



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

**Báo cáo tài chính riêng đã được soát xét  
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024**

**Đơn vị kiểm toán:**

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM  
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE**

**29 Võ Thị Sáu, phường ĐaKao, quận 1, TP. Hồ Chí Minh**

**Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947**

**Fax: (028) 3820 5942**

**Email: [info@aascs.com.vn](mailto:info@aascs.com.vn)**

**Website: [www.aascs.com.vn](http://www.aascs.com.vn)**

**MỤC LỤC**

| <b>NỘI DUNG</b>  | <b>TRANG</b> |
|--|--------------|
| <b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>                     | 2 – 3        |
| <b>BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ</b> | 4            |
| <b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT</b>          |              |
| Bảng cân đối kế toán riêng                               | 5 – 7        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng               | 8            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng                         | 9 – 10       |
| Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng                  | 11 – 45      |

3306  
C  
DỊCH  
TÀI CHÍNH  
VÀ  
V.I.

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn DIC”) trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn DIC cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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, Việt Nam.

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

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, Thanh tra Chính phủ công bố kết luận thanh tra về việc cổ phần hóa và thoái vốn Nhà nước tại Tập đoàn DIC. Trong kết luận thanh tra, có một số kết luận Tập đoàn DIC đã thực hiện trước khi chuyển sang Công ty cổ phần. Tập đoàn DIC sẽ có báo cáo tình hình thực hiện kết luận cho Cơ quan Thanh tra. Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào khác xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

**Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán trong kỳ 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   |
| Ông Nguyễn Hùng Cường | Thành viên |

Do thay đổi nhân sự đột ngột, Tập đoàn DIC sẽ tổ chức, sắp xếp bầu lại thành viên Ủy ban kiểm toán.

#### **Người đại diện theo pháp luật**

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

Ông Nguyễn Quang Tín – Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC, được Ông Nguyễn Hùng Cường – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 soát xét các Báo cáo tài chính riêng cho Tập đoàn DIC.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn DIC tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

### **Phê duyệt các Báo cáo tài chính riêng**

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tập đoàn DIC phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 của Tập đoàn DIC được trình bày từ trang 05 đến trang 45 kèm theo

Thay mặt Hội đồng Quản trị



**Nguyễn Hùng Cường**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 08 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

**Nguyễn Quang Tín**  
Tổng Giám đốc

Số: 722 /BCSX-TC/2024/AASCS

**BÁO CÁO SOÁT XÉT  
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ****Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng, được lập ngày 29 tháng 08 năm 2024, từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn DIC tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

**Vấn đề khác**

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2024

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam  
Phó Tổng Giám đốc



Lê Văn Tuấn Số GCN ĐKHN Kiểm toán:  
0479-2023-142-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ                | Số đầu năm                |
|--|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>14.296.545.898.614</b> | <b>12.251.224.637.229</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | V.1         | <b>1.576.193.155.395</b>  | <b>2.199.766.875.022</b>  |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 690.729.888.829           | 2.189.898.549.782         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 885.463.266.566           | 9.868.325.240             |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>1.271.843.152.415</b>  | <b>127.910.000.000</b>    |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | V.2         | 1.271.843.152.415         | 127.910.000.000           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>5.663.063.974.114</b>  | <b>4.489.748.205.455</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | V.3         | 1.170.832.901.491         | 819.716.346.027           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | V.4         | 14.028.479.626            | 209.629.776.981           |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | V.5         | 374.100.000.000           | 292.850.000.000           |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | V.6         | 4.118.944.549.901         | 3.182.394.039.351         |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        | V.7         | (14.841.956.904)          | (14.841.956.904)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | V.8         | <b>5.586.487.880.664</b>  | <b>5.236.751.441.631</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 5.586.487.880.664         | 5.236.751.441.631         |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>198.957.736.026</b>    | <b>197.048.115.121</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | V.9         | 175.027.654.259           | 166.691.629.099           |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |             | 565.608.729               | 13.143.585.479            |
| 3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước       | 153        | V.15        | 23.364.473.038            | 17.212.900.543            |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>3.452.625.756.935</b>  | <b>3.873.274.056.330</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>79.999.999.999</b>     | <b>1.381.153.760.509</b>  |
| 1. Phải thu dài hạn khác                     | 216        | V.6         | 79.999.999.999            | 1.381.153.760.509         |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>146.497.884.573</b>    | <b>148.900.181.999</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | V.10        | 142.873.101.332           | 145.247.186.170           |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 189.312.833.803           | 188.964.845.274           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (46.439.732.471)          | (43.717.659.104)          |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | V.11        | 3.624.783.241             | 3.652.995.829             |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 3.929.239.600             | 3.929.239.600             |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |             | (304.456.359)             | (276.243.771)             |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | V.12        | <b>99.433.765.010</b>     | <b>100.878.323.336</b>    |
| - Nguyên giá                                 | 231        |             | 144.455.832.878           | 144.455.832.878           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 232        |             | (45.022.067.868)          | (43.577.509.542)          |

0501172  
CÔNG TY  
TNHH  
CH VỤ TƯ  
CHÍNH KẾ  
KIỂM TOÁN  
PHÍA NAI  
- T.P.H.C.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                    | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ                | Số đầu năm                |
|--|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>         | <b>240</b> |             | <b>1.173.048.503</b>      | <b>1.173.048.503</b>      |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 242        |             | 1.173.048.503             | 1.173.048.503             |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | <b>250</b> | <b>V.2</b>  | <b>3.125.478.404.871</b>  | <b>2.241.168.741.983</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty con                  | 251        |             | 2.907.996.265.062         | 2.100.696.733.295         |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252        |             | 527.397.688.500           | 447.522.688.500           |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          | 253        |             | 1.769.594.112             | 21.769.594.112            |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       | 254        |             | (345.685.142.803)         | (362.820.273.924)         |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn         | 255        |             | 34.000.000.000            | 34.000.000.000            |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>            | <b>260</b> |             | <b>42.653.979</b>         | <b>-</b>                  |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 261        | V.9         | 42.653.979                | -                         |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   | <b>270</b> |             | <b>17.749.171.655.549</b> | <b>16.124.498.693.559</b> |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ                | Số đầu năm                |
|--|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>  | <b>300</b> |             | <b>10.071.253.619.676</b> | <b>8.521.320.330.627</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>  | <b>310</b> |             | <b>7.790.963.654.170</b>  | <b>7.443.954.233.555</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 311        | V.13        | 560.149.136.966           | 637.075.225.900           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 312        | V.14        | 2.004.016.816.099         | 1.772.063.749.745         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước                       | 313        | V.15        | 46.430.123.419            | 79.768.548.166            |
| 4. Phải trả người lao động                                   | 314        |             | 4.783.435.941             | 16.453.869.653            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 315        | V.16        | 320.826.650.372           | 290.524.650.885           |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                         | 318        | V.17        | 3.410.599.636             | 3.410.599.636             |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 319        | V.18        | 2.974.166.910.346         | 2.874.414.684.688         |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                         | 320        | V.19        | 1.824.127.287.562         | 1.719.142.391.013         |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 | 322        |             | 53.052.693.829            | 51.100.513.869            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>  | <b>330</b> |             | <b>2.280.289.965.506</b>  | <b>1.077.366.097.072</b>  |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                          | 336        | V.17        | 112.755.689.384           | 114.442.807.380           |
| 2. Phải trả dài hạn khác                                     | 337        | V.18        | 19.600.000.000            | 19.600.000.000            |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                          | 338        | V.19        | 2.147.934.276.122         | 943.323.289.692           |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     | <b>400</b> |             | <b>7.677.918.035.873</b>  | <b>7.603.178.362.932</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>410</b> | V.20        | <b>7.677.918.035.873</b>  | <b>7.603.178.362.932</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                    | 411        |             | 6.098.519.950.000         | 6.098.519.950.000         |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     | 411a       |             | 6.098.519.950.000         | 6.098.519.950.000         |
| - Cổ phiếu ưu đãi  | 411b       |             | -                         | -                         |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                                      | 412        |             | 1.046.337.538.421         | 1.046.337.538.421         |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                                     | 418        |             | 82.002.783.070            | 82.002.783.070            |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                         | 421        |             | 451.057.764.382           | 376.318.091.441           |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 367.035.648.102           | 190.669.224.665           |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 84.022.116.280            | 185.648.866.776           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   | <b>440</b> |             | <b>17.749.171.655.549</b> | <b>16.124.498.693.559</b> |

