

**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 2025**



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
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



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 2025.

Khái quát

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

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên
Ông Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập
Ông Bùi Văn Sự	Thành viên

(Từ ngày 18 tháng 04 năm 2025
đến ngày 17 tháng 06 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc

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

Ủy ban Kiểm toán

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

Người đại diện theo pháp luật

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

Ông Nguyễn Quang Tín – Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC, được Ông Nguyễn Hùng Cường – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 theo Giấy Ủy quyền số 26/GUQ-DIC Group-HĐQT ngày 19 tháng 08 năm 2024.

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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn DIC trong 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 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính 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 2025 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 28 tháng 08 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín
Tổng Giám đốc

Số: 766 /BCSX-TC/2025/AASCS

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng, được lập ngày 28 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

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

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0624-2023-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		14.005.522.296.336	13.563.530.667.855
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	566.776.942.430	746.853.302.518
1. Tiền	111		179.381.797.953	353.392.278.094
2. Các khoản tương đương tiền	112		387.395.144.477	393.461.024.424
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		646.900.000.000	856.900.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	646.900.000.000	856.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.510.543.153.460	5.694.657.217.812
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	944.632.580.814	1.033.275.651.326
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	9.387.223.815	10.370.632.925
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	102.700.000.000	168.681.599.516
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	4.453.954.818.387	4.482.460.803.601
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(131.469.556)	(131.469.556)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	7.064.942.312.975	6.072.894.379.906
1. Hàng tồn kho	141		7.064.942.312.975	6.072.894.379.906
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		216.359.887.471	192.225.767.619
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	185.323.949.209	166.961.832.844
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		565.608.729	565.608.729
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	30.470.329.533	24.698.326.046
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.759.039.596.724	3.784.855.168.820
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		290.999.999.999	335.199.999.999
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	211.000.000.000	255.200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	79.999.999.999	79.999.999.999
II. Tài sản cố định	220		136.839.742.621	141.779.330.751
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	132.352.457.540	137.213.324.680
- Nguyên giá	222		188.349.834.467	188.039.504.467
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(55.997.376.927)	(50.826.179.787)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	4.487.285.081	4.566.006.071
- Nguyên giá	228		4.939.407.600	4.939.407.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(452.122.519)	(373.401.529)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	96.544.648.358	97.989.206.684
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(47.911.184.520)	(46.466.626.194)



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	3.234.655.205.746	3.209.886.631.386
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.051.307.053.422	3.051.307.053.422
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		497.331.545.145	447.522.688.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.769.594.112	1.769.594.112
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(345.752.986.933)	(320.712.704.648)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		30.000.000.000	30.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		17.764.561.893.060	17.348.385.836.675



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		9.873.372.580.577	9.489.741.186.720
I. Nợ ngắn hạn	310		7.781.233.305.478	7.595.187.688.031
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	269.511.126.415	448.300.511.037
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	3.033.600.019.228	2.456.652.493.818
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.15	60.824.178.452	91.477.907.259
4. Phải trả người lao động	314		5.560.889.086	16.268.893.716
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	296.111.581.243	321.814.317.488
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	3.410.599.636	3.410.599.636
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	3.519.275.476.210	2.931.825.483.579
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	544.873.152.909	1.276.577.657.669
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		48.066.282.299	48.859.823.829
II. Nợ dài hạn	330		2.092.139.275.099	1.894.553.498.689
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	109.381.453.392	111.068.571.388
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	19.596.218.672	19.596.218.672
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	1.963.161.603.035	1.763.888.708.629
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.891.189.312.483	7.858.644.649.955
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	7.891.189.312.483	7.858.644.649.955
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.464.311.910.000	6.098.519.950.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.464.311.910.000	6.098.519.950.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		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		298.537.080.992	631.784.378.464
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		252.754.981.946	367.035.648.102
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		45.782.099.046	264.748.730.362
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		17.764.561.893.060	17.348.385.836.675

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

Ngày 28 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	257.495.654.219	812.521.416.014
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	35.891.171.147	196.639.617.624
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	221.604.483.072	615.881.798.390
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	115.143.343.684	458.690.312.521
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		106.461.139.388	157.191.485.869
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	51.601.647.908	31.652.010.510
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	36.852.402.298	(5.556.282.868)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.812.120.013	11.570.381.053
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	16.634.382.136	16.895.609.743
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	64.066.439.722	70.986.431.214
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		40.509.563.140	106.517.738.290
11. Thu nhập khác	31	VI.9	9.577.883.903	12.306.657.794
12. Chi phí khác	32	VI.10	484.572.133	8.746.576.579
13. Lợi nhuận khác	40		9.093.311.770	3.560.081.215
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		49.602.874.910	110.077.819.505
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	3.820.775.864	26.055.703.225
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		45.782.099.046	84.022.116.280

