CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS
Ký ngày: 29/8/2025 14:37:21

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	9 – 50

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DICERA Holdings (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Uỷ Ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Hội đồng quản trị

Tên	Chức vụ
Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên
Bà Trần Thị Thu	Thành viên
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên

Ủy Ban kiểm toán

Tên	Chức vụ
Ông Trịnh Đình Cường	Chủ tịch
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Tên	Chức vụ
Ông Trần Gia Phúc	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Phó Tổng Giám đốc – Giám đốc tài chính
Ông Nguyễn Văn Tuyến	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty là Ông Lê Đình Thắng – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Trần Gia Phúc được Ông Lê Đình Thắng ủy quyền ký báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 01/Diccons-GUQ ngày 17 tháng 02 năm 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ hằng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán giữa niên độ được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ được lập tuân thủ các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM (Trụ sở chính: Số 142 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; Điện thoại: (84) 0236.363.3333; Fax: (84) 0236.363.3338; Website: www.ecovis.com/vietnam/audit)

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng, báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Trần Gia Phúc
Tổng Giám đốc
Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Số: 357/2025/BCSX-E.AFA

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN DICERA HOLDINGS

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần DICERA Holdings (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ theo các 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 tổng hợp giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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.

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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 tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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 tổng hợp giữa niên độ.

M.S.D.N: 0401652052 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN - THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN ECOVIS AFA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Nguyễn Hà Định
Giám đốc kiểm toán
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2883-2024-240-1

Người được ủy quyền

Công ty TNHH Kiểm toán – Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM
Đà Nẵng, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Mẫu B 01a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.073.421.187.746**	**2.005.893.056.625**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4.1**	**186.950.285.100**	**125.479.202.756**
1. Tiền	111		69.950.285.100	20.379.202.756
2. Các khoản tương đương tiền	112		117.000.000.000	105.100.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**4.2**	**14.409.865.564**	**4.409.865.564**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		14.409.865.564	4.409.865.564
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.544.075.660.606**	**1.539.804.729.788**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	267.765.295.102	389.986.774.278
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	948.124.335.327	877.521.076.134
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	378.170.308.659	314.191.341.274
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(49.984.278.482)	(41.894.461.898)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**317.686.481.482**	**329.748.231.364**
1. Hàng tồn kho	141	4.7	317.686.481.482	329.748.231.364
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**10.298.894.994**	**6.451.027.153**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	25.886.596	63.841.786
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.195.350.787	6.387.185.367
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	77.657.611	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**434.523.489.053**	**440.758.321.954**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**16.585.998.883**	**15.755.167.801**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	16.354.959.443	15.495.228.359
Nguyên giá	222		67.616.056.198	65.381.957.198
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(51.261.096.755)	(49.886.728.839)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	231.039.440	259.939.442
Nguyên giá	228		289.000.000	289.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(57.960.560)	(29.060.558)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**167.011.362.987**	**166.861.955.281**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.11	166.809.872.431	166.804.955.281
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		201.490.556	57.000.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**4.2**	**103.531.802.000**	**101.418.652.424**
1. Đầu tư vào công ty con	251		103.531.802.000	103.531.802.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(2.113.149.576)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**147.394.325.183**	**156.722.546.448**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	137.032.346.285	147.425.897.350
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		10.361.978.898	9.296.649.098
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**2.507.944.676.799**	**2.446.651.378.579**

Mẫu B 01a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.350.537.079.058**	**1.617.822.368.826**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.188.525.970.254**	**1.227.229.368.272**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	94.350.518.316	111.859.642.520
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	996.512.755.149	914.097.769.665
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	20.984.240.054	33.819.672.100
4. Phải trả người lao động	314		1.912.132.368	3.290.200.869
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	6.611.325.712	12.345.327.718
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	15.620.335.144	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.17	9.436.514.126	15.411.438.566
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	10.000.000.000	117.787.700.190
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		33.098.149.385	18.617.616.644
II. Nợ dài hạn	**330**		**162.011.108.804**	**390.593.000.554**
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	3.768.283.054	3.768.283.054
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.17	225.600.000	225.600.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	158.017.225.750	386.599.117.500
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**4.19**	**1.157.407.597.741**	**828.829.009.753**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**1.157.407.597.741**	**828.829.009.753**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		952.857.040.000	577.492.670.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		952.857.040.000	577.492.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		30.758.307.378	31.100.707.378
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.742.485.559	20.708.982.875
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		147.049.764.804	199.526.649.500
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		59.899.965.264	64.082.379.429
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		87.149.799.540	135.444.270.071
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**2.507.944.676.799**	**2.446.651.378.579**