Người lập biểu

Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Tín

Ngày 29 tháng 08 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu   | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này          | Kỳ trước        |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 01    | VI.1        | 812.521.416.014 | 116.210.485.653 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                  | 02    | VI.2        | 196.639.617.624 | 838.087.367     |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  | 10    | VI.3        | 615.881.798.390 | 115.372.398.286 |
| 4. Giá vốn hàng bán                              | 11    | VI.4        | 458.690.312.521 | 66.217.063.141  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20    |             | 157.191.485.869 | 49.155.335.145  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                 | 21    | VI.5        | 31.652.010.510  | 194.631.159.651 |
| 7. Chi phí tài chính                             | 22    | VI.6        | (5.556.282.868) | 69.591.104.685  |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                        | 23    |             | 11.570.381.053  | 45.304.023.182  |
| 8. Chi phí bán hàng                              | 25    | VI.7        | 16.895.609.743  | 3.923.603.909   |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 26    | VI.8        | 70.986.431.214  | 36.507.934.936  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh      | 30    |             | 106.517.738.290 | 133.763.851.266 |
| 11. Thu nhập khác                                | 31    | VI.9        | 12.306.657.794  | 19.580.573.479  |
| 12. Chi phí khác                                 | 32    | VI.10       | 8.746.576.579   | 7.964.382.183   |
| 13. Lợi nhuận khác                               | 40    |             | 3.560.081.215   | 11.616.191.296  |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            | 50    |             | 110.077.819.505 | 145.380.042.562 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51    | VI.11       | 26.055.703.225  | 31.223.928.719  |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại  | 52    |             | -               | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp     | 60    |             | 84.022.116.280  | 114.156.113.843 |

Người lập biểu

Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Tín

Ngày 29 tháng 08 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu   | Mã số | Kỳ này                     | Kỳ trước                   |
|--|-------|----------------------------|----------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                |       |                            |                            |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01    | 110.077.819.505            | 145.380.042.562            |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                      |       |                            |                            |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                | 02    | 6.506.047.381              | 4.335.195.903              |
| - Các khoản dự phòng   | 03    | (17.135.131.121)           | 4.859.706.420              |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                    | 05    | (33.019.882.633)           | (14.190.922.366)           |
| - Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu                        | 06    | 11.570.381.053             | 64.731.398.265             |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08    | 77.999.234.185             | 205.115.420.784            |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                  | 09    | 187.959.681.693            | 995.277.145.617            |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10    | (349.736.439.033)          | (382.279.889.014)          |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                  | 11    | 271.057.429.944            | 372.275.509.510            |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                   | 12    | (8.378.679.139)            | 2.293.387.791              |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14    | (11.435.337.878)           | (71.552.556.614)           |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                              | 15    | (52.495.241.909)           | (31.917.197.969)           |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                         | 17    | (7.330.263.379)            | (11.199.359.384)           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>             | 20    | <b>107.640.384.484</b>     | <b>1.078.012.460.721</b>   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                   |       |                            |                            |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định                 | 21    | (5.373.080.273)            | -                          |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định              | 22    | 4.081.760.767              | 1.677.549.647              |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ                          | 23    | (1.225.933.152.415)        | -                          |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ                  | 24    | 750.000.000                | 1.380.000.000              |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                       | 25    | (828.174.531.767)          | -                          |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   | 26    | 20.000.000.000             | -                          |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, lợi nhuận được chia                     | 27    | 6.289.743.351              | 487.734.991                |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                 | 30    | <b>(2.028.359.260.337)</b> | <b>3.545.284.638</b>       |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>               |       |                            |                            |
| 1. Tiền thu từ đi vay  | 33    | 1.602.033.876.251          | 227.380.973.994            |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay   | 34    | (304.887.533.000)          | (1.403.613.219.629)        |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                       | 36    | (1.187.025)                | (22.050.000)               |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>              | 40    | <b>1.297.145.156.226</b>   | <b>(1.176.254.295.635)</b> |

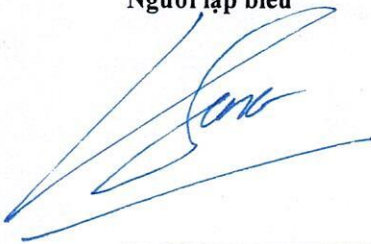


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)**  
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                         | Mã số | Kỳ này            | Kỳ trước         |
|----------------------------------|-------|-------------------|------------------|
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ   | 50    | (623.573.719.627) | (94.696.550.276) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ  | 60    | 2.199.766.875.022 | 226.795.681.595  |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70    | 1.576.193.155.395 | 132.099.131.319  |

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín

Ngày 29 tháng 08 năm 2024

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 30 tháng 06 năm 2024: 6.098.519.950.000 đồng.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn DIC tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 là 285 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 293 người).

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

**4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Tập đoàn DIC có 9 công ty con trực tiếp và 3 công ty con gián tiếp. Thông tin khái quát về các công ty con của Tập đoàn DIC như sau :

| STT | Tên Công ty                                | Địa chỉ   | Ngành nghề kinh doanh chính   | Tỷ lệ lợi ích |              | Tỷ lệ quyền biểu quyết |              |
|-----|--|---|---|---------------|--------------|------------------------|--------------|
|     |  |   |   | Số cuối kỳ %  | Số đầu năm % | Số cuối kỳ %           | Số đầu năm % |
| 1.  | Công ty TNHH 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  | 78,30         | 78,30        | 78,30                  | 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   | 89,03         | 89,03        | 89,03                  | 89,03        |
| 3.  | Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1 | Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị | 51,68         | 51,68        | 51,68                  | 51,68        |

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

| STT | Tên Công ty   | Địa chỉ  | Ngành nghề kinh doanh chính  | Tỷ lệ lợi ích |              | Tỷ lệ quyền biểu quyết |              |
|-----|---|--|--|---------------|--------------|------------------------|--------------|
|     |   |  |  | Số cuối kỳ %  | Số đầu năm % | Số cuối kỳ %           | Số đầu năm % |
| 4.  | Công ty CP Đầu tư Phát triển- Xây dựng (DIC) Số 2                         | Số 5, đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, TP.Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu        | Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, xây; kinh doanh bất động sản                               | 50,14         | 50,14        | 50,14                  | 50,14        |
| 5.  | Công ty CP Đầu tư Phát triển Tâm nhìn DIC                                 | Số 265, đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu                    | Kinh doanh bất động sản; hoạt động tư vấn quản lý; giáo dục, đào tạo; hoạt động chăm sóc, điều dưỡng | 98,67         | 98,67        | 98,67                  | 98,67        |
| 6.  | Công ty TNHH Đại Phước Thiên An   | Xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai  | Kinh doanh bất động sản  | 99,96         | 99,96        | 99,96                  | 99,96        |
| 7.  | Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC          | Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu                         | Đầu tư Khu công nghiệp   | 100           | 100          | 100                    | 100          |
| 8.  | Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh   | Phân khu 1,2,3 Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai | Kinh doanh bất động sản  | 99,99         | 99,99        | 99,99                  | 99,99        |
| 9.  | Công ty TNHH MTV Vũng Tàu Centre Point                                    | Số 12 đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu                                | Kinh doanh bất động sản  | 100           | 100          | 100                    | 100          |
| 10. | Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Sở hữu gián tiếp) | B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan   | 64,39         | 64,39        | 82,24                  | 82,24        |
| 11. | 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   | 42,31         | 42,31        | 65,70                  | 65,70        |
| 12. | 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   | 63,53         | 63,53        | 98,66                  | 98,66        |



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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Tập đoàn DIC có 5 công ty liên kết trực tiếp. Thông tin khái quát về các công ty liên kết của Tập đoàn DIC như sau :

| STT | Tên Công ty                                     | Địa chỉ  | Ngành nghề kinh doanh chính | Tỷ lệ lợi ích |              | Tỷ lệ quyền biểu quyết |              |
|-----|---|--|-----------------------------|---------------|--------------|------------------------|--------------|
|     |   |  |                             | Số cuối kỳ %  | Số đầu năm % | Số cuối kỳ %           | 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        |
| 5.  | Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang    | PB 108 Block Chung cư DIC Phoenix trung tâm đô thị Chí Linh, P.Nguyễn An Ninh, TP.Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Thương mại, dịch vụ         | 35,5          | 35,5         | 35,5                   | 35,5         |

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

**1. Kỳ kế toán**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

#### a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

#### b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

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

#### a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

11726  
CÔNG TY  
TNHH  
VỤ TƯ  
NH KẾ  
KIỂM TO  
TÀI NAM  
P.HỒ



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

**5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn DIC, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh thông thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị xuống cấp, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 (trung tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

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

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

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

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

**9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

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

50117  
CÔNG  
TNH  
CH VỤ  
CHÍNH  
VÀ KIỂM  
PHÍA  
1 - T.P

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

**11. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng kế 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.

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

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

Chi phí lãi vay và phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu đã được vốn hóa vào bất động sản dở dang trong kỳ này là 176.355.628.730 đồng (cùng kỳ của năm trước là 144.878.373.385 đồng).