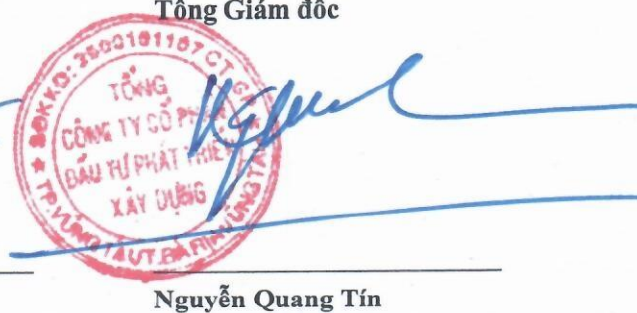
Người lập biểu


Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng


Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc


Nguyễn Quang Tín

Ngày 28 tháng 08 năm 2025



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	49.602.874.910	110.077.819.505
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	6.694.476.456	6.506.047.381
- Các khoản dự phòng	03	25.040.282.285	(17.135.131.121)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(51.601.647.908)	(33.019.882.633)
- Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06	11.812.120.013	11.570.381.053
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	41.548.105.756	77.999.234.185
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	130.995.680.198	187.959.681.693
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(992.047.933.069)	(349.736.439.033)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	959.501.408.021	271.057.429.944
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(18.362.116.365)	(8.378.679.139)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(11.748.871.927)	(11.435.337.878)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(44.618.606.612)	(52.495.241.909)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(14.030.978.048)	(7.330.263.379)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	51.236.687.954	107.640.384.484
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(310.330.000)	(5.373.080.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	-	4.081.760.767
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	320.181.599.516	750.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(103.627.370.000)	(828.174.531.767)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	78.962.805.605	20.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, lợi nhuận được chia	27	13.594.140.296	6.289.743.351
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	308.800.845.417	(2.028.359.260.337)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	563.236.067.871	1.602.033.876.251
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.103.349.961.330)	(304.887.533.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(1.187.025)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(540.113.893.459)	1.297.145.156.226



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

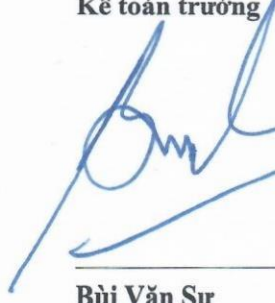
Chỉ tiêu	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(180.076.360.088)	(623.573.719.627)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	746.853.302.518	2.199.766.875.022
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	566.776.942.430	1.576.193.155.395

Người lập biểu



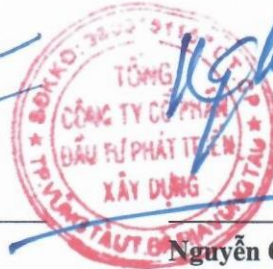
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín

Ngày 28 tháng 08 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
 Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn thực góp của Tập đoàn DIC tại ngày 30 tháng 06 năm 2025: 6.464.311.910.000 đồng.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn DIC tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 277 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 282 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Tập đoàn DIC có 8 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 CP Du lịch DIC	Số 169 Thù Vân, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Kinh doanh dịch vụ và thương mại	81,29	81,29	81,29	81,29
2.	Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	KCN Bắc Chu Lai, Núi Thành, TP.Đà Nẵng	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản	49	49	49	49
3.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường Tam Thắng, TP.HCM	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị	51,68	51,68	51,68	51,68



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



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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Tập đoàn DIC có 4 công ty liên kết trực tiếp. Thông tin khái quát về các công ty liên kết của Tập đoàn DIC như sau :

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
				Số cuối kỳ %	Số đầu năm %	Số cuối kỳ %	Số đầu năm %
1.	Công ty CP DICERA Holdings	Tòa nhà Ruby Tower - số 12, đường 3 tháng 2, Phường Tam Thẳng, TP.HCM	Xây lắp	28,39	35,89	28,39	35,89
2.	Công ty CP Bất động sản D.I.C	Số 118 Gateway B, Phường Tam Thẳng, TP.HCM	Bất động sản	42,68	42,68	42,68	42,68
3.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Số 169 Thùy Vân, Phường Tam Thẳng, TP.HCM	Sản xuất bê tông	36,00	36,00	36,00	36,00
4.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Số 15 Thi Sách, Phường Vũng Tàu, TP.HCM	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	43,35	43,35	43,35	43,35

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

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

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận phải thu về cho vay

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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



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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn 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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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



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

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

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

Chi phí lãi vay và phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu đã được vốn hóa vào bất động sản dở dang trong kỳ này là 98.678.445.740 đồng (cùng kỳ trước là 176.355.628.730 đồng).