Trần Gia Phúc	**Nguyễn Thị Thanh Phương**	**Lê Thị Hạnh**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Mẫu B 02a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	782.343.283.138	606.891.607.399
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		782.343.283.138	606.891.607.399
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	564.231.942.681	479.517.628.581
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		218.111.340.457	127.373.978.818
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	1.611.111.845	1.893.301.361
7. Chi phí tài chính	22	5.4	16.659.578.029	16.311.176.118
Trong đó, chi phí lãi vay	*23*		*18.593.027.605*	*15.702.386.283*
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	73.079.900.267	184.452.289
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	21.145.995.874	20.040.489.753
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		108.836.978.132	92.731.162.019
11. Thu nhập khác	31	5.7	294.487.719	1.130.580.964
12. Chi phí khác	32	5.8	61.144.395	5.809.209.290
13. Lợi nhuận khác	40		233.343.324	(4.678.628.326)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		109.070.321.456	88.052.533.693
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	22.985.851.716	21.072.125.376
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.11	(1.065.329.800)	(2.813.122.580)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		87.149.799.540	69.793.530.897

Trần Gia Phúc	**Nguyễn Thị Thanh Phương**	**Lê Thị Hạnh**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Mẫu B 03a-DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**109.070.321.456**	**88.052.533.693**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.403.267.918	1.313.485.694
Các khoản dự phòng	03		5.976.667.008	11.919.248.485
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.113.366.975)	(2.002.392.270)
Chi phí lãi vay	06		18.593.027.605	15.702.386.283
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**133.929.917.012**	**114.985.261.885**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(16.265.824.146)	(352.510.618.333)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		12.056.832.732	105.316.820.530
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		65.253.046.629	217.276.977.251
Tăng giảm chi phí trả trước	12		10.431.506.255	(38.916.250.777)
Tiền lãi vay đã trả	14		(19.492.708.610)	(15.686.942.832)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(35.811.272.809)	(39.012.280.565)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.619.975.311)	(1.444.549.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**146.481.521.752**	**(9.991.582.091)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.378.589.556)	(1.592.809.909)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	109.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(300.000.000.000)	(50.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		290.000.000.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.132.620.688	1.893.301.361
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(11.245.968.868)**	**(49.590.417.639)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		288.403.930.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	66.153.032.996	240.192.682.666
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(402.522.624.936)	(194.481.455.572)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		(25.798.808.600)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(73.764.470.540)**	**45.711.227.094**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	**50**		**61.471.082.344**	**(13.870.772.636)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		125.479.202.756	20.792.808.242
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	**70**		**186.950.285.100**	**6.922.035.606**

Trần Gia Phúc	**Nguyễn Thị Thanh Phương**	**Lê Thị Hạnh**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần DICERA Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings) trước đây là Công ty Cổ phần Dic số 4 được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 1980/2004/QĐ/BXD ngày 09/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500686978 ngày 28 tháng 01 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 26 tháng 05 năm 2025.

Công ty đã được chấp thuận giao dịch cổ phiếu niêm yết trên thị trường tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 510/QĐ-SGDHCM ngày 04 tháng 09 năm 2020 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh với mã chứng khoán DC4.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 866.239.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 108 (31 tháng 12 năm 2024 là: 133).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản và dịch vụ.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình dân dụng.
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có 02 Công ty con và 02 đơn vị trực thuộc như sau:

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
	Công ty con:				
1.	Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Ấp Tân Châu, xã Châu Pha, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	96,59%	96,59%	96,59%
2.	Công ty TNHH MTV Vinawindow	Đường số 12 KCN Đông Xuyên, P. Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100,00%	100,00%	100,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Ngày 09/06/2025, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 45/NQ-HĐQT.NK5 về việc góp vốn thành lập Công ty con tại Hà Nội với tên Công ty: Công ty Cổ phần DICERA Construction, vốn điều lệ 100.000.000.000 VND, trong đó Công ty Cổ phần DICERA Holdings góp 51% vốn điều lệ tương ứng số tiền 51.000.000.000 VND. Ngày 10/06/2025 Công ty con mới thành lập đã được Phòng đăng ký kinh doanh và tài chính doanh nghiệp Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu. Tuy nhiên đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa tiến hành góp vốn.

