TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

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

MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn DIC") trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn DIC và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

Khái quát

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

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ủy ban Kiểm toán

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

Người đại diện theo pháp luật

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 28 tháng 08 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Tín
Tổng Giám đốc

Số: 767/BCSX-TC/2025/AASCS

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

Phó Tổng Giám đốc

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

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

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

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

Ngày 28 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Ngày 28 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Ngày 28 tháng 08 năm 2025

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 1.775 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.745 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Công ty con

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

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

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

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

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

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

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

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

Công ty liên doanh và công ty liên kết

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

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

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

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

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

2. Lợi thế thương mại

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

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

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

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

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

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

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

a. Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Tập đoàn đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

c. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Tập đoàn được nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã dự đoán từ khi đầu tư.

5. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận phải thu về cho vay

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

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

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

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

- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua,bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

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

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

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

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

21. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

24. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

25. Bên liên quan

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

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

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

26. Báo cáo bộ phận

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

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

27. Sử dụng các ước tính kế toán

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

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

- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh;
- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định;
- Chi phí phải trả;
- Các khoản dự phòng.

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

2. Đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với thời hạn đáo hạn ban đầu từ 5 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 5,7%/năm (tại ngày đầu năm từ 3,4%/năm đến 6%/năm).

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

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

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

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

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

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

(i) Giá trị khoản phải thu khách hàng từ dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn như trình bày tại Thuyết minh V.24.

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

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

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

5. Phải thu về cho vay

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

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

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

6. Phải thu khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	**4.532.666.222.649**	**4.548.370.292.505**
Tạm ứng tiền đền bù cho ban bồi thường, giải phóng mặt bằng	3.672.668.075.274	3.712.509.405.922
Dự án Long Tân	2.633.873.402.400	2.656.873.402.400
Dự án Bắc Vũng Tàu	840.230.485.415	861.382.084.278
Dự án Chí Linh	140.014.270.244	140.014.270.244
Dự án Quảng Bình	47.429.649.000	47.429.649.000
Dự án Hiệp Phước	4.810.000.000	4.810.000.000
Dự án Hậu Giang	4.310.268.215	-
Dự án Bàu Trũng	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	99.240.321.329	82.440.413.747
Ký quỹ, ký cược	455.106.873.127	456.694.951.479
Lãi tiền gửi, tiền cho vay dự thu	20.942.945.731	12.521.774.519
Chi hộ	56.130.052.035	56.630.052.035
Phải thu khác	228.577.955.153	227.573.694.803
Dài hạn	**768.065.219.467**	**778.750.067.335**
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (i)		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A	79.999.999.999	79.999.999.999
Ký quỹ, ký cược tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	688.050.778.468	698.735.626.336
Ký quỹ, ký cược khác	14.441.000	14.441.000
Cộng	**5.300.731.442.116**	**5.327.120.359.840**

Trong đó:

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

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

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

7. Nợ xấu

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

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

8. Hàng tồn kho

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

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

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

(i) Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của các dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn được trình bày tại các thuyết minh V.24.

9. Chi phí trả trước

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

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	707.046.614.188	331.174.559.419	77.987.215.372	20.423.065.859	23.195.759.984	1.159.827.214.822
Mua trong kỳ	764.996.314	5.199.596.580	640.000.000	343.020.000	-	6.947.612.894
Tăng do phân loại lại	11.694.011.263	-	-	-	-	11.694.011.263
Thanh lý, nhượng bán	-	(282.978.835)	(775.400.000)	-	-	(1.058.378.835)
Số dư cuối kỳ	**719.505.621.765**	**336.091.177.164**	**77.851.815.372**	**20.766.085.859**	**23.195.759.984**	**1.177.410.460.144**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	100.537.676.210	234.220.821.767	47.725.755.543	9.671.441.837	11.829.178.185	403.984.873.542
Khấu hao trong kỳ	9.351.459.174	8.259.843.596	2.965.664.153	1.210.657.777	1.344.616.230	23.132.240.930
Thanh lý, nhượng bán	-	(282.978.835)	(568.895.000)	-	-	(851.873.835)
Giảm do phân loại lại	(2.161.262.795)	-	-	-	-	(2.161.262.795)
Số dư cuối kỳ	**107.727.872.589**	**242.197.686.528**	**50.122.524.696**	**10.882.099.614**	**13.173.794.415**	**424.103.977.842**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	606.508.937.978	96.953.737.652	30.261.459.829	10.751.624.022	11.366.581.799	755.842.341.280
Tại ngày cuối kỳ	**611.777.749.176**	**93.893.490.636**	**27.729.290.676**	**9.883.986.245**	**10.021.965.569**	**753.306.482.302**

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất và hạ tầng cho thuê
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	208.549.462.773
Giảm do phân loại lại	(11.694.011.263)
Số dư cuối kỳ	**196.855.451.510**
Giá trị hao mòn luỹ kế	
Số dư đầu năm	49.882.796.406
Khấu hao trong kỳ	1.889.515.650
Tăng do phân loại lại	2.161.262.795
Số dư cuối kỳ	**53.933.574.851**
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	158.666.666.367
Tại ngày cuối kỳ	**142.921.876.659**

Bất động sản đầu tư cho thuê là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại Xã Đại Phước, Tỉnh Đồng Nai với nguyên giá là 144.455.832.878 đồng, thời hạn sở hữu đến ngày 15 tháng 11 năm 2054. Ngoài ra, còn có một số bất động sản khác đang cho thuê.