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của Tập đoàn DIC gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý Tập đoàn DIC; tiền thuê đất, 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;
- 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 trả: áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn DIC chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với nợ phải trả nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn DIC dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn DIC thực hiện thanh toán.

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

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



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

23. Bên liên quan

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

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

24. Báo cáo bộ phận

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

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

25. Sử dụng các ước tính kế toán

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.003.948.165	1.724.608.651
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	178.377.849.788	351.667.669.443
Các khoản tương đương tiền (i)	387.395.144.477	393.461.024.424
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Vũng Tàu	220.000.000.000	225.798.212.888
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vũng Tàu	127.395.144.477	153.328.477.985
- Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	40.000.000.000	14.334.333.551
Cộng	566.776.942.430	746.853.302.518

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



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

2. Đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	646.900.000.000	856.900.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	646.900.000.000	856.900.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Vũng Tàu	620.000.000.000	720.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bà Rịa - Vũng Tàu	26.900.000.000	136.900.000.000
Dài hạn	30.000.000.000	30.000.000.000
Trái phiếu (ii)	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	676.900.000.000	886.900.000.000

- (i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với thời hạn đáo hạn ban đầu từ 5 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,7%/năm (tại ngày đầu năm từ 3,4%/năm đến 5,4%/năm).
- (ii) Là các khoản trái phiếu ngân hàng với thời hạn đáo hạn là 7 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất từ 5,675%/năm đến 6,68%/năm.



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
Đầu tư vào công ty con		3.051.307.053.422	(120.352.986.933)		3.051.307.053.422	(95.312.704.648)
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	81,29	944.498.221.388	(71.056.595.160)	81,29	944.498.221.388	(46.805.359.931)
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	-	99,99	759.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	98,67	59.200.000.000	(7.885.603.413)	98,67	59.200.000.000	(6.618.243.129)
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp DIC	100	50.000.000.000	-	100	50.000.000.000	(478.313.228)
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	50,14	48.932.796.574	-	50,14	48.932.796.574	-
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC (i)	49	41.410.788.360	(41.410.788.360)	49	41.410.788.360	(41.410.788.360)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	51,68	14.726.900.000	-	51,68	14.726.900.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết		497.331.545.145	(225.400.000.000)		447.522.688.500	(225.400.000.000)
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	43,35	225.400.000.000	(225.400.000.000)	43,35	225.400.000.000	(225.400.000.000)
Công ty CP DICERA Holdings	28,39	221.411.041.145	-	35,89	171.602.184.500	-
Công ty CP Bất động sản D.I.C	42,68	30.582.504.000	-	42,68	30.582.504.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	36,00	19.938.000.000	-	36,00	19.938.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.769.594.112	-		1.769.594.112	-
Công ty CP Vina Đại Phước		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		-	-		-	-
Cộng		3.550.408.192.679	(345.752.986.933)		3.500.599.336.034	(320.712.704.648)

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



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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Khách hàng Dự án Block B Pullman, Vũng Tàu	399.761.923.851	401.461.923.851
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	204.844.451.275	268.357.901.964
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	181.075.977.563	190.650.046.394
Khách hàng Dự án Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	22.850.980.041	22.850.980.041
Khách hàng Dự án khu dân cư Hậu Giang	11.099.020.763	6.073.534.449
Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix	7.353.736.312	13.018.470.066
Khách hàng Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu- CSJ	4.363.064.321	17.052.263.635
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác (ii)	113.283.426.688	113.810.530.926
Cộng	944.632.580.814	1.033.275.651.326
Trong đó:		
Phải thu Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	406.734.698.825	414.616.436.966

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP	3.101.882.479	3.847.638.707
Trả trước cho người bán khác (i)	6.285.341.336	6.522.994.218
Cộng	9.387.223.815	10.370.632.925

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

5. Phải thu về cho vay

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn - Bên liên quan vay (Thuyết minh VIII.2)	102.700.000.000	168.681.599.516
Dài hạn - Bên liên quan vay (Thuyết minh VIII.2)	211.000.000.000	255.200.000.000
Cộng	313.700.000.000	423.881.599.516