Đơn vị trực thuộc tính đến 30 tháng 06 năm 2025 gồm:

STT	Tên	Địa chỉ
	Đơn vị trực thuộc	
1.	Xí nghiệp Vật tư & Thương mại DIC	Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
2.	Chi nhánh Công ty CP Xây dựng Dic Holdings tại Hà Nội	Tầng 18, Tháp B Tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND) theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập riêng cho Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con. Người sử dụng báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025.

2.4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ yêu cầu Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và

việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế tại ngày lập bảng cân đối kế toán tổng hợp. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản đầu tư 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.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

3.7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	Năm 2025	
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 06	năm
▪ Máy móc thiết bị	05 – 10	năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 10	năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05	năm
▪ Các tài sản khác	05	năm

3.8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

3.9. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

3.10. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.
Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ...Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Các chi phí trả trước khác: Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.13. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.14. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khi phát sinh.

3.15. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

Trong giao dịch Công ty cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty xác định các nghĩa vụ bán sản phẩm và nghĩa vụ cung cấp dịch vụ và/hoặc hàng hóa kèm theo riêng biệt trong hợp đồng đó và chỉ ghi nhận doanh thu khi từng nghĩa vụ riêng biệt được Công ty hoàn thành với khách hàng. Đối với các giao dịch làm phát sinh nghĩa vụ của người bán ở thời điểm hiện tại và trong tương lai, doanh thu phải được phân bổ theo giá trị hợp lý của từng nghĩa vụ và được ghi nhận khi nghĩa vụ đã được thực hiện. Các khoản thanh toán của khách hàng theo hợp đồng tương ứng với nghĩa vụ chưa được thực hiện sẽ được ghi nhận vào khoản mục doanh thu chưa thực hiện trên bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ.

3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.18. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 3.19 dưới đây.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí thanh lý.

3.19. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.21. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí cho vay và đi vay vốn, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

3.22. Chi phí bán hàng và 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 hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

3.23. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.

- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Áp dụng mức thuế suất 10% đối với các hoạt động xây lắp và các hoạt động khác. Được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% kể từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025 theo quy định tại Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 của Chính phủ;
- Các hoạt động khác áp dụng mức thuế suất theo quy định.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.24. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.
Xem thêm mục 7

3.25. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	547.395.878	768.417.820
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	69.402.889.222	19.610.784.936
Các khoản tương đương tiền (*)	117.000.000.000	105.100.000.000
Cộng	**186.950.285.100**	**125.479.202.756**

(*) Các khoản tương đương tiền cuối kỳ là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 1 tháng, lãi suất từ 3,6%/năm – 4,0%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	14.409.865.564	14.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564
Cộng	**14.409.865.564**	**14.409.865.564**	**4.409.865.564**	**4.409.865.564**

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 7 tháng đến 1 năm, lãi suất từ 4,65%/năm – 5%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Đầu tư góp vốn vào công ty con được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty con:						
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	93.531.802.000	-		93.531.802.000	-	
Công ty TNHH MTV Vinawindow	10.000.000.000	-		10.000.000.000	(2.113.149.576)	
Cộng	**103.531.802.000**	**-**		**103.531.802.000**	**(2.113.149.576)**	

	Kỳ này	Kỳ trước
Tình hình hoạt động của công ty con trong kỳ:		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh lỗ
Công ty TNHH MTV Vinawindow	Hoạt động kinh doanh lãi	Hoạt động kinh doanh lỗ

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các công ty con trong kỳ được trình bày tại Mục 8.

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	45.690.521.606	243.252.056.228
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	20.266.306.487	20.266.306.487
Công ty TNHH Laimain	33.299.867.032	33.299.867.032
Công ty TNHH Osc - Duxton (VietNam)	54.053.942.080	54.053.942.080
Các khách hàng khác	114.454.657.897	39.114.602.451
Cộng	**267.765.295.102**	**389.986.774.278**
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	45.748.290.271	243.252.056.228

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty TNHH MTV Vinawindow	-	4.429.788.841
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (*)	853.521.787.045	767.145.022.629
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành (**)	70.415.940.160	70.415.940.160
Bà Nguyễn Đình Lệ Hằng	13.878.000.000	13.878.000.000
Các nhà cung cấp khác	10.308.608.122	21.652.324.504
Cộng	**948.124.335.327**	**877.521.076.134**
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	853.521.787.045	771.574.811.470

(*) Công ty trả trước cho Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng để mua căn hộ tại dự án Chung cư A2-1 Chí Linh theo các hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai.

