311**

26. Off-consolidated balance sheet accounts

	Unit	End of year	Beginning of year
Foreign currencies	USD	2,673.65	108,299.26

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

1. Revenue from sale of goods and rendering of services

	Current year VND	Previous year VND
Revenue from sale of real estate	640,429,383,426	566,906,266,916
Revenue from sale of construction contract	625,973,922,379	146,338,666,266
Revenue from sale of finished goods	120,685,273,763	129,295,766,591
Revenue from rendering of services	141,027,070,477	155,945,423,329
Revenue from investment real estate for rent	3,374,235,992	3,374,235,992
Revenue from sale of merchandises	-	37,240,425,956
Total	**1,531,489,886,037**	**1,039,100,785,050**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

2. Revenue deductible items

	Current year VND	Previous year VND
Trade discount	330,647,223	564,759,072
Sales rebates	1,428,840,447	819,295,200
Sales return	228,731,455,039	11,970,029,053
Total	**230,490,942,709**	**13,354,083,325**

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

	Current year VND	Previous year VND
Net revenue from sale of real estate	411,697,928,387	554,936,237,863
Net revenue from sale of construction contract	625,973,922,379	146,338,666,266
Net revenue from sale of finished goods	119,701,745,689	127,911,712,319
Net revenue from rendering of services	140,251,110,881	155,945,423,329
Net revenue from investment real estate for rent	3,374,235,992	3,374,235,992
Net revenue from sale of merchandises	-	37,240,425,956
Total	**1,300,998,943,328**	**1,025,746,701,725**
In which:		
Net revenue from related parties (Note VIII.2)	344,952,105,698	2,593,431,485

4. Costs of goods sold

	Current year VND	Previous year VND
Cost of real estate	229,301,015,190	373,194,406,651
Cost of construction contracts	483,051,682,373	103,170,446,220
Cost of finished goods	162,852,152,867	147,954,917,972
Cost of services rendered	124,709,605,381	117,952,720,738
Cost of investment real estate for rent	2,889,116,652	2,889,116,652
Cost of merchandises	-	37,015,620,950
Total	**1,002,803,572,463**	**782,177,229,183**

5. Financial income

	Current year VND	Previous year VND
Interest income	62,737,706,336	40,185,299,561
Gain from investment	53,250,000,000	-
Income from business cooperation contracts	-	180,493,150,685
Interest from credit sales, payment discounts	970,393,391	6,207,037,951
Income from dissolution of subsidiaries	-	642,396,412
Gain from foreign exchange difference	163,200,823	24,142,776
Dividends	21,530,830	57,168,044
Others	2,124,639	-
Total	**117,144,956,019**	**227,609,195,429**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

6. Financial expenses

	Current year VND	Previous year VND
Interest expenses	47,361,629,699	97,694,058,059
Reversal of provision for investments	(20,000,000,000)	(42,449,511,901)
Bond issuance expenses	-	19,427,375,083
Loss from liquidation of financial investments	-	41,296,752,080
Loss from foreign exchange difference	-	76,703,690
Others	1,118,990,735	2,401,462,572
Total	**28,480,620,434**	**118,446,839,583**

7. Selling expenses

	Current year VND	Previous year VND
Brokerage and advertising expenses	23,005,958,980	17,107,155,231
Salary expenses	10,396,508,710	9,930,090,952
Expenses for external services	868,665,755	307,287,600
Other expenses	9,344,876,467	14,970,591,021
Total	**43,616,009,912**	**42,315,124,804**

8. Administrative expenses

	Current year VND	Previous year VND
Salary expenses	89,004,144,427	83,017,761,342
Goodwill allocation	17,952,807,208	17,952,807,208
Business expenses	29,467,177,774	10,042,950,799
Provision expenses	(13,661,623,452)	134,461,822
Depreciations	12,132,852,917	7,745,976,671
Other expenses	45,407,548,799	34,657,965,810
Total	**180,302,907,673**	**153,551,923,652**

9. Other income

	Current year VND	Previous year VND
Fines received on contract violation	14,522,904,076	69,641,415,280
Income from late payment penalties	3,121,746,635	1,298,852,160
Gain on disposal of fixed assets	1,142,308,422	646,931,696
Gain on write-off of account payables	89,339,779	10,628,417,120
Others	1,994,986,274	1,253,589,424
Total	**20,871,285,186**	**83,469,205,680**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

10. Other expenses

	Current year VND	Previous year VND
Additional fees according to inspection conclusion	13,134,792,363	-
Penalties expenses	8,385,331,670	47,431,407,588
Others	3,767,469,326	9,030,876,436
Total	**25,287,593,359**	**56,462,284,024**