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

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

6. Phải thu khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	4.453.954.818.387	4.482.460.803.601
Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng	3.672.668.075.274	3.712.509.405.922
Dự án Long Tân	2.633.873.402.400	2.656.873.402.400
Dự án Bắc Vũng Tàu	840.230.485.415	861.382.084.278
Dự án Chí Linh	140.014.270.244	140.014.270.244
Dự án Quảng Bình	47.429.649.000	47.429.649.000
Dự án Hiệp Phước	4.810.000.000	4.810.000.000
Dự án Hậu Giang	4.310.268.215	-
Dự án Bà Trưng	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	20.844.159.272	21.518.649.693
Lãi phải thu	23.297.492.765	11.534.952.603
Ký quỹ, ký cược	453.317.651.565	454.539.043.821
Chi hộ	56.130.052.035	56.659.133.285
Phải thu khác	227.697.387.476	225.699.618.277
Dài hạn	79.999.999.999	79.999.999.999
<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
Cộng	4.533.954.818.386	4.562.460.803.600

Trong đó:

Phải thu Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	1.223.598.807.345	1.236.534.182.060
---	-------------------	-------------------

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

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

7. Nợ xấu

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

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

8. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u> VND	<u>Dự phòng</u> VND	<u>Giá gốc</u> VND	<u>Dự phòng</u> VND
Bất động sản đang xây dựng (*)	7.000.609.027.116	-	5.989.794.837.077	-
Thành phẩm bất động sản	60.932.366.302	-	79.874.080.522	-
Nguyên liệu, vật liệu	2.423.231.577	-	2.423.231.577	-
Hàng hoá	977.687.980	-	802.230.730	-
Cộng	7.064.942.312.975	-	6.072.894.379.906	-

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

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	2.088.556.790.153	2.043.250.406.609
Dự án Căn hộ Chung cư A2-1, Khu Chí Linh Center, Vũng Tàu (i)	1.288.449.401.506	1.041.524.132.662
Dự án Khu dân cư phường 4, Hậu Giang (i)	1.049.760.623.869	1.039.978.529.413
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch (i)	953.910.062.341	871.732.745.907
Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, Thành phố Phủ Lý, Hà Nam	815.587.893.391	233.651.723.504
Dự án Khu du lịch đô thị sinh thái Đại Phước (i)	249.591.463.066	250.780.835.922
Dự án khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu	259.387.529.520	242.655.411.101
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques - Giai đoạn 2	181.023.063.651	148.566.620.900
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	44.002.742.434	47.606.726.039
Các dự án khác	70.339.457.185	70.047.705.020
Cộng	7.000.609.027.116	5.989.794.837.077

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

9. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Chi phí môi giới dự án chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	184.044.369.436	163.122.006.050
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	1.279.579.773	3.839.826.794
Cộng	185.323.949.209	166.961.832.844



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	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	120.823.677.440	11.100.421.213	38.031.889.543	17.078.118.089	1.005.398.182	188.039.504.467
Mua trong kỳ	-	-	-	310.330.000	-	310.330.000
Số dư cuối kỳ	120.823.677.440	11.100.421.213	38.031.889.543	17.388.448.089	1.005.398.182	188.349.834.467
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	17.766.441.195	6.105.258.925	19.463.371.003	7.100.603.061	390.505.603	50.826.179.787
Khấu hao trong kỳ	1.841.774.772	369.424.909	1.875.575.154	1.012.375.715	72.046.590	5.171.197.140
Số dư cuối kỳ	19.608.215.967	6.474.683.834	21.338.946.157	8.112.978.776	462.552.193	55.997.376.927
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	103.057.236.245	4.995.162.288	18.568.518.540	9.977.515.028	614.892.579	137.213.324.680
Tại ngày cuối kỳ	101.215.461.473	4.625.737.379	16.692.943.386	9.275.469.313	542.845.989	132.352.457.540

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 9.890.841.226 đồng (tại ngày đầu năm là 9.780.841.226 đồng).

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

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

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Đơn vị tính: VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	3.689.239.600	1.250.168.000	4.939.407.600
Số dư cuối kỳ	3.689.239.600	1.250.168.000	4.939.407.600
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	279.228.092	94.173.437	373.401.529
Khấu hao trong kỳ	8.212.590	70.508.400	78.720.990
Số dư cuối kỳ	287.440.682	164.681.837	452.122.519
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	3.410.011.508	1.155.994.563	4.566.006.071
Tại ngày cuối kỳ	3.401.798.918	1.085.486.163	4.487.285.081

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

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Đơn vị tính: VND	
	Quyền sử đất và hạ tầng cho thuê	
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	144.455.832.878	
Số dư cuối kỳ	144.455.832.878	
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	46.466.626.194	
Khấu hao trong kỳ	1.444.558.326	
Số dư cuối kỳ	47.911.184.520	
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	97.989.206.684	
Tại ngày cuối kỳ	96.544.648.358	