**13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

**14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

**15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

**b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

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



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

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

**a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**f. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**18. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

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

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

**19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

**22. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tập đoàn DIC và ngân hàng thương mại;



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

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

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

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

**23. Bên liên quan**

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

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

**24. Báo cáo bộ phận**

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

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

**25. Sử dụng các ước tính kế toán**

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

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

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

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



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

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|   | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu năm<br>VND        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Tiền mặt  | 2.491.118.548            | 673.673.611              |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                           | 688.238.770.281          | 2.189.224.876.171        |
| Các khoản tương đương tiền (i)                            | 885.463.266.566          | 9.868.325.240            |
| - Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Vũng Tàu          | 645.848.907.457          | 5.633.124.585            |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - CN Vũng Tàu | 93.704.507.199           | 3.235.200.655            |
| - Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu                | 54.388.783.416           | -                        |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vũng Tàu             | 40.289.205.480           | -                        |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Vũng Tàu         | 30.231.863.014           | -                        |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Bà Rịa        | 20.000.000.000           | -                        |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bình Xuyên     | 1.000.000.000            | 1.000.000.000            |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.576.193.155.395</b> | <b>2.199.766.875.022</b> |

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

**2. Đầu tư tài chính**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|   | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu năm<br>VND      |
|---|--------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                   | <b>1.271.843.152.415</b> | <b>127.910.000.000</b> |
| Tiền gửi có kỳ hạn (i)                            | 1.271.843.152.415        | 127.910.000.000        |
| - Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Vũng Tàu  | 840.000.000.000          | 100.000.000.000        |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam    | 191.843.152.415          | 26.900.000.000         |
| - Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu        | 140.000.000.000          | -                      |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vũng Tàu     | 100.000.000.000          | -                      |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Vũng Tàu | -                        | 1.010.000.000          |
| <b>Dài hạn</b>                                    | <b>34.000.000.000</b>    | <b>34.000.000.000</b>  |
| Trái phiếu (ii)                                   | 34.000.000.000           | 34.000.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>1.305.843.152.415</b> | <b>161.910.000.000</b> |

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với thời hạn đáo hạn ban đầu từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,4%/năm đến 7,65%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 từ 4,9%/năm đến 5,7%/năm).

(ii) Là các khoản trái phiếu ngân hàng với thời hạn đáo hạn là 7 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất từ 6,25%/năm đến 7,6%/năm.

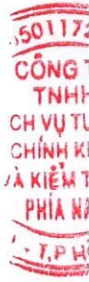
**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**  
Số 15 Thi Sách, Phường Thảng Tam, Thành phố Vũng Tàu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

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

**b) Đầu tư tài chính dài hạn**

|  | Số cuối kỳ |                          | Số đầu năm               |         |                          |                          |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|---------|--------------------------|--------------------------|
|  | Tỷ lệ %    | Giá gốc VND              | Dự phòng VND             | Tỷ lệ % | Giá gốc VND              | Dự phòng VND             |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                                    |            | <b>2.907.996.265.062</b> | <b>(120.285.142.803)</b> |         | <b>2.100.696.733.295</b> | <b>(117.420.273.924)</b> |
| Công ty TNHH Du lịch DIC   | 78,30      | 784.498.221.388          | (40.134.620.322)         | 78,30   | 784.498.221.388          | (38.187.842.201)         |
| Công ty CP Gạch men Anh Em DIC                                   | 89,03      | 75.250.000.000           | (75.250.000.000)         | 89,03   | 75.250.000.000           | (75.250.000.000)         |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1                       | 51,68      | 14.726.900.000           | -                        | 51,68   | 14.726.900.000           | -                        |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2               | 50,14      | 31.782.796.574           | -                        | 50,14   | 31.782.796.574           | -                        |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC                        | 98,67      | 59.200.000.000           | (4.818.831.763)          | 98,67   | 59.200.000.000           | (3.907.275.506)          |
| Công ty TNHH Đại Phước Thiên An                                  | 99,96      | 1.133.538.347.100        | -                        | 99,96   | 1.133.538.347.100        | -                        |
| Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh                                | 99,99      | 759.000.000.000          | -                        | -       | -                        | -                        |
| Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp DIC | 100        | 50.000.000.000           | (81.690.718)             | 100     | 1.700.468.233            | (75.156.217)             |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>                               |            | <b>527.397.688.500</b>   | <b>(225.400.000.000)</b> |         | <b>447.522.688.500</b>   | <b>(225.400.000.000)</b> |
| Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam                          | 43,35      | 225.400.000.000          | (225.400.000.000)        | 43,35   | 225.400.000.000          | (225.400.000.000)        |
| Công ty CP Xây dựng DIC Holdings                                 | 35,89      | 171.602.184.500          | -                        | 35,89   | 171.602.184.500          | -                        |
| Công ty CP Bất động sản D.I.C                                    | 42,68      | 19.938.000.000           | -                        | 42,68   | 19.938.000.000           | -                        |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bé tông                  | 36,00      | 30.582.504.000           | -                        | 36,00   | 30.582.504.000           | -                        |
| Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang                     | 35,50      | 79.875.000.000           | -                        | -       | -                        | -                        |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>                            |            | <b>1.769.594.112</b>     | -                        |         | <b>21.769.594.112</b>    | <b>(20.000.000.000)</b>  |
| Công ty CP Vina Đại Phước  | -          | 1.610.000.000            | -                        | -       | 1.610.000.000            | -                        |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An                     | -          | 159.594.112              | -                        | -       | 159.594.112              | -                        |
| Công ty CP Cao su Phú Riềng - Kratie                             | -          | -                        | -                        | 5,00    | 20.000.000.000           | (20.000.000.000)         |
| <b>Cộng</b>  |            | <b>3.437.163.547.674</b> | <b>(345.685.142.803)</b> |         | <b>2.569.989.015.907</b> | <b>(362.820.273.924)</b> |



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

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|  | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu năm<br>VND      |
|--|--------------------------|------------------------|
| Khách hàng Dự án Block B Pullman, Vũng Tàu         | 454.761.923.851          | -                      |
| Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)   | 329.461.386.815          | 375.334.566.258        |
| Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway         | 236.684.574.803          | 250.663.636.221        |
| Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix    | 22.939.551.406           | 38.048.550.741         |
| Khách hàng Dự án DIC Star Apart Hotel Vũng Tàu-CSJ | 47.586.580.702           | 18.505.648.408         |
| Khách hàng Dự án Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu     | 22.850.980.041           | 22.850.980.041         |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác (ii)         | 56.547.903.873           | 114.312.964.358        |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.170.832.901.491</b> | <b>819.716.346.027</b> |

Trong đó:

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Phải thu Bên thứ ba (ii)                    | 670.563.820.226 | 813.396.134.095 |
| Phải thu Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) | 500.269.081.265 | 6.320.211.932   |

- (i) Giá trị khoản phải thu khách hàng từ dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn như trình bày tại thuyết minh V.19.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, không có phải thu khách hàng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|   | Số cuối kỳ<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|---|-----------------------|------------------------|
| <b>Bên thứ ba</b>                         | <b>14.028.479.626</b> | <b>23.129.802.849</b>  |
| Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP          | 3.847.638.707         | 3.569.517.667          |
| Trả trước cho người bán khác (i)          | 10.180.840.919        | 19.560.285.182         |
| <b>Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)</b> | <b>-</b>              | <b>186.499.974.132</b> |
| <b>Cộng</b>                               | <b>14.028.479.626</b> | <b>209.629.776.981</b> |

- (i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, không có khoản trả trước nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

|  | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu năm<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| Cho bên liên quan vay (Thuyết minh VIII.2) | 374.100.000.000        | 292.850.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>374.100.000.000</b> | <b>292.850.000.000</b> |

Đây là khoản cho vay ngắn hạn với lãi suất 6%/năm đến 10,5%/năm. Các khoản cho vay này có tài sản bảo đảm.