(**) Công ty trả trước cho Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành để mua căn hộ theo các hợp đồng mua bán căn hộ du lịch khu du lịch Hải Minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	**16.258.870.831**	**-**	**16.303.476.497**	**-**
Ông Trần Gia Phúc (i)	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
Các nhân viên khác	258.870.831	-	303.476.497	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	**76.896.351.265**	**-**	**77.274.165.950**	**-**
Bà Hoàng Thị Oanh (ii)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (iii)	56.761.504.000	-	56.761.504.000	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn khác	134.847.265	-	512.661.950	-
Phải thu khác	**285.015.086.563**	**(9.436.112.500)**	**220.613.698.827**	**(9.436.112.500)**
Ông Trần Gia Phúc (i)	123.347.600.000	-	112.500.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải (iv)	143.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	(9.374.212.500)	9.374.212.500	(9.374.212.500)
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	8.457.826.520	-	8.027.285.976	-
Lãi dự thu	275.314.739	-	294.568.452	-
Phải thu khác	560.132.804	(61.900.000)	417.631.899	(61.900.000)
Cộng	**378.170.308.659**	**(9.436.112.500)**	**314.191.341.274**	**(9.436.112.500)**
Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	204.591.612.120	-	193.313.471.576	-

(i) Phải thu ngắn hạn khác:
- Công ty tạm ứng cho ông Trần Gia Phúc 16 tỷ để thanh toán cho người chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại xã Long Sơn, thành phố Hồ Chí Minh theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 39/BB-HĐQT.DICcons ngày 09/02/2021 và giấy ủy quyền 39/BB-HĐQT.DICcons ngày 01/03/2021.
- Quyền sử dụng đất tại phường Phước Thắng, thành phố Hồ Chí Minh theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 23/NQ-HĐQT.NK5 ngày 27/09/2024 và giấy uỷ quyền 02/GUQ-HĐQT DICcons ngày 11/12/2024 do HĐQT uỷ quyền cho ông Trần Gia Phúc đứng tên thay Công ty trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, tổng số tiền 62,847.6 tỷ. Ngày 26/12/2024 ông Trần Gia Phúc đã hoàn tất việc chuyển nhượng và đứng tên khu đất này.
- Các quyền sử dụng đất tại Khu đất Long Sơn theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 39/BB-HĐQT.DICcons ngày 09/02/2021 và các giấy uỷ quyền liên quan được HĐQT uỷ quyền cho ông Trần Gia Phúc đứng tên thay Công ty trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, tổng số tiền 60,5 tỷ. Toàn bộ giá trị đất tại khu đất Long Sơn do ông Trần Gia Phúc đứng tên đang được cầm cố, thế chấp cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

(ii) Công ty đặt cọc bà Hoàng Thị Oanh theo hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC-KTKH ngày 25/11/2021, nhằm đảm bảo bà Hoàng Thị Oanh chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 91, tờ bản đồ 09, tại Phường Vũng Tàu, thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty để thực hiện Hợp tác Đầu tư dự án Khách sạn và căn hộ du lịch.

(iii) Công ty đặt cọc cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng theo biên bản thỏa thuận số 03/BBTT/A2-1-DICGroup ngày 28/12/2023 về việc Công ty được đảm bảo mua toàn bộ căn hộ chung cư A2-1 (Tên thương mại là Vung Tau Centre Point), Khu Trung tâm Chí Linh, thành phố Hồ Chí Minh.