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

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

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

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam	26.384.353.582	18.487.358.211
Phải trả người bán khác (i)	91.655.704.735	100.104.726.421
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	151.471.068.098	329.708.426.405
Cộng	269.511.126.415	448.300.511.037

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

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

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	1.357.877.499.089	1.273.246.165.450
Khách hàng Dự án Căn hộ Chung cư A2-1 Khu Chí Linh Center, Vũng Tàu	1.288.738.350.599	843.390.510.337
Khách hàng Dự án Khu dân cư Thương mại Vị Thanh	206.928.069.728	129.288.849.766
Khách hàng Dự án Khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	60.250.087.689	57.792.277.689
Khách hàng Dự án Du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	45.393.714.428	49.315.242.992
Khách hàng Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	14.460.953.424	35.299.528.472
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	24.563.658.967	31.334.403.113
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	7.407.651.352	7.407.651.352
Khách hàng các dự án khác	27.980.033.952	29.577.864.647
Cộng	3.033.600.019.228	2.456.652.493.818

Trong đó:

Người mua trả tiền trước là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	908.150.205.253	818.784.491.947
--	-----------------	-----------------



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

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

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/cán trừ trong năm VND	Số cuối kỳ VND
Thuế phải nộp	91.477.907.259	43.702.062.811	74.355.791.618	60.824.178.452
Thuế giá trị gia tăng	17.384.640.254	31.087.785.072	18.703.797.547	29.768.627.779
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.829.032.204	3.820.775.864	38.846.603.125	4.803.204.943
Thuế thu nhập cá nhân	212.966.343	4.198.060.897	4.126.730.737	284.296.503
Thuế tài nguyên	10.156.601	98.876.118	90.853.868	18.178.851
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	31.083.570.300	(3.999.227.558)	6.665.379.264	20.418.963.478
Thuế bảo vệ môi trường	20.313.202	197.752.234	181.707.736	36.357.700
Các loại thuế khác	2.937.228.355	8.298.040.184	5.740.719.341	5.494.549.198
Thuế phải thu	24.698.326.046	-	5.772.003.487	30.470.329.533
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	24.589.719.510	-	5.772.003.487	30.361.722.997
Các loại thuế khác	108.606.536	-	-	108.606.536

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Chi phí các dự án	262.389.946.676	289.067.869.024
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	33.565.122.170	32.589.936.067
Chi phí phải trả khác	156.512.397	156.512.397
Cộng	296.111.581.243	321.814.317.488

17. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	3.410.599.636	3.410.599.636
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu khác	36.363.644	36.363.644
Dài hạn	109.381.453.392	111.068.571.388
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	109.381.453.392	111.068.571.388
Cộng	112.792.053.028	114.479.171.024

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

18. Phải trả khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	3.519.275.476.210	2.931.825.483.579
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	2.365.627.002.500	2.365.627.002.500
Phải trả Công ty cổ phần Mặt Trời Hà Nam đã ứng chi	563.271.390.371	-
Nhận ký quỹ, ký cược	290.324.944.800	290.324.944.800
Lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	136.388.584.457	136.388.584.457
Lệ phí trước bạ, quỹ bảo trì chung cư (i)	31.651.842.505	32.308.365.792
Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả	18.511.007.423	19.990.483.579
Cổ tức phải trả	1.026.563.802	1.026.563.802
Phải trả khác	112.474.140.352	86.159.538.649
Dài hạn	19.596.218.672	19.596.218.672
Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (ii)	19.596.218.672	19.596.218.672
Cộng	3.538.871.694.882	2.951.421.702.251

Trong đó:

Phải trả khác là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) 244.115.001.531 213.797.839.976

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

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

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



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

19. Vay và nợ thuê tài chính

	Số đầu năm VND	Tăng VND	Giảm VND	Số cuối kỳ VND
Vay ngắn hạn	1.276.577.657.669	295.678.306.892	1.027.382.811.652	544.873.152.909
Vay ngắn hạn (Thuyết minh 19.1)	358.726.983.381	186.178.306.892	350.408.260.819	194.497.029.454
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 19.2)	917.850.674.288	109.500.000.000	676.974.550.833	350.376.123.455
Vay dài hạn	1.763.888.708.629	374.557.760.979	175.284.866.573	1.963.161.603.035
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.2)	201.356.060.227	377.057.760.979	185.467.149.678	392.946.671.528
Trái phiếu thường phát hành (Thuyết minh 19.3)	1.562.532.648.402	(2.500.000.000)	(10.182.283.105)	1.570.214.931.507
Cộng	3.040.466.366.298	670.236.067.871	1.202.667.678.225	2.508.034.755.944