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

**6. Phải thu khác**

|  | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu năm<br>VND        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                            | <b>4.118.944.549.901</b> | <b>3.182.394.039.351</b> |
| Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng    | 3.447.178.941.922        | 2.802.015.615.922        |
| Dự án Long Tân                             | 2.401.177.318.400        | 1.846.008.612.400        |
| Dự án Bắc Vũng Tàu                         | 851.747.704.278          | 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 Bà Trưng                             | 2.000.000.000            | 2.000.000.000            |
| Tạm ứng cho nhân viên                      | 195.596.110.462          | 147.801.223.405          |
| Lãi phải thu                               | 113.018.344.225          | 87.656.077.066           |
| Ký quỹ, ký cược                            | 81.084.686.077           | 82.306.078.333           |
| Chi hộ                                     | 58.192.646.890           | 27.821.741.885           |
| Phải thu khác                              | 223.873.820.325          | 34.793.302.740           |
| <b>Dài hạn</b>                             | <b>79.999.999.999</b>    | <b>1.381.153.760.509</b> |
| <i>Hợp tác đầu tư phát triển dự án (i)</i> |                          |                          |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A           | 79.999.999.999           | 79.999.999.999           |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Thiên Tân     | -                        | 1.298.153.760.510        |
| Công ty CP Đầu tư Thương mại DIC           | -                        | 3.000.000.000            |
| <b>Cộng</b>                                | <b>4.198.944.549.900</b> | <b>4.563.547.799.860</b> |

Trong đó:

|   |                   |                 |
|---|-------------------|-----------------|
| Phải thu Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) | 1.291.901.395.931 | 599.690.314.664 |
|---|-------------------|-----------------|

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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**

|                    | 30/06/2024            |                         | 01/01/2024            |                         |
|--------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                    | Giá trị ghi sổ<br>VND | Dự phòng<br>VND         | Giá trị ghi sổ<br>VND | Dự phòng<br>VND         |
| Ông Lê Văn Hường   | 8.318.000.000         | (8.318.000.000)         | 8.318.000.000         | (8.318.000.000)         |
| Ông Nguyễn Sơn Lâm | 6.392.487.348         | (6.392.487.348)         | 6.392.487.348         | (6.392.487.348)         |
| Đối tượng khác     | 131.469.556           | (131.469.556)           | 131.469.556           | (131.469.556)           |
| <b>Cộng</b>        | <b>14.841.956.904</b> | <b>(14.841.956.904)</b> | <b>14.841.956.904</b> | <b>(14.841.956.904)</b> |

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

**8. Hàng tồn kho**

|                                | 30/06/2024               |          | 01/01/2024               |          |
|--------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                                | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                  | Dự phòng |
|                                | VND                      | VND      | VND                      | VND      |
| Bất động sản đang xây dựng (*) | 5.491.875.656.298        | -        | 5.211.185.761.609        | -        |
| Thành phẩm bất động sản        | 91.179.002.059           | -        | 22.111.867.715           | -        |
| Nguyên liệu, vật liệu          | 2.423.231.577            | -        | 2.423.231.577            | -        |
| Hàng hoá                       | 1.009.990.730            | -        | 1.030.580.730            | -        |
| <b>Cộng</b>                    | <b>5.586.487.880.664</b> | <b>-</b> | <b>5.236.751.441.631</b> | <b>-</b> |

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

|   | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu năm<br>VND        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)                         | 2.026.353.264.997        | 1.956.601.160.549        |
| Dự án Khu dân cư phường 4, Hậu Giang (i)                      | 956.478.692.412          | 937.161.739.369          |
| Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch (i)                    | 753.136.674.882          | 613.162.706.905          |
| Dự án Căn hộ Chung cư A2-1, Khu Chí Linh Center, Vũng Tàu     | 770.128.843.872          | 320.306.504.000          |
| Dự án Khu du lịch đô thị sinh thái Đại Phước (i)              | 248.933.964.460          | 187.266.251.920          |
| Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, Thành phố Phù Lý, Hà Nam | 214.321.397.318          | 212.963.356.176          |
| Dự án Khu đô thị đường 51B, Vũng Tàu                          | 217.178.567.862          | 189.765.365.192          |
| Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques                          | 140.161.357.826          | 358.269.706.145          |
| Dự án Điểm du lịch sinh thái Hồ Ba Hàng                       | 62.320.748.875           | 61.978.026.684           |
| Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch                       | 54.722.044.953           | 46.836.724.910           |
| Dự án Block B Pullman, Vũng Tàu                               | -                        | 278.308.171.361          |
| Các dự án khác  | 48.140.098.841           | 48.566.048.398           |
| <b>Cộng</b>   | <b>5.491.875.656.298</b> | <b>5.211.185.761.609</b> |

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

**9. Chi phí trả trước**

|  | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu năm<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>175.027.654.259</b> | <b>166.691.629.099</b> |
| Chi phí môi giới dự án chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản | 168.764.056.405        | 158.006.054.749        |
| Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ                                   | 6.263.597.854          | 8.685.574.350          |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>42.653.979</b>      | <b>-</b>               |
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ                                    | 42.653.979             | -                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>175.070.308.238</b> | <b>166.691.629.099</b> |



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

**10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

|                               | Nhà cửa vật kiến trúc  | Máy móc thiết bị      | Phương tiện vận tải   | Thiết bị quản lý      | Tài sản cố định khác | Tổng cộng              | Đơn vị tính: VND |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                       |                       |                       |                      |                        |                  |
| Số dư đầu kỳ                  | 121.352.969.184        | 11.141.421.213        | 38.346.916.543        | 17.019.917.879        | 1.103.620.455        | 188.964.845.274        |                  |
| Mua trong kỳ                  | -                      | -                     | 5.284.400.273         | -                     | 88.680.000           | 5.373.080.273          |                  |
| Thanh lý, nhượng bán          | (529.291.744)          | -                     | (4.431.800.000)       | -                     | (64.000.000)         | (5.025.091.744)        |                  |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>120.823.677.440</b> | <b>11.141.421.213</b> | <b>39.199.516.816</b> | <b>17.019.917.879</b> | <b>1.128.300.455</b> | <b>189.312.833.803</b> |                  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                       |                       |                       |                      |                        |                  |
| Số dư đầu kỳ                  | 14.581.837.951         | 5.387.778.946         | 18.202.055.692        | 5.162.679.562         | 383.306.953          | 43.717.659.104         |                  |
| Khấu hao trong kỳ             | 1.856.947.500          | 373.495.947           | 1.743.465.147         | 993.313.544           | 66.054.329           | 5.033.276.467          |                  |
| Thanh lý, nhượng bán          | (529.291.744)          | -                     | (1.773.911.360)       | -                     | (7.999.996)          | (2.311.203.100)        |                  |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>15.909.493.707</b>  | <b>5.761.274.893</b>  | <b>18.171.609.479</b> | <b>6.155.993.106</b>  | <b>441.361.286</b>   | <b>46.439.732.471</b>  |                  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                       |                       |                       |                      |                        |                  |
| Tại ngày đầu kỳ               | 106.771.131.233        | 5.753.642.267         | 20.144.860.851        | 11.857.238.317        | 720.313.502          | 145.247.186.170        |                  |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>       | <b>104.914.183.733</b> | <b>5.380.146.320</b>  | <b>21.027.907.337</b> | <b>10.863.924.773</b> | <b>686.939.169</b>   | <b>142.873.101.332</b> |                  |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 9.610.377.834 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 10.038.100.487 đồng).  
Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn DIC vào ngày 30 tháng 06 năm 2024 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn được trình bày tại thuyết minh V.19.

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

**11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

|                               | Đơn vị tính: VND     |                    |                      |
|-------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
|                               | Quyền sử dụng đất    | Phần mềm máy tính  | Tổng cộng            |
| <b>Nguyên giá</b>             |                      |                    |                      |
| Số dư đầu kỳ                  | 3.689.239.600        | 240.000.000        | 3.929.239.600        |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>3.689.239.600</b> | <b>240.000.000</b> | <b>3.929.239.600</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                      |                    |                      |
| Số dư đầu kỳ                  | 262.802.912          | 13.440.859         | 276.243.771          |
| Khấu hao trong kỳ             | 8.212.590            | 19.999.998         | 28.212.588           |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>271.015.502</b>   | <b>33.440.857</b>  | <b>304.456.359</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                      |                    |                      |
| Tại ngày đầu kỳ               | 3.426.436.688        | 226.559.141        | 3.652.995.829        |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>       | <b>3.418.224.098</b> | <b>206.559.143</b> | <b>3.624.783.241</b> |

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, không có tài sản cố định vô hình nào dùng để thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn DIC.