(iv) Công ty chuyển tiền cho Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải theo Hợp đồng hợp tác số 18/HĐĐCCNDA.DICcons-Nam Hải ngày 15/11/2024 và phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ-DICERA ngày 09/06/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	76.573.393.111	26.589.114.629	57.849.100.780	15.954.638.882
Cộng	**76.573.393.111**	**26.589.114.629**	**57.849.100.780**	**15.954.638.882**

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Phải thu khách hàng ngắn hạn						
Công ty CP Xây lắp Dầu khí 2 (PVC 2)	764.899.238	-	Từ 3 năm trở lên	764.899.238	-	Từ 3 năm trở lên
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	1.835.978.530	-	Từ 3 năm trở lên	1.835.978.530	550.793.559	Từ 2 đến 3 năm
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	8.645.315.608	2.593.594.682	Từ 2 đến 3 năm	8.645.315.608	2.593.594.682	Từ 2 đến 3 năm
Công ty TNHH Laimain	10.230.583.982	5.115.291.991	Từ 1 đến 2 năm	12.554.845.262	6.277.422.631	Từ 1 đến 2 năm
Công ty TNHH Laimain	11.111.790.258	3.333.537.078	Từ 2 đến 3 năm	8.787.528.978	2.636.258.693	Từ 2 đến 3 năm
Công ty TNHH Laimain	4.855.106.454	-	Từ 3 năm trở lên	4.855.106.454	-	Từ 3 năm trở lên
Công ty cổ phần Quốc tế Năm Sao Đà Lạt	5.589.428.969	1.676.828.691	Từ 2 đến 3 năm	4.017.565.304	2.008.782.652	Từ 1 đến 2 năm
Công ty cổ phần Quốc tế Năm Sao Đà Lạt	865.664.756	432.832.378	Từ 1 đến 2 năm	2.437.528.421	1.218.764.210	Từ 1 đến 2 năm
Công ty TNHH Osc - Duxton (VietNam)	16.665.573.301	11.665.901.311	Từ 6 tháng đến 1 năm	-	-	
Công ty TNHH Osc - Duxton (VietNam)	2.517.131.726	1.258.565.863	Từ 1 đến 2 năm	-	-	
Các khách hàng khác	1.303.456.858	151.545.707		1.761.869.554	289.069.517	
Cộng	**64.384.929.680**	**26.228.097.701**		**45.660.637.349**	**15.574.685.944**	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/06/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Trả trước cho người bán ngắn hạn						
Công ty CP Thép Công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	-	Từ 3 năm trở lên	648.000.000	-	Từ 3 năm trở lên
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen	357.000.000	-	Từ 3 năm trở lên	357.000.000	-	Từ 3 năm trở lên
Các nhà cung cấp khác	1.747.350.931	361.016.928		1.747.350.931	379.952.938	
Cộng	**2.752.350.931**	**361.016.928**		**2.752.350.931**	**379.952.938**	
Phải thu ngắn hạn khác						
Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	-	Từ 3 năm trở lên	9.374.212.500	-	Từ 3 năm trở lên
Các đối tượng khác	61.900.000	-	Từ 3 năm trở lên	61.900.000	-	Từ 3 năm trở lên
Cộng	**9.436.112.500**	**-**		**9.436.112.500**	**-**	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.514.344.144	-	1.796.115.438	-
Chi phí SX, KD dở dang	209.335.350.249	-	217.705.087.535	-
+ Chung cư Ruby Tower	*86.759.403.011*	-	*86.759.403.011*	-
+ Chung cư Vung Tau Center Point	*90.725.863.290*	-	*104.177.927.589*	-
+ Dự án 46 căn shophouse An Sương	*8.741.314.240*	-	*7.271.234.323*	-
+ Khách sạn 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu	*10.154.995.001*	-	*9.391.498.564*	-
+ Các dự án khác	*12.953.774.707*	-	*10.105.024.048*	-
Hàng hóa bất động sản	106.836.787.089	-	110.247.028.391	-
+ Lô đất Gò Cát	*4.014.400.000*	-	4.014.400.000	-
+ Lô đất tại ấp ông Trịnh- Tân Thành (*)	*7.448.796.349*	-	7.448.796.349	-
+ Lô đất Long Toàn	*95.373.590.740*	-	*98.783.832.042*	-
Cộng	**317.686.481.482**	**-**	**329.748.231.364**	**-**

Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ.

(*) Lô đất tại ấp ông Trịnh - Tân Thành đã được Công ty thế chấp cho khoản vay của Công ty TNHH MTV Vinawindow tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam.