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 year VND	Previous year VND
Total profit before tax	158,088,411,944	165,886,101,158
At CIT rate of 20%	31,617,682,389	33,177,220,232
Adjustments:		
Allocation of goodwill	3,590,561,442	3,590,561,442
Non-deductible expenses	17,472,978,966	7,133,101,349
Tax loss for which no deferred tax assets was recognised	13,108,375,227	5,019,378,032
Share of profits/(loss) from associates	87,213,750	3,597,120,086
Income from dividends	(9,863,194,984)	(54,773,248)
Provision for investments	65,389,473	177,389,962
CIT surplus from previous years	90,751,593	344,050,722
Others	14,355,376	1,278,844,024
Corporate income tax expenses (i)	**56,184,113,232**	**54,262,892,601**
Corporate income tax expense recognized in the consolidated income statement		
Current corporate income tax	76,029,395,092	52,587,951,582
Deferred corporate income tax	(19,845,281,860)	1,674,941,019
	56,184,113,232	**54,262,892,601**

(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 year VND	Previous year VND
Deferred income tax assets	12,781,346,371	15,451,485,620
Deferred income tax liabilities	(27,586,977,645)	(28,582,175,875)
Beginning balance of the year	(14,805,631,274)	(13,130,690,255)
Income statement charged	19,910,671,333	(1,497,551,057)
Impact of business combination during the year	(65,389,473)	(177,389,962)
Ending balance of the year	**5,039,650,586**	**(14,805,631,274)**
In which:		
Deferred income tax assets	28,270,503,849	12,781,346,371
Deferred income tax liabilities	(23,230,853,263)	(27,586,977,645)

12. Earnings per share

	Current year VND	Previous year VND
Profit after corporate income tax	114,535,926,550	118,727,079,683
Adjustments	-	-
Net profit attributable to ordinary shareholders	114,535,926,550	118,727,079,683
Weighted average number of ordinary shares	609,851,995	609,851,995
Earnings per share	**188**	**195**

13. Productions cost by items

	Current year VND	Previous year VND
Cost of real estate	229,301,015,190	373,194,406,651
Cost of merchandised and finish goods	162,852,152,867	184,970,538,922
Cost of services rendered	610,650,404,406	224,012,283,610
Labour costs	99,400,653,137	92,947,852,294
Depreciation expenses and allocation of goodwill	68,327,580,348	65,688,919,809
Provision expenses	(13,661,623,452)	134,461,822
Expenses for external services	23,874,624,735	17,414,442,831
Other expenses	45,977,682,817	19,681,371,700
Total	**1,226,722,490,048**	**978,044,277,639**

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 year VND	Previous year VND
Increase fixed assets from properties in progress	117,078,564,132	113,028,477,359
Offset part of receivables when receiving investment transfer	59,000,000,000	-

2. Amount of borrowing actually withdrawn during the year

	Current year VND	Previous year VND
Proceeds from borrowing following normal borrowing contracts	1,640,872,915,983	1,693,423,221,344
Issuance of common bonds	1,294,399,800,000	250,499,800,000
Total	**2,935,272,715,983**	**1,943,923,021,344**

3. Amount of borrowing principal actually paid during the year

	Current year VND	Previous year VND
Repayments for borrowing following normal borrowing contracts	(1,323,419,701,791)	(1,707,095,769,817)
Early redemption of common bonds	(900,000,000,000)	(1,000,000,000,000)
Total	**(2,223,419,701,791)**	**(2,707,095,769,817)**

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

2.2. Transactions with related individuals

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

2.3. Transactions with related organizations

Related parties	Relationship
DIC Holdings Construction 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 year, the Group has had the following transactions with the related organizations, the main transactions are as follows:

Related parties	Transaction content	Current year VND	Previous year VND
Doanh thu		**344,952,105,698**	**2,593,431,485**
Southern Development And Investment Joint Stock Company	Construction activities	342,022,817,271	42,900,000
Vina Dai Phuoc Corporation	Rendering of services	2,483,685,900	2,477,108,200
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Rendering of services	365,022,140	20,777,000
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Rendering of services	25,077,425	52,646,285
Development Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	Rendering of services	55,502,962	-
Other activities			
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Brokerage costs	28,516,455,736	19,315,314,209
	Services expenses	25,017,545,862	312,806,482
	Stock dividends	-	4,282,200,000
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Construction cost	721,189,211,485	-
	Stock dividends	18,841,340,000	-
	Transfer of project	-	263,545,000,000
Southern Development And Investment Joint Stock Company	Services expenses	2,528,112,834	1,304,729,340
	Loan interest	34,226,563,974	22,079,501,781
	Lending	82,000,000,000	-
	Collect loan principal	36,350,000,000	1,080,000,000
Development Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	Cash dividends	2,167,189,600	-
Development Investment Construction Hoi An JSC	Cash dividends	22,500,000	9,000,000