**12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

|                               | Đơn vị tính: VND                      |  |
|-------------------------------|---------------------------------------|--|
|                               | Quyền sử dụng đất và hạ tầng cho thuê |  |
| <b>Nguyên giá</b>             |                                       |  |
| Số dư đầu kỳ                  | 144.455.832.878                       |  |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>144.455.832.878</b>                |  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                       |  |
| Số dư đầu kỳ                  | 43.577.509.542                        |  |
| Khấu hao trong kỳ             | 1.444.558.326                         |  |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>45.022.067.868</b>                 |  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                       |  |
| Tại ngày đầu kỳ               | 100.878.323.336                       |  |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>       | <b>99.433.765.010</b>                 |  |

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

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

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>Bên thứ ba</b>                         | <b>87.924.147.092</b>  | <b>266.425.155.136</b> |
| Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam             | 18.487.358.211         | 78.963.615.329         |
| Phải trả người bán khác (i)               | 69.436.788.881         | 187.461.539.807        |
| <b>Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)</b> | <b>472.224.989.874</b> | <b>370.650.070.764</b> |
| <b>Cộng</b>                               | <b>560.149.136.966</b> | <b>637.075.225.900</b> |

(i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, không có phải trả người bán nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn chưa thanh toán.

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

**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|   | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu năm<br>VND        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên                        | 1.222.677.692.232        | 1.154.188.323.011        |
| Khách hàng Dự án Căn hộ Chung cư A2-1 Khu Chí Linh Center, Vũng Tàu | 371.536.632.663          | 172.454.594.804          |
| Khách hàng Dự án Khu dân cư Thương mại Vị Thanh                     | 154.387.609.253          | 150.177.830.024          |
| Khách hàng Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques                     | 58.310.715.778           | 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                 | 52.173.034.866           | 87.832.426.940           |
| Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước                              | 38.437.916.017           | 36.428.912.066           |
| Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway                          | 14.705.097.814           | 17.029.680.233           |
| Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix                     | 1.276.491.305            | 3.523.498.281            |
| Khách hàng các dự án khác   | 32.719.348.482           | 32.797.579.342           |
| <b>Cộng</b>   | <b>2.004.016.816.099</b> | <b>1.772.063.749.745</b> |

Trong đó:

|  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
| Người mua trả tiền trước là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) | 420.251.783.979 | 221.169.746.120 |
|--|-----------------|-----------------|

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

|                                    | Số đầu năm<br>VND     | Số phải nộp<br>trong kỳ<br>VND | Số đã thực<br>nộp/cán trừ<br>trong kỳ<br>VND | Số cuối kỳ<br>VND     |
|------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--|-----------------------|
| <b>Thuế phải nộp</b>               | <b>79.768.548.166</b> | <b>65.297.909.591</b>          | <b>98.636.334.338</b>                        | <b>46.430.123.419</b> |
| Thuế giá trị gia tăng              | -                     | 9.194.808.641                  | -  | 9.194.808.641         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp         | 20.358.114.101        | 26.055.703.225                 | 46.412.223.481                               | 1.593.845             |
| Thuế thu nhập cá nhân              | 235.569.954           | 3.502.851.591                  | 3.485.637.966                                | 252.783.579           |
| Thuế tài nguyên                    | 9.413.674             | 66.051.746                     | 65.471.163                                   | 9.994.257             |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất      | 49.163.883.132        | 13.879.395.603                 | 31.567.824.810                               | 31.475.453.925        |
| Thuế bảo vệ môi trường             | 18.827.349            | 132.103.492                    | 130.942.327                                  | 19.988.514            |
| Các loại thuế khác                 | 9.982.739.956         | 12.466.995.293                 | 16.974.234.591                               | 5.475.500.658         |
| <b>Thuế phải thu</b>               | <b>17.212.900.543</b> | <b>-</b>                       | <b>6.151.572.495</b>                         | <b>23.364.473.038</b> |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp | 17.172.848.074        | -                              | 6.083.018.428                                | 23.255.866.502        |
| Các loại thuế khác                 | 40.052.469            | -                              | 68.554.067                                   | 108.606.536           |

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

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|  | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu năm<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Bên thứ ba</b>                        |                        |                        |
| Chi phí các dự án                        | 256.210.223.617        | 267.954.347.911        |
| Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả | 64.075.684.729         | 22.034.160.948         |
| Chi phí phải trả khác                    | 540.742.026            | 536.142.026            |
| <b>Cộng</b>                              | <b>320.826.650.372</b> | <b>290.524.650.885</b> |

**17. Doanh thu chưa thực hiện**

|  | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu năm<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                  | <b>3.410.599.636</b>   | <b>3.410.599.636</b>   |
| Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước | 3.374.235.992          | 3.374.235.992          |
| Doanh thu khác                                   | 36.363.644             | 36.363.644             |
| <b>Dài hạn</b>                                   | <b>112.755.689.384</b> | <b>114.442.807.380</b> |
| Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước | 112.755.689.384        | 114.442.807.380        |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>116.166.289.020</b> | <b>117.853.407.016</b> |

**18. Phải trả khác**

|   | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu năm<br>VND        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                 | <b>2.974.166.910.346</b> | <b>2.874.414.684.688</b> |
| Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án                | 2.365.627.002.500        | 2.191.282.100.000        |
| Nhận ký quỹ, ký cược                            | 290.105.127.500          | 317.230.177.500          |
| Lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh       | 136.388.584.457          | 136.388.584.457          |
| Lệ phí trước bạ, quỹ bảo trì chung cư (i)       | 77.476.501.062           | 74.437.246.897           |
| Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả               | 20.840.929.042           | 21.634.323.726           |
| Cổ tức phải trả                                 | 1.026.563.802            | 1.027.750.827            |
| Phải trả khác                                   | 82.702.201.983           | 132.414.501.281          |
| <b>Dài hạn</b>                                  | <b>19.600.000.000</b>    | <b>19.600.000.000</b>    |
| Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (ii) | 19.600.000.000           | 19.600.000.000           |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>2.993.766.910.346</b> | <b>2.894.014.684.688</b> |

Trong đó:

Phải trả khác là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) 206.191.645.584 261.263.400.216

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

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, không có khoản phải trả khác nào quá hạn chưa thanh toán.

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

**19. Vay và nợ thuê tài chính**

|  | Số đầu năm<br>VND        | Tăng<br>VND              | Giảm<br>VND            | Số cuối kỳ<br>VND        |
|--|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn</b>  | <b>1.719.142.391.013</b> | <b>307.190.487.995</b>   | <b>202.205.591.446</b> | <b>1.824.127.287.562</b> |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.1)                           | 134.259.435.313          | 130.421.265.995          | 100.000.000.000        | 164.680.701.308          |
| Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 19.2)                 | 693.305.537.071          | 176.769.222.000          | 107.373.133.000        | 762.701.626.071          |
| Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả (Thuyết minh 19.3) | 891.577.418.629          | -                        | (5.167.541.554)        | 896.744.960.183          |
| <b>Vay dài hạn</b>   | <b>943.323.289.692</b>   | <b>1.471.612.610.256</b> | <b>267.001.623.826</b> | <b>2.147.934.276.122</b> |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.2)                           | 692.823.489.692          | 175.152.810.256          | 274.283.622.000        | 593.692.677.948          |
| Trái phiếu thường phát hành (Thuyết minh 19.3)             | 250.499.800.000          | 1.296.459.800.000        | (7.281.998.174)        | 1.554.241.598.174        |
| <b>Cộng</b>  | <b>2.662.465.680.705</b> | <b>1.778.803.098.251</b> | <b>469.207.215.272</b> | <b>3.972.061.563.684</b> |

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

| Đối tượng   | Số dư cuối kỳ<br>VND   | Lãi suất (%/năm) | Tài sản đảm bảo  |
|---|------------------------|------------------|--|
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai | 100.000.000.000        | 8%               | - 12.996,8 m2 đất ở theo GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN981924 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/5/2014 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 296.327.000.000 đồng. |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu    | 64.680.701.308         | 5,5% -<br>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.                                 |
| <b>Cộng</b>   | <b>164.680.701.308</b> |                  |  |