4.8. Chi phí trả trước

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	25.886.596	63.841.786
Cộng	**25.886.596**	**63.841.786**
Dài hạn:		
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	7.724.142.401	9.625.847.958
Chi phí môi giới dự án Long Toàn - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	1.564.471.819	2.367.926.365
Chi phí môi giới dự án chung cư Vung Tau Centre Point - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	124.169.389.390	131.507.646.064
Chi phí môi giới dự án Ruby Tower - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	3.574.342.675	3.574.342.675
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	350.134.288
Cộng	**137.032.346.285**	**147.425.897.350**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	3.741.946.520	23.002.621.863	10.246.075.970	554.884.445	27.836.428.400	65.381.957.198
Mua trong kỳ	-	-	2.194.199.000	39.900.000	-	2.234.099.000
Thanh lý tài sản cố định	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2025	**3.741.946.520**	**23.002.621.863**	**12.440.274.970**	**594.784.445**	**27.836.428.400**	**67.616.056.198**
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	3.443.533.629	12.145.479.518	5.970.251.395	514.090.900	27.813.373.397	49.886.728.839
Khấu hao trong kỳ	75.756.672	882.270.690	371.531.903	23.603.523	21.205.128	1.374.367.916
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2025	**3.519.290.301**	**13.027.750.208**	**6.341.783.298**	**537.694.423**	**27.834.578.525**	**51.261.096.755**
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	298.412.891	10.857.142.345	4.275.824.575	40.793.545	23.055.003	15.495.228.359
Tại ngày 30/06/2025	**222.656.219**	**9.974.871.655**	**6.098.491.672**	**57.090.022**	**1.849.875**	**16.354.959.443**

Không có TSCĐ hữu hình đã được dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 40.872.149.496 VND

Không có TSCĐ hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2025	289.000.000	289.000.000
Mua trong kỳ	-	-
Tại ngày 30/06/2025	**289.000.000**	**289.000.000**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2025	29.060.558	29.060.558
Khấu hao trong kỳ	28.900.002	28.900.002
Tại ngày 30/06/2025	**57.960.560**	**57.960.560**
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2025	259.939.442	259.939.442
Tại ngày 30/06/2025	**231.039.440**	**231.039.440**

Không có TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay.

Không có TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng.

Không có TSCĐ vô hình cuối kỳ chờ thanh lý.

4.11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Các dự án Bất động sản đang đầu tư		
Khu đất Long Sơn	1.601.604.570	1.601.604.570
Khu đất đường 2/9, phường Phước Thắng (*)	165.208.267.861	165.203.350.711
Cộng	**166.809.872.431**	**166.804.955.281**

(*) Toàn bộ giá trị đất tại khu đất đường 2/9, phường Phước Thắng, thành phố Hồ Chí Minh đang được cầm cố, thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	7.172.796.120	7.172.796.120	16.987.262.032	16.987.262.032
Công ty CP Siêu Thanh	7.702.848.467	7.702.848.467	7.702.848.467	7.702.848.467
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	26.888.094.000	26.888.094.000	28.044.861.500	28.044.861.500
Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Đại Phát	710.156.499	710.156.499	8.396.647.266	8.396.647.266
Công ty TNHH XD TMDV ĐT Trung Nguyễn	4.132.323.822	4.132.323.822	5.160.577.594	5.160.577.594
Công ty TNHH XD & SX An Huy	2.636.677.498	2.636.677.498	4.274.817.854	4.274.817.854
Công ty CP Bất động sản SG Holdings	2.830.133.657	2.830.133.657	-	-
Các đối tượng khác	42.277.488.253	42.277.488.253	41.292.627.807	41.292.627.807
Cộng	**94.350.518.316**	**94.350.518.316**	**111.859.642.520**	**111.859.642.520**
Trong đó: Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	7.392.375.082	7.392.375.082	17.034.422.032	17.034.422.032

4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Khách hàng chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	917.933.042.306	833.461.612.893
Khách hàng chung cư Ruby tower	71.453.013.981	70.582.517.530
Khách hàng mua đất Long Toàn	2.256.478.650	7.352.991.860
Các đối tượng khác	4.870.220.212	2.700.647.382
Cộng	**996.512.755.149**	**914.097.769.665**
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	15.193.024.723	24.866.061.181