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

		End of year VND	Beginning of year VND
Short-term trade receivables		**407,878,493,297**	**6,191,469,446**
Southern Development And Investment Joint Stock Company	Construction activities	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
Công ty CP Xây dựng DIC Holding	Rendering of services	-	-
Development Investment Construction - Concrete JSC	Rendering of services	214,000,000	-
Short-term advances to suppliers		**-**	**186,499,974,132**
Southern Development And Investment Joint Stock Company	Advance for Project	-	186,499,974,132

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

		End of year VND	Beginning of year VND
Short-term loan receivables		**167,564,637,167**	**277,450,000,000**
Southern Development And Investment Joint Stock Company	Lending	167,564,637,167	277,450,000,000
Long-term loan receivables		**171,200,000,000**	-
Southern Development And Investment Joint Stock Company	Lending	171,200,000,000	-
Other short-term receivables		**1,236,505,100,810**	**573,174,572,249**
Mr Nguyen Hung Cuong (representative of the Board of Management)	Advance payment for compensation and site clearance of Long Tan project	904,000,000,000	403,440,000,000
Southern Development And Investment Joint Stock Company	Lending interest	9,491,780,822	60,434,258,124
	Payment on behalf	56,630,052,035	26,964,235,792
	Deposit	79,863,293,821	82,306,078,333
	Other	186,499,974,132	-
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Payment on behalf	-	30,000,000
Vina Dai Phuoc Corporation	Other	20,000,000	-
Short-term trade payables		**258,706,367,592**	**140,779,593,415**
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Construction cost	243,252,056,228	110,346,045,083
Development Investment Construction - Concrete Joint Stock Company	Construction cost	9,236,756,695	10,980,167,648
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Brokerage expenses	5,158,274,329	19,284,216,110
Southern Development And Investment Joint Stock Company	Services expenses	1,059,280,340	169,164,574
Short-term advances from customers		**770,069,340,631**	**172,454,594,804**
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Sale of goods and services	767,145,022,629	172,454,594,804
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Sale of goods and services	2,924,318,002	-
Other short-term payables		**109,430,007,576**	**151,397,554,000**
D.I.C Real Estate Joint Stock Company	Others expenses	44,641,217,600	94,636,050,000
DIC Holdings Construction Joint Stock Company	Others expenses	64,788,789,976	56,761,504,000

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:

Current year	Real estate	Trading and services	Construction	Elimination	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
Segment revenue	559,700,760,470	140,422,748,108	929,971,947,792	(329,096,513,042)	1,300,998,943,328
Segment cost	(375,034,982,365)	(129,783,434,827)	(745,452,253,659)	247,467,098,388	(1,002,803,572,463)
Segment results	**184,665,778,105**	**10,639,313,281**	**184,519,694,133**	**(81,629,414,654)**	**298,195,370,865**
Unallocated expense					(223,918,917,585)
Finance income					117,144,956,019
Finance expenses					(28,480,620,434)
Share in profit of associates					(436,068,748)
Other income					20,871,285,186
Other expenses					(25,287,593,359)
Current corporate income tax expenses					(76,029,395,092)
Deferred corporate income tax expenses					19,845,281,860
Profit after tax					**101,904,298,712**
Non-controlling interest					(12,631,627,838)
Net profit after tax					**114,535,926,550**
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)

Previous year	Real estate VND	Trading and services VND	Construction VND	Elimination VND	Total VND
Segment revenue	566,145,801,205	155,842,802,862	485,543,981,616	(181,785,883,958)	1,025,746,701,725
Segment cost	(375,969,873,873)	(129,795,736,442)	(454,503,173,126)	178,091,554,258	(782,177,229,183)
Segment results	**190,175,927,332**	**26,047,066,420**	**31,040,808,490**	**(3,694,329,700)**	**243,569,472,542**
Unallocated expense					(195,867,048,456)
Finance income					227,609,195,429
Finance expenses					(118,446,839,583)
Share in profit of associates					(17,985,600,430)
Other income					83,469,205,680
Other expenses					(56,462,284,024)
Current corporate income tax expenses					(52,587,951,582)
Deferred corporate income tax expenses					(1,674,941,019)
Profit after tax					**111,623,208,557**
Non-controlling interest					(7,103,871,126)
Net profit after tax					**118,727,079,683**
As at 31 December 2023					
Assets and liabilities					
Segment assets	11,325,367,036,397	51,761,017,650	770,481,143,610	(442,602,045,717)	11,705,007,151,940
Unallocated assets					5,122,599,786,648
Total assets					**16,827,606,938,588**
Segment liabilities	8,355,272,043,647	109,528,039,872	680,791,964,807	(436,100,027,040)	8,709,492,021,286
Unallocated liabilites					224,557,035,267
Total liabilities					**8,934,049,056,553**

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

4. Comparative figures

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

5. Going concern

During the year, no activities or events arising that significantly affect the ability of going concern of the 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

March 24th, 2025