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

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

| Ngân hàng  | Số dư cuối kỳ VND | Phân loại thành nợ đến hạn trả VND | Thời hạn vay                  | Lãi suất (%/năm) | Tài sản đảm bảo   |
|--|-------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------|---|
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh Bình Xuyên               | 106.000.000.000   | 20.000.000.000                     | Đến ngày 01 tháng 11 năm 2028 | 11%              | - Thửa đất số 669 với diện tích 7.928,8 m <sup>2</sup> tại Phường Khai Quang, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, tờ bản đồ số 61, thửa đất số 909 với diện tích 5.595,5 m <sup>2</sup> tại Xã Thanh Trù, Thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, tờ bản đồ số 16; thửa đất số 855 với diện tích 5.102,4 m <sup>2</sup> tại Xã Thanh Trù, Thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, tờ bản đồ số 17 và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án khu tổ hợp Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên.<br>- Các tài sản gắn liền với đất là khu tổ hợp Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên.<br>- 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 | 241.477.477.448   | 22.387.600.000                     | Đến ngày 01 tháng 12 năm 2025 | 8,3%             | - Quyền tài sản từ 834.644,6 m <sup>2</sup> tại dự án Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh, phường 4, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; 14 thửa đất Dự án Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; 682 thửa đất Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.  |
|  | 413.813.009.071   | 413.813.009.071                    | Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 8,7%             | - 1168 thửa đất Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Yên, Giai đoạn 1.   |
|  | 57.577.330.822    | -                                  | Đến ngày 27 tháng 12 năm 2028 | 8,7%             | - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tập đoàn DIC phát sinh từ Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Yên Giai đoạn 1.   |
|  |                   |                                    |                               |                  | - Các tài sản gắn liền với đất của dự án hình thành thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3 bao gồm nhưng không giới hạn đường giao thông, sân đường nội bộ và các tài sản khác thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3. Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán liên quan đến quyền SDD và tài sản gắn liền với đất.  |



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

| Ngân hàng   | Số dư cuối kỳ VND        | Phân loại thành nợ đến hạn trả VND | Thời hạn vay                  | Lãi suất (%/năm) | Tài sản đảm bảo  |
|---|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------|--|
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu | 537.526.486.678          | 306.501.017.000                    | Đến ngày 16 tháng 03 năm 2026 | 10,5%            | - Toàn bộ tài sản và quyền tài sản phát sinh từ dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu (diện tích 19,6ha) tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, Quyền sử dụng 9.282 m <sup>2</sup> đất ở đô thị và toàn bộ tài sản hình thành trên đất tại Phường Thới Tam, TP. Vũng Tàu và Quyền sử dụng 4.082,6 m <sup>2</sup> đất thương mại, dịch vụ và công trình xây dựng trên đất là Trung tâm Hội nghị triển lãm Quốc tế thành phố Vũng Tàu, do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam thế chấp bảo lãnh. |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.356.394.304.019</b> | <b>762.701.626.071</b>             |                               |                  |  |

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

|  | Số đầu năm VND           | Tăng VND                 | Giảm/(phân bổ chi phí phát hành trái phiếu) VND | Số cuối kỳ VND           |
|--|--------------------------|--------------------------|---|--------------------------|
| Ngắn hạn - Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả                             | 891.577.418.629          | -                        | 5.167.541.554                                   | 896.744.960.183          |
| Trái phiếu thường phát hành năm 2021 (i)                                       | 900.000.000.000          | -                        | -   | 900.000.000.000          |
| Giá gốc trái phiếu   | (8.422.581.371)          | -                        | 5.167.541.554                                   | (3.255.039.817)          |
| Chi phí phát hành trái phiếu   |                          |                          |   |                          |
| Dài hạn  | 250.499.800.000          | 1.296.459.800.000        | 7.281.998.174                                   | 1.554.241.598.174        |
| Tiền Trái phiếu đã nhận theo đăng ký phát hành trái phiếu thường năm 2023 (ii) | 250.499.800.000          | 1.296.459.800.000        | 7.281.998.174                                   | 1.554.241.598.174        |
| - <i>Nhận tiền Trái phiếu trong năm 2023 (ii)</i>                              | 250.499.800.000          | -                        | 7.281.998.174                                   | 257.781.798.174          |
| Giá gốc trái phiếu   | 300.000.000.000          | -                        | -   | 300.000.000.000          |
| Chi phí phát hành trái phiếu   | (49.500.200.000)         | -                        | 7.281.998.174                                   | (42.218.201.826)         |
| - <i>Nhận tiền Trái phiếu trong năm 2024 (ii)</i>                              | -                        | 1.296.459.800.000        | -   | 1.296.459.800.000        |
| Giá gốc trái phiếu   | -                        | 1.300.000.000.000        | -   | 1.300.000.000.000        |
| Chi phí phát hành trái phiếu   | -                        | (3.540.200.000)          | -   | (3.540.200.000)          |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.142.077.218.629</b> | <b>1.296.459.800.000</b> | <b>12.449.539.728</b>                           | <b>2.450.986.558.357</b> |



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

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank). Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 chi tiết các mã trái phiếu phát hành như sau:

- Mã Trái phiếu phát hành DIGH2124002: Tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 nên được phân loại sang nợ ngắn hạn. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 233 ngày 10 tháng 11 năm 2022 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 10 tháng 11 năm 2022, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 539.000.000.000 đồng trái phiếu. Tổng giá trị trái phiếu còn lại đang lưu hành sau khi mua lại đến 30 tháng 06 năm 2024 là 461.000.000.000 đồng.
- Mã Trái phiếu phát hành DIGH2124003: Tổng giá trị 1.500.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 26 tháng 11 năm 2024 nên được phân loại sang nợ ngắn hạn. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 233 ngày 10 tháng 11 năm 2022 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 10 tháng 11 năm 2022, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 1.061.000.000.000 đồng trái phiếu. Tổng giá trị trái phiếu còn lại đang lưu hành sau khi mua lại đến 30 tháng 06 năm 2024 là 439.000.000.000 đồng.
- Mã Trái phiếu DIGH2124001: Tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 16 tháng 09 năm 2024. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 248 ngày 14 tháng 03 năm 2023 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 31 tháng 03 năm 2023, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại toàn bộ 1.000.000.000.000 đồng trái phiếu này.
  - 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.
  - 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 893.626.169.000 đồng.
  - Số tiền còn lại 6.373.831.000 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.

(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 30 tháng 06 năm 2024 chi tiết mã trái phiếu phát hành như sau:

- Mã trái phiếu phát hành DIGH2326001: Tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 29 tháng 12 năm 2026 trong đó:
  - Nhận tiền trái phiếu lần 1 với số tiền 300.000.000.000 đồng vào ngày 29 tháng 12 năm 2023.
  - Nhận tiền trái phiếu lần 2 với số tiền 300.000.000.000 đồng vào ngày 30 tháng 01 năm 2024.

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

- Lãi suất áp dụng của 2 kỳ (12 tháng) trả lãi đầu tiên là 11,25%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4%/năm và (ii) Lãi suất sản phẩm tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được bảo đảm bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khu Đô thị du lịch Long Tân" diện tích khoảng 331,9 ha, thuộc địa phận xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tập đoàn DIC.
- Số tiền 600.000.000 đồng thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ của mã trái phiếu DIGH2326001 chưa sử dụng, 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.
- 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 1.000.000.000.000 đồng thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ của mã trái phiếu DIGH2326002 chưa sử dụng, 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 RIÊNG (tiếp theo)**

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

| <b>Mục đích sử dụng vốn</b>   |                          |   |                          |
|---|--------------------------|---|--------------------------|
| <b>Theo phương án phát hành</b>   | <b>Số tiền (VND)</b>     | <b>Theo phương án điều chỉnh</b>  | <b>Số tiền (VND)</b>     |
| 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          |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.499.857.000.000</b> |   | <b>1.499.857.000.000</b> |

Đến ngày 30 tháng 06 năm 2024, Tập đoàn DIC đã sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cụ thể như sau:

| <b>Mục đích sử dụng vốn</b>   | <b>Số tiền theo phương án sử dụng vốn (VND)</b> | <b>Số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 30/06/2024 (VND)</b> | <b>Số tiền chưa sử dụng hết tại ngày 30/06/2024 (VND)</b> |
|---|---|--|---|
|   | (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                                 | 618.363.798.957  | 131.593.201.043   |
| 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  | -   |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.499.857.000.000</b>                        | <b>1.368.263.798.957</b>                                   | <b>131.593.201.043</b>                                    |

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

|                        | <b>Kỳ này<br/>VND</b> | <b>Kỳ trước<br/>VND</b> |
|------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Vốn góp của chủ sở hữu |                       |                         |
| Vốn góp đầu kỳ         | 6.098.519.950.000     | 6.098.519.950.000       |
| Vốn góp tăng trong kỳ  | -                     | -                       |
| Vốn góp giảm trong kỳ  | -                     | -                       |
| Vốn góp cuối kỳ        | 6.098.519.950.000     | 6.098.519.950.000       |
| Cổ tức đã chia         | -                     | -                       |