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

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

13. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	86.974.148.811	2.801.577.404	89.775.726.215
Số dư cuối kỳ	**86.974.148.811**	**2.801.577.404**	**89.775.726.215**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	2.172.952.101	1.309.824.742	3.482.776.843
Khấu hao trong kỳ	217.575.468	137.109.234	354.684.702
Số dư cuối kỳ	**2.390.527.569**	**1.446.933.976**	**3.837.461.545**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	84.801.196.710	1.491.752.662	86.292.949.372
Tại ngày cuối kỳ	**84.583.621.242**	**1.354.643.428**	**85.938.264.670**

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

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

15. Lợi thế thương mại

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

16. Phải trả người bán ngắn hạn

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

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

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

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

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

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

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

20. Doanh thu chưa thực hiện

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

21. Phải trả khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	**3.434.344.319.247**	**2.864.859.159.683**
Nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần TNT Phú Hòa để chuyển nhượng dự án	1.848.795.200.000	1.848.795.200.000
Nhận đặt cọc của các khách hàng khác để chuyển nhượng dự án	516.831.802.500	516.831.802.500
Phải trả Công ty cổ phần Mặt Trời Hà Nam đã ứng chi	563.271.390.371	-
Nhận ký quỹ, ký cược	200.447.459.923	192.788.593.923
Lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	136.388.584.457	136.388.584.457
Lệ phí trước bạ, quỹ bảo trì chung cư (i)	31.651.842.505	32.308.365.792
Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả	18.511.007.423	19.990.483.579
Phải trả ông Phan Văn Bình	16.445.635.609	16.425.635.609
Phải trả khác	102.001.396.459	101.330.493.823
Dài hạn	**52.175.664.172**	**51.836.344.172**
Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (ii)	19.596.218.672	19.596.218.672
Nhận ký quỹ, ký cược	32.579.445.500	32.240.125.500
Cộng	**3.486.519.983.419**	**2.916.695.503.855**

Trong đó:

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

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

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

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

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

22. Dự phòng phải trả

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

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

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

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

24. Vay và nợ thuê tài chính

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

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

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

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

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

Ngân hàng (tiếp theo)	Số dư cuối kỳ VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	94.991.208.051	6,8%-8,1%	- Quyền sử dụng đất và tài sản nhà ở gắn liền với đất diện tích 131,1 m2 tại thửa số 370, tờ bản đồ số 40 tại khu vực 2, phường IV, Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; Quyền sử dụng đất và tài sản nhà ở gắn liền với đất diện tích 100 m2 tại thửa số 371, tờ bản đồ số 40 tại khu vực 2, phường IV, Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 431, tờ bản đồ số 24, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, diện tích 511m2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 422, tờ bản đồ số 24, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, diện tích 512m2; Máy móc thiết bị theo hợp đồng định giá tài sản đảm bảo số 01/2024/600371/BBĐG ngày 26/07/2024; Quyền đòi nợ thi công xây dựng và san nền ký với Tổng Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng theo hợp đồng thế chấp số 01/2023/60037/HĐBĐ và số 02/2023/60037/HĐBĐ.
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai	90.000.000.000	7,5%	- 12.996,8 m2 đất ở theo GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN981924 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/5/2014 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 378.342.151.000 đồng.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	27.507.117.521	8,0%-9,2%	- Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng Văn phòng làm việc, nhà lưu trú- Khu dịch vụ Hậu cần sau Cảng Tân Thành theo Hợp đồng thi công số 30/2022/CM/HĐTCC ngày 11/10/2021; - Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng kết cấu Bê tông cốt thép và kiến trúc nhà kho số 01- Khu dịch vụ hậu cần sau cảng Tân Thành theo Hợp đồng thi công số 29/2021/CM/HĐTC ngày 11/10/2021; - Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Xây dựng Khu phức hợp CSJ-Giai đoạn 2-Khối căn hộ Du lịch và Khách sạn theo Hợp đồng thi công số 10/2022/HĐ-DIC Corp- BQLDA DL DIC ngày 10/05/2022; - Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Hạ tầng Giao thông Nhà kho số 01; Hệ thống thoát nước mưa nhà kho số 01; bể nước ngầm PCCC và gia cố bãi 5000 m2 theo Hợp đồng số 30/2021/CM/HĐTC ngày 25/12/2021 và Tài sản đảm bảo bất động sản bên thứ 3 của bà Vũ Thị Ngoãn.