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

Đối tượng	Số dư cuối kỳ VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai	90.000.000.000	7,5%	- 12.996,8 m2 đất ở theo GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN981924 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/5/2014 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 378.342.151.000 đồng.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	75.378.212.005	7%-8%	- Quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh tại phường 5, thành phố Vũng Tàu; tài sản trên đất tại Biệt thự Tiên Sa và Văn phòng làm việc tại 265 Lê Hồng Phong, phường Tam Thắng, thành phố Hồ Chí Minh.
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn	29.118.817.449	13,5%	- 12.000.000 cổ phiếu Công ty CP DICERA Holdings.
Cộng	194.497.029.454		

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	86.000.000.000	22.000.000.000	Đến ngày 01 tháng 11 năm 2028	9,8%	<ul style="list-style-type: none"> - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 516188 do VP đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 06/11/2023, số vào sổ cấp GCN: CT27889. 3 thửa đất số 669, 909, 855, Tổng diện tích: 18.626,7 m2. - Các tài sản gắn liền với đất là khu tổ hợp Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên. - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tập đoàn DIC phát sinh từ Dự án Khu tổ hợp Khách sạn DIC Star.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	230.876.123.455 76.446.671.528	230.876.123.455 10.000.000.000	Đến ngày 01 tháng 12 năm 2025 Đến ngày 27 tháng 12 năm 2028	8% 8,7%	<ul style="list-style-type: none"> - Quyền tài sản từ 834.644,6 m2 tại dự án Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh, phường 4, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; 9 thửa đất Dự án Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; 1.066 thửa đất Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. - 913 thửa đất Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Yên, Giai đoạn 1. - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tập đoàn DIC phát sinh từ Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Yên Giai đoạn 1. - Các tài sản gắn liền với đất của dự án hình thành thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên Giai đoạn 1, Phân khu 2,3 bao gồm nhưng không giới hạn đường giao thông, sân đường nội bộ và các tài sản khác thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên Giai đoạn 1, Phân khu 2,3. Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.



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

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

Ngân hàng	Số dư cuối kỳ VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	350.000.000.000	87.500.000.000	Đến ngày 17 tháng 06 năm 2027	10,5%	- Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Chung cư A2-1 Chí Linh; - Quyền sử dụng 9.282 m2 đất ở đô thị và toàn bộ tài sản hình thành trên đất tại Phường Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu.
Cộng	743.322.794.983	350.376.123.455			

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
Dài hạn - Trái phiếu thường (i)				
Giá gốc trái phiếu thường mã DIGH2326001 (i)	600.000.000.000	-	-	600.000.000.000
Giá gốc trái phiếu thường mã DIGH2326002 (i)	1.000.000.000.000	-	-	1.000.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(37.467.351.598)	(2.500.000.000)	10.182.283.105	(29.785.068.493)
Cộng	1.562.532.648.402	(2.500.000.000)	10.182.283.105	1.570.214.931.507

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank). Trái phiếu với tổng mệnh giá là 1.600.000.000.000 đồng. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 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:
 - Lãi suất áp dụng của 2 kỳ (12 tháng) trả lãi đầu tiên là 11,25%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4%/năm và (ii) Lãi suất sản phẩm tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được bảo đảm bằng Bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Số tiền 600.000.000.000 đồng thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ của mã trái phiếu DIGH2326001 đã sử dụng để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai) theo đúng mục đích phát hành.



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

2. Mã trái phiếu phát hành DIGH2326002: Tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, phát hành ngày 25 tháng 03 năm 2024, đáo hạn vào ngày 25 tháng 03 năm 2027:
- Lãi suất áp dụng của 2 kỳ (12 tháng) trả lãi đầu tiên là 11,25%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4%/năm và (ii) Lãi suất sản phẩm tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được bảo đảm bằng Bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Số tiền đã sử dụng để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai) theo đúng mục đích phát hành là 154.747.469.000 đồng.
 - Số tiền còn lại 845.252.531.000 đồng chưa sử dụng hết, Tập đoàn DIC đang theo dõi ở tài khoản trái phiếu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

20. Vốn chủ sở hữu

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

	Đơn vị tính: VND				
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước (i)	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	376.318.091.441	7.603.178.362.932
Lãi trong năm trước				264.748.730.362	264.748.730.362
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(9.282.443.339)	(9.282.443.339)
Số dư cuối năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	631.784.378.464	7.858.644.649.955
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000			(365.791.960.000)	-
Lãi trong kỳ này				45.782.099.046	45.782.099.046
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(13.237.436.518)	(13.237.436.518)
Số dư cuối kỳ này	6.464.311.910.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	298.537.080.992	7.891.189.312.483