**c) Cổ phiếu**

|  | <b>Số cuối kỳ<br/>Cổ phiếu</b> | <b>Số đầu năm<br/>Cổ phiếu</b> |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 609.851.995                    | 609.851.995                    |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 609.851.995                    | 609.851.995                    |
| - 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 RIÊNG (tiếp theo)**

**d) Các quỹ của doanh nghiệp**

|                       | Số cuối kỳ<br>VND | Số đầu năm<br>VND |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển | 82.002.783.070    | 82.002.783.070    |

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

|                   | Đơn vị | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|-------------------|--------|------------|------------|
| Ngoại tệ các loại | USD    | 504,05     | 510,65     |

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|  | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|--|------------------------|------------------------|
| Doanh thu xây dựng                     | 413.419.930.774        | -                      |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản   | 388.723.351.177        | 105.776.694.574        |
| Doanh thu bất động sản đầu tư cho thuê | 1.687.117.996          | 1.687.117.996          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ khác        | 8.691.016.067          | 8.746.673.083          |
| <b>Cộng</b>                            | <b>812.521.416.014</b> | <b>116.210.485.653</b> |

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

|                     | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND    |
|---------------------|------------------------|--------------------|
| Hàng bán bị trả lại | 196.639.617.624        | 838.087.367        |
| <b>Cộng</b>         | <b>196.639.617.624</b> | <b>838.087.367</b> |

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

|  | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|--|------------------------|------------------------|
| Doanh thu thuần xây dựng                     | 413.419.930.774        | -                      |
| Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản   | 192.083.733.553        | 104.938.607.207        |
| Doanh thu thuần bất động sản đầu tư cho thuê | 1.687.117.996          | 1.687.117.996          |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ             | 8.691.016.067          | 8.746.673.083          |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>615.881.798.390</b> | <b>115.372.398.286</b> |

Trong đó:

|  |                 |               |
|--|-----------------|---------------|
| Doanh thu thuần với Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) | 571.382.357.442 | 8.230.342.172 |
|--|-----------------|---------------|



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

| 4. Giá vốn hàng bán                             | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|---|------------------------|------------------------|
| Giá vốn xây dựng                                | 248.642.355.118        | -                      |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản              | 207.634.277.250        | 63.828.283.859         |
| Giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê            | 1.444.558.326          | 1.444.558.326          |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ                        | 969.121.827            | 944.220.956            |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>458.690.312.521</b> | <b>66.217.063.141</b>  |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính                | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
| Lãi thanh lý hợp tác kinh doanh                 | -                      | 180.493.150.685        |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                      | 31.652.010.510         | 13.755.134.928         |
| Thu từ giải thể công ty con                     | -                      | 216.698.198            |
| Lãi chênh lệch tỷ giá                           | -                      | 166.175.840            |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>31.652.010.510</b>  | <b>194.631.159.651</b> |
| 6. Chi phí tài chính                            | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
| Chi phí lãi vay                                 | 11.570.381.053         | 45.304.023.182         |
| Chi phí phát hành trái phiếu                    | -                      | 19.427.375.083         |
| Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính | (17.135.131.121)       | 4.859.706.420          |
| Chiết khấu thanh toán                           | 8.467.200              | -                      |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>(5.556.282.868)</b> | <b>69.591.104.685</b>  |
| 7. Chi phí bán hàng                             | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
| Chi phí môi giới, quảng cáo                     | 16.754.645.743         | 3.799.049.750          |
| Chi phí khác                                    | 140.964.000            | 124.554.159            |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>16.895.609.743</b>  | <b>3.923.603.909</b>   |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                 | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
| Chi phí cho nhân viên                           | 23.945.169.910         | 23.778.458.089         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                | 4.668.747.208          | 2.359.382.057          |
| Chi phí giao tế                                 | 23.840.298.810         | 2.734.068.724          |
| Chi phí khác                                    | 18.532.215.286         | 7.636.026.066          |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>70.986.431.214</b>  | <b>36.507.934.936</b>  |



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

**9. Thu nhập khác**

|                                   | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Thu từ các khoản vi phạm hợp đồng | 9.731.578.802         | 18.524.731.280        |
| Thanh lý tài sản cố định          | -                     | 219.089.240           |
| Thu nhập từ phạt chậm thanh toán  | 1.807.870.377         | 652.217.997           |
| Thu nhập khác                     | 767.208.615           | 184.534.962           |
| <b>Cộng</b>                       | <b>12.306.657.794</b> | <b>19.580.573.479</b> |

**10. Chi phí khác**

|                          | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Phạt vi phạm hợp đồng    | 485.000.000          | 6.626.642.697        |
| Thanh lý tài sản cố định | 572.009.877          | -                    |
| Các khoản nộp phạt khác  | 4.250.890.215        | -                    |
| Chi phí khác             | 3.438.676.487        | 1.337.739.486        |
| <b>Cộng</b>              | <b>8.746.576.579</b> | <b>7.964.382.183</b> |

**11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

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

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

|   | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế                        | 110.077.819.505       | 145.380.042.562       |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm                     | 20.200.696.618        | 10.739.601.035        |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                         | 20.200.696.618        | 10.956.299.233        |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                         | -                     | 216.698.198           |
| Thu nhập tính thuế                                  | 130.278.516.123       | 156.119.643.597       |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                | 20%                   | 20%                   |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b> | <b>26.055.703.225</b> | <b>31.223.928.719</b> |

**12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|   | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|---|------------------------|------------------------|
| Giá vốn bất động sản                                    | 207.634.277.250        | 63.828.283.859         |
| Giá vốn xây dựng  | 248.642.355.118        | -                      |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp                                | 2.413.680.153          | 2.388.779.282          |
| Chi phí nhân công                                       | 23.945.169.910         | 23.778.458.089         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 6.506.047.381          | 4.335.195.903          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                               | 40.594.944.553         | 6.533.118.474          |
| Chi phí khác  | 16.835.879.113         | 5.784.766.379          |
| <b>Cộng</b>   | <b>546.572.353.478</b> | <b>106.648.601.986</b> |

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

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

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

|  | Kỳ này<br>VND  | Kỳ trước<br>VND |
|--|----------------|-----------------|
| Bù trừ một phần công nợ phải thu khi nhận chuyển nhượng khoản đầu tư | 59.000.000.000 | -               |
| Bù trừ công nợ với vốn đầu tư giải thể công ty con                   | -              | 147.250.000.000 |
| Bù trừ công nợ phải trả chuyển nhượng khoản đầu tư                   | -              | 6.383.679.645   |

**2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

|                               | Kỳ này<br>VND            | Kỳ trước<br>VND        |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Vay theo khế ước thông thường | 305.574.076.251          | 227.380.973.994        |
| Phát hành trái phiếu thường   | 1.296.459.800.000        | -                      |
| <b>Cộng</b>                   | <b>1.602.033.876.251</b> | <b>227.380.973.994</b> |

**3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**

|   | Kỳ này<br>VND            | Kỳ trước<br>VND            |
|---|--------------------------|----------------------------|
| Trả tiền nợ gốc vay theo khế ước thông thường | (304.887.533.000)        | (403.613.219.629)          |
| Mua lại trái phiếu thường trước hạn           | -                        | (1.000.000.000.000)        |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>(304.887.533.000)</b> | <b>(1.403.613.219.629)</b> |

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024**

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, Thanh tra Chính phủ công bố kết luận thanh tra về việc cổ phần hóa và thoái vốn Nhà nước tại Tập đoàn DIC. Trong kết luận thanh tra, có một số kết luận Tập đoàn DIC đã thực hiện trước khi chuyển sang Công ty cổ phần. Tập đoàn DIC sẽ có báo cáo tình hình thực hiện kết luận cho Cơ quan Thanh tra. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào khác xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