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

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

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

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

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

Ngân hàng	Số dư cuối kỳ VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh Bình Xuyên	86.000.000.000	20.000.000.000	Đến ngày 01 tháng 11 năm 2028	9,8%	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 516188 do VP đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 06/11/2023, số vào sổ cấp GCN: CT27889. 3 thửa đất số 669, 909, 855, Tổng diện tích: 18.626,7 m2. - Các tài sản gắn liền với đất là khu tổ hợp Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên. - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tập đoàn DIC phát sinh từ Dự án Khu tổ hợp Khách sạn DIC Star.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	230.876.123.455	230.876.123.455	Đến ngày 01 tháng 12 năm 2025	8%	- Quyền tài sản từ 834.644,6 m2 tại dự án Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh, phường 4, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; 9 thửa đất Dự án Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; 1.066 thửa đất Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.
	76.446.671.528	10.000.000.000	Đến ngày 27 tháng 12 năm 2028	8,7%	- 913 thửa đất Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Yên, Giai đoạn 1. - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tập đoàn DIC phát sinh từ Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh yên Giai đoạn 1. - Các tài sản gắn liền với đất của dự án hình thành thuộc Dự án KĐTM Nam Vĩnh Yên Giai đoạn 1, Phân khu 2,3 bao gồm nhưng không giới hạn đường giao thông, sân đường nội bộ và các tài sản khác thuộc Dự án KĐTM Nam Vĩnh Yên Giai đoạn 1, Phân khu 2,3. Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.
	17.930.000.000	-	Đến tháng 12 năm 2029	7,5%	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 949046 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 11/07/2019. Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 38 tại phường 8, TP.Vũng Tàu, diện tích 336,8 m2.

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

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

Ngân hàng (tiếp theo)	Số dư cuối kỳ VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	350.000.000.000	87.500.000.000	Đến ngày 17 tháng 06 năm 2027	10,5%	- Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Chung cư A2-1 Chí Linh; - Quyền sử dụng 9.282 m2 đất ở đô thị và toàn bộ tài sản hình thành trên đất tại Phường Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu.
	490.000.000.000	10.000.000.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2039	10,5%	- Toàn bộ các khoản lợi ích, quyền yêu cầu thanh toán, quyền đòi nợ, quyền được bồi thường thiệt hại, hoa lợi, lợi tức Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam thu được từ việc khai thác và sử dụng 25.221,8 m2 đất thương mại dịch vụ sử dụng đến ngày 11/09/2057, đất thuê trả tiền hàng năm tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 65, phường Thắng Tam, TP.Vũng Tàu. Quyền sở hữu Công trình xây dựng tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 65, phường Thắng Tam, TP.Vũng Tàu. Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất số 04/HĐTCTXD. DICPN-DICDL ngày 10/12/2024.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	294.499.987	31.000.002	Đến ngày 31 tháng 3 năm 2030	10%	- Xe ô tô Mitsumishi 92A-280.63
Cộng	**1.251.547.294.970**	**360.407.123.457**			

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

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

	Số đầu năm VND	Tăng VND	Giảm/(phân bổ chi phí phát hành trái phiếu) VND	Số cuối kỳ VND
Dài hạn - Trái phiếu thường (i)				
Giá gốc trái phiếu thường mã DIGH2326001 (i)	600.000.000.000	-	-	600.000.000.000
Giá gốc trái phiếu thường mã DIGH2326002 (i)	1.000.000.000.000	-	-	1.000.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(37.467.351.598)	(2.500.000.000)	10.182.283.105	(29.785.068.493)
Cộng	**1.562.532.648.402**	**(2.500.000.000)**	**10.182.283.105**	**1.570.214.931.507**

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank). Trái phiếu với tổng mệnh giá là 1.600.000.000.000 đồng. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 chi tiết mã trái phiếu phát hành như sau:

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

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

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

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

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

25. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Cổ phiếu

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

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

d) Các quỹ của doanh nghiệp

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

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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

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

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

4. Giá vốn hàng bán

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

5. Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

6. Chi phí tài chính

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

7. Chi phí bán hàng

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

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

9. Thu nhập khác

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

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

10. Chi phí khác

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

11. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

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

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

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

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

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

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tăng vốn bằng trả cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000	-
Tăng chi phí xây dựng cơ bản từ việc nhận chuyển nhượng Bất động sản và thanh toán bằng cấn trừ với khoản công nợ phải thu	31.607.797.157	-
Mua tài sản bằng nợ thuê tài chính	620.000.000	-
Tăng tài sản cố định từ bất động sản dở dang	-	120.333.421.755
Bù trừ một phần công nợ phải thu khi nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	-	59.000.000.000

2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

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

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

2. Thông tin về các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Báo cáo bộ phận

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

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

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

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

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

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

4. Số liệu so sánh

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

5. Thông tin về hoạt động liên tục

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

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

Ngày 28 tháng 08 năm 2025