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

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

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

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

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

Đến ngày 30 tháng 06 năm 2025, Tập đoàn DIC đã sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cụ thể như sau:

Mục đích sử dụng vốn	Số tiền theo phương án sử dụng vốn (VND)	Số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 30/06/2025 (VND)	Số tiền chưa sử dụng hết tại ngày 30/06/2025 (VND)
	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)
Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường Phước Thắng, TP.HCM)	749.957.000.000	672.873.863.442	77.083.136.558
Thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long	749.900.000.000	749.900.000.000	-
Cộng	1.499.857.000.000	1.422.773.863.442	77.083.136.558

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Vốn góp tăng trong kỳ	365.791.960.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	6.464.311.910.000	6.098.519.950.000
Cổ tức đã chia	365.791.960.000	-

c) Cổ phiếu

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

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

d) Các quỹ của doanh nghiệp

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

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

	Đơn vị	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại	USD	490,85	497,45

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	252.898.979.748	388.723.351.177
Doanh thu xây dựng	90.909.091	413.419.930.774
Doanh thu bất động sản đầu tư cho thuê	1.687.117.996	1.687.117.996
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	2.818.647.384	8.691.016.067
Cộng	257.495.654.219	812.521.416.014

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

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hàng bán bị trả lại	35.891.171.147	196.639.617.624
Cộng	35.891.171.147	196.639.617.624

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	217.007.808.601	192.083.733.553
Doanh thu thuần xây dựng	90.909.091	413.419.930.774
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	2.818.647.384	8.691.016.067
Cộng	221.604.483.072	615.881.798.390
<u>Trong đó:</u>		
Doanh thu thuần với Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	17.164.488.486	571.382.357.442

4. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	112.730.759.835	207.634.277.250
Giá vốn xây dựng	-	248.642.355.118
Giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê	1.444.558.326	1.444.558.326
Giá vốn cung cấp dịch vụ	968.025.523	969.121.827
Cộng	115.143.343.684	458.690.312.521

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.639.449.958	31.652.010.510
Lãi bán các khoản đầu tư	25.144.292.250	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	12.817.905.700	-
Cộng	51.601.647.908	31.652.010.510

6. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	11.812.120.013	11.570.381.053
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	25.040.282.285	(17.135.131.121)
Chiết khấu thanh toán	-	8.467.200
Cộng	36.852.402.298	(5.556.282.868)

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

7. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí môi giới, quảng cáo	16.496.851.158	16.754.645.743
Chi phí khác	137.530.978	140.964.000
Cộng	16.634.382.136	16.895.609.743

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí cho nhân viên	25.076.388.956	23.945.169.910
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.860.460.029	4.668.747.208
Chi phí giao tế	15.192.435.518	23.840.298.810
Chi phí khác	18.937.155.219	18.532.215.286
Cộng	64.066.439.722	70.986.431.214

9. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu từ các khoản vi phạm hợp đồng	2.474.590.814	9.731.578.802
Thu nhập từ phạt chậm thanh toán	1.990.991.379	1.807.870.377
Thu nhập khác	5.112.301.710	767.208.615
Cộng	9.577.883.903	12.306.657.794

10. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thanh lý tài sản cố định	-	572.009.877
Phạt vi phạm hợp đồng	-	485.000.000
Các khoản nộp phạt khác	75.000.000	4.250.890.215
Chi phí khác	409.572.133	3.438.676.487
Cộng	484.572.133	8.746.576.579

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.



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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	49.602.874.910	110.077.819.505
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm	(30.498.995.591)	20.200.696.618
- Các khoản điều chỉnh tăng	9.218.910.110	20.200.696.618
- Các khoản điều chỉnh giảm	39.717.905.700	-
Thu nhập tính thuế	19.103.879.320	130.278.516.123
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.820.775.864	26.055.703.225

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn bất động sản	112.730.759.835	207.634.277.250
Giá vốn xây dựng	-	248.642.355.118
Giá vốn dịch vụ cung cấp	2.412.583.849	2.413.680.153
Chi phí nhân công	25.076.388.956	23.945.169.910
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	6.694.476.456	6.506.047.381
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.689.286.676	40.594.944.553
Chi phí khác	17.240.669.770	16.835.879.113
Cộng	195.844.165.542	546.572.353.478

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tăng vốn bằng trả cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000	-
Bù trừ một phần công nợ phải thu khi nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	-	59.000.000.000

2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vay theo khế ước thông thường	563.236.067.871	305.574.076.251
Phát hành trái phiếu thường	-	1.296.459.800.000
Cộng	563.236.067.871	1.602.033.876.251