**2. Thông tin về các bên liên quan**

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

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

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

305011  
CÔNG  
TNH  
DỊCH VỤ  
TÀI CHÍNH  
VÀ KIỂM  
PHÍA N  
T.P.H

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

|   |   | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|---|---|----------------------|----------------------|
| <b>Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị</b> |   | <b>2.340.000.000</b> | <b>2.340.000.000</b> |
| Ông Nguyễn Thiện Tuấn                           | Chủ tịch (đã từ trần ngày 10/8/2024)                  | 900.000.000          | 900.000.000          |
| Ông Nguyễn Hùng Cường                           | Chủ tịch (từ ngày 19/8/2024)                          | 690.000.000          | 690.000.000          |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền                       | Phó Chủ tịch (đến ngày 19/8/2024)<br>Phó Chủ tịch     | 600.000.000          | 600.000.000          |
| Ông Nguyễn Quang Tín                            | Thành viên (Từ ngày 21/7/2023)                        | 60.000.000           | -                    |
| Ông Đinh Hồng Kỳ                                | Thành viên độc lập (Từ ngày 21/7/2023)                | 90.000.000           | -                    |
| Ông Hoàng Văn Tăng                              | Thành viên (Đến ngày 21/7/2023)                       | -                    | 60.000.000           |
| Ông Phan Văn Danh                               | Thành viên độc lập (Từ ngày 28/01/2021 đến 21/7/2023) | -                    | 90.000.000           |
| <b>Thù lao của thành viên Ủy ban kiểm toán</b>  |   | -                    | -                    |
| Ông Đinh Hồng Kỳ                                | Chủ tịch  | -                    | -                    |
| Ông Nguyễn Hùng Cường                           | Thành viên  | -                    | -                    |
| <b>Tổng Giám đốc</b>                            |   |                      |                      |
| Lương, thưởng và phúc lợi khác                  |   | 704.591.227          | 688.335.422          |
| <b>Những người quản lý khác</b>                 |   |                      |                      |
| Lương, thưởng và phúc lợi khác                  |   | 2.431.414.664        | 2.723.691.172        |

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

| Bên liên quan                                      | Nội dung nghiệp vụ   | Kỳ này<br>VND   | Kỳ trước<br>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 | 460.000.000.000 | 30.440.000.000  |

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

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



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

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

| Các bên liên quan                                  | Nội dung nghiệp vụ   | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND      |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|
| <b><u>Doanh thu</u></b>                            |                      |                        |                      |
|  |                      | <b>571.382.357.442</b> | <b>8.230.342.172</b> |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam            | Xây dựng             | 413.419.930.774        | -                    |
| Công ty TNHH Du lịch DIC                           | Bất động sản         | 149.989.430.626        | -                    |
|  | Cung cấp dịch vụ     | 6.621.141.822          | 6.632.676.822        |
| Công ty CP Vina Đại Phước                          | Cung cấp dịch vụ     | 1.266.725.400          | 1.447.999.200        |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1         | Cung cấp dịch vụ     | 68.798.674             | 113.604.912          |
| Công ty CP Bất động sản D.I.C                      | Cung cấp dịch vụ     | 16.330.146             | 36.061.238           |
| <b><u>Các hoạt động khác</u></b>                   |                      |                        |                      |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1         | Chi phí xây dựng     | 35.987.689.772         | 51.791.666.054       |
|  | Bán tài sản          | 2.657.888.640          | -                    |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2 | Chi phí xây dựng     | 27.484.411.866         | 11.867.032.803       |
|  | Cổ tức bằng cổ phiếu | -                      | 1.803.980.000        |
| Công ty CP Gạch men Anh Em DIC                     | Lãi cho vay          | 1.739.969.864          | 1.747.795.890        |
|  | Thu gốc vay          | -                      | 300.000.000          |
| Công ty TNHH Du lịch DIC                           | Chi phí dịch vụ      | 1.778.713.439          | 1.902.439.917        |
|  | Bán tài sản          | 58.666.672             | 35.925.391           |
| Công ty CP Bất động sản D.I.C                      | Chi phí môi giới     | 27.907.192.854         | 676.469.008          |
|  | Chi phí dịch vụ      | 238.953.200            | 118.319.982          |
|  | Cổ tức cổ phiếu      | -                      | 4.282.200.000        |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam            | Chi phí dịch vụ      | 1.554.761.912          | 375.764.015          |
|  | Chi phí thuê đất     | -                      | 358.780.205          |
|  | Lãi cho vay          | 14.821.624.522         | 10.476.792.466       |
|  | Thu gốc vay          | 750.000.000            | 1.080.000.000        |
|  | Cho vay              | 82.000.000.000         | -                    |
| Công ty CP Xây dựng DIC Holdings                   | Chi phí xây dựng     | 449.817.889.872        | -                    |
| Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang       | Thu phí quản lý      | 200.000.000            | -                    |

**2.4. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:**

|  | Số cuối kỳ<br>VND            | Số đầu năm<br>VND    |
|--|------------------------------|----------------------|
| <b><u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u></b>     |                              |                      |
|  | <b>500.269.081.265</b>       | <b>6.320.211.932</b> |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam            | Bán hàng và cung cấp dịch vụ | 454.761.923.851      |
| Công ty TNHH Du lịch DIC                           | Cung cấp dịch vụ             | 30.058.787.233       |
| Công ty CP Bất động sản D.I.C                      | Cung cấp dịch vụ             | 6.194.831.564        |
| Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang       | Cung cấp dịch vụ             | 6.118.630.352        |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1         | Cung cấp dịch vụ             | 2.934.888.441        |
| Công ty CP Vina Đại Phước                          | Cung cấp dịch vụ             | 200.019.824          |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2 | Cung cấp dịch vụ             | -                    |
|  |                              | 128.742.486          |

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

|  |  | Số cuối kỳ               | Số đầu năm             |
|--|--|--------------------------|------------------------|
|  |  | VND                      | VND                    |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>                          |  | <b>-</b>                 | <b>186.499.974.132</b> |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam                          | Trả trước thực hiện dự án                                      | -                        | 186.499.974.132        |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>                              |  | <b>374.100.000.000</b>   | <b>292.850.000.000</b> |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam                          | Cho vay  | 321.600.000.000          | 240.350.000.000        |
| Công ty CP Gạch men Anh Em                                       | Cho vay  | 52.500.000.000           | 52.500.000.000         |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                                    |  | <b>1.291.901.395.931</b> | <b>599.690.314.664</b> |
| 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 | 863.440.000.000          | 403.440.000.000        |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam                          | Chi hộ   | 56.630.052.035           | 26.964.235.792         |
|  | Lãi vay phải thu   | 71.826.216.893           | 57.004.592.371         |
|  | Ký quỹ   | 81.084.686.077           | 82.306.078.333         |
|  | Khác   | 186.499.974.132          | -                      |
| Công ty CP Gạch men Anh Em                                       | Lãi vay phải thu   | 30.857.871.939           | 29.117.902.075         |
| Công ty TNHH Du lịch DIC   | Chi hộ   | 1.512.594.855            | -                      |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC | Chi hộ   | -                        | 807.506.093            |
| Công ty CP Xây dựng DIC Holdings                                 | Chi hộ   | 30.000.000               | 30.000.000             |
| Công ty TNHH Đại Phước Thiên An                                  | Chi hộ   | 20.000.000               | 20.000.000             |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>                               |  | <b>472.224.989.874</b>   | <b>370.650.070.764</b> |
| Công ty CP Xây dựng DIC Holdings                                 | Chi phí xây dựng   | 377.962.442.395          | 110.346.045.083        |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2               | Chi phí xây dựng   | 42.897.919.853           | 85.652.711.720         |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1                       | Chi phí xây dựng   | 41.327.163.383           | 34.568.480.982         |
| Công ty Cổ phần Bất động sản D.I.C                               | Chi phí môi giới   | 8.991.277.566            | 19.284.216.110         |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam                          | Chi phí dịch vụ  | 686.909.221              | 169.164.574            |
| Công ty TNHH Du lịch DIC   | Chuyển nhượng khoản đầu tư                                     | 339.472.481              | 120.629.452.295        |
| Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang                     | Chi phí dịch vụ  | 19.804.975               | -                      |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>                         |  | <b>420.251.783.979</b>   | <b>221.169.746.120</b> |
| Công ty CP Xây dựng DIC Holdings                                 | Bán hàng và cung cấp dịch vụ                                   | 371.536.632.663          | 172.454.594.804        |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1                       | Bán hàng và cung cấp dịch vụ                                   | 48.715.151.316           | 48.715.151.316         |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                                    |  | <b>206.191.645.584</b>   | <b>261.263.400.216</b> |
| Công ty TNHH Du Lịch DIC   | Ký quỹ   | 101.000.000.000          | 106.000.000.000        |
| Công ty CP Bất động sản DIC                                      | Ký quỹ   | 44.636.050.000           | 94.636.050.000         |
| Công ty CP Xây dựng DIC Holdings                                 | Thu hộ   | 60.476.914.584           | 56.761.504.000         |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2               | Thu hộ   | 78.681.000               | 3.865.846.216          |



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

**3. Báo cáo bộ phận**

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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

**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

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

**4. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn DIC cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt kiểm toán và soát xét.

**5. Thông tin về hoạt động liên tục**

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

Người lập biểu



**Lê Thành Hưng**

Kế toán trưởng



**Bùi Văn Sự**

Tổng Giám đốc



**Nguyễn Quang Tín**

Ngày 29 tháng 08 năm 2024