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Trả tiền nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(1.103.349.961.330)	(304.887.533.000)
Cộng	(1.103.349.961.330)	(304.887.533.000)

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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



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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các hoạt động khác			
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Chi phí xây dựng Bán tài sản	54.996.251.350 -	35.987.689.772 2.657.888.640
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Chi phí xây dựng Cổ tức bằng tiền	26.450.632.157 1.100.675.200	27.484.411.866 -
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Lãi cho vay Thu gốc vay	2.544.821.007 116.962.349	1.739.969.864 -
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	Chi phí dịch vụ Bán tài sản	1.209.472.396 -	1.778.713.439 58.666.672
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Chi phí môi giới Chi phí dịch vụ Cổ tức cổ phiếu	37.419.214.544 - 9.420.840.000	27.907.192.854 238.953.200 -
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Chi phí dịch vụ Lãi cho vay Thu gốc vay Cho vay	2.290.905.964 8.770.277.784 110.064.637.167 -	1.554.761.912 14.821.624.522 750.000.000 82.000.000.000
Công ty CP DICERA Holdings	Chi phí xây dựng Cổ tức cổ phiếu Cổ tức bằng tiền Nhận chuyển nhượng dự án	244.850.430.906 24.588.210.000 10.362.737.000 445.347.840.262	449.817.889.872 18.841.340.000 - -
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Cổ tức bằng tiền	1.354.493.500	-

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	406.734.698.825	414.616.436.966
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Xây dựng 399.761.923.851	401.461.923.851
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Cung cấp dịch vụ 6.191.469.446	6.191.469.446
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Bán hàng và cung cấp dịch vụ 657.728.765	-
Công ty CP Vina Đại Phước	Cung cấp dịch vụ 104.976.763	-
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	Cung cấp dịch vụ 18.600.000	6.963.043.669
Phải thu về cho vay	313.700.000.000	423.881.599.516
Ngắn hạn	102.700.000.000	168.681.599.516
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cho vay 100.300.000.000	167.564.637.167
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Cho vay 2.400.000.000	1.116.962.349
Dài hạn	211.000.000.000	255.200.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cho vay 128.400.000.000	171.200.000.000
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Cho vay 82.600.000.000	84.000.000.000

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

		Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn khác		1.223.598.807.345	1.236.534.182.060
Ông Nguyễn Hùng Cường (đại diện Hội đồng Quản trị)	Tạm ứng cho công tác đền bù giải phóng mặt bằng dự án Long Tân	881.000.000.000	904.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Chi hộ Lãi vay phải thu Ký quỹ Khác	56.630.052.035 18.262.058.606 78.641.901.565 186.499.974.132	56.630.052.035 9.491.780.822 79.863.293.821 186.499.974.132
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Lãi vay phải thu	2.544.821.007	-
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	Chi hộ	-	29.081.250
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Chi hộ	20.000.000	20.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		151.471.068.098	329.708.426.405
Công ty CP DICERA Holdings	Chi phí xây dựng	45.690.521.606	243.252.056.228
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Chi phí xây dựng	48.550.909.975	34.294.681.628
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Chi phí xây dựng	28.163.188.066	44.010.821.552
Công ty Cổ phần Bất động sản D.I.C	Chi phí môi giới	25.786.962.725	5.125.226.329
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Chi phí dịch vụ	2.585.672.472	182.146.263
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	Chuyển nhượng khoản đầu tư	693.813.254	2.843.494.405
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		908.150.205.253	818.784.491.947
Công ty CP DICERA Holdings	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	853.521.787.045	767.145.022.629
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	51.704.100.206	48.715.151.316
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.924.318.002	2.924.318.002
Phải trả ngắn hạn khác		244.115.001.531	213.797.839.976
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	Ký quỹ	101.393.940.757	101.000.000.000
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Ký quỹ	44.636.050.000	44.636.050.000
Công ty CP DICERA Holdings	Thu hộ	65.219.330.520	64.788.789.976
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Thu hộ	32.865.680.254	3.373.000.000

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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



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

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.

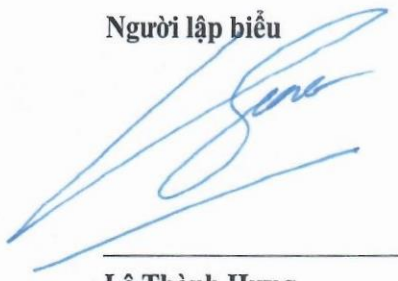
4. Số liệu so sánh

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 2024 và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 đã được kiểm toán và soát xét.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn DIC. Vì vậy, Báo cáo tài chính 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 28 tháng 08 năm 2025