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.14. Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/Khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT đầu ra	-	-	90.998.253.188	90.998.253.188	-	-
Thuế TNCN	77.657.611	-	882.300.614	969.969.178	-	10.010.953
Thuế TNDN	-	20.984.240.054	22.985.851.716	35.811.272.809	-	33.809.661.147
Các loại thuế khác	-	-	232.900.000	232.900.000	-	-
Cộng	**77.657.611**	**20.984.240.054**	**115.099.305.518**	**128.012.395.175**	**-**	**33.819.672.100**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.15. Chi phí phải trả

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Lãi vay phải trả	249.364.170	907.918.509
Chi phí hoa hồng môi giới Dự án đất Long Toàn	913.117.091	913.117.091
Công trình Viettel	253.519.258	253.519.258
Chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	551.894.047	5.643.395.506
Công trình KS 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu	-	4.611.418.273
Công trình Hầm Thuỳ Vân	4.556.689.708	-
Công trình xây dựng nhà Gò Cát	26.791.200	-
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	59.950.238	15.959.081
Cộng	**6.611.325.712**	**12.345.327.718**
Dài hạn:		
Chi phí chuyển đổi mục đích đất (khu Gò Cát)	3.768.283.054	3.768.283.054
Cộng	**3.768.283.054**	**3.768.283.054**

4.16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dự án chung cư Vung Tau Centre Point	15.620.335.144	-
Cộng	**15.620.335.144**	**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.17. Phải trả khác

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	41.324.374	43.022.894
Bảo hiểm xã hội, BYHT, BHTN	2.507.710	-
Nhận ký quỹ, ký cược	2.535.000.000	10.775.000.000
Công ty CP Bất động sản SG Holdings (*)	*2.000.000.000*	*10.000.000.000*
Các khoản ký quỹ ngắn hạn khác	*535.000.000*	*775.000.000*
Cổ tức phải trả	3.091.675.460	15.850.560
Phải trả khác cho Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	430.317.105	1.638.598.171
Phải trả khác	3.335.689.477	2.938.966.941
Cộng	**9.436.514.126**	**15.411.438.566**
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	225.600.000	225.600.000
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	*165.600.000*	*165.600.000*
Công ty CP Đầu tư Xây dựng V6	*60.000.000*	*60.000.000*
Cộng	**225.600.000**	**225.600.000**
Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	430.317.105	1.655.275.095

(*) Công ty nhận đặt cọc từ Công ty CP Bất động sản SG Holdings theo hợp đồng phân phối độc quyền và bao tiêu sản phẩm số 1A/2025/HĐDV.DIC-SGH ngày 06 tháng 01 năm 2025 về việc đặt cọc đảm bảo thực hiện dịch vụ phân phối và bao tiêu 130 căn hộ thuộc dự án Chung cư A2 – 1 (Vung Tau Centre Point) với số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.18. Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**10.000.000.000**	**10.000.000.000**	**66.153.032.996**	**172.780.733.186**	**116.627.700.190**	**116.627.700.190**
- Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam	-	-	*56.153.032.996*	*157.748.725.185*	*101.595.692.189*	*101.595.692.189*
- Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC (i)	*10.000.000.000*	*10.000.000.000*	*10.000.000.000*	*15.032.008.001*	*15.032.008.001*	*15.032.008.001*
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	**1.160.000.000**	**1.160.000.000**	**1.160.000.000**
- Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam	-	-	-	*1.160.000.000*	*1.160.000.000*	*1.160.000.000*
Cộng	**10.000.000.000**	**10.000.000.000**	**66.153.032.996**	**173.940.733.186**	**117.787.700.190**	**117.787.700.190**
Vay dài hạn:	***158.017.225.750***	**158.017.225.750**	-	***228.581.891.750***	**386.599.117.500**	**386.599.117.500**
- Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam	-	-	-	*2.900.000.000*	*2.900.000.000*	*2.900.000.000*
- Ngân hàng TMCP Quân Đội (ii)	*158.017.225.750*	*158.017.225.750*	-	*225.681.891.750*	*383.699.117.500*	*383.699.117.500*
Cộng	**158.017.225.750**	**158.017.225.750**	-	**228.581.891.750**	**386.599.117.500**	**386.599.117.500**
Trong đó, vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	15.032.008.001	15.032.008.001	15.032.008.001

(i) Vay Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC:

Vay tín chấp theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/HĐTDNH/2022 ngày 12/09/2022 và phụ lục số 03 ngày 16/10/2024. Số tiền vay: 10.000.000.000 VND. Lãi suất vay áp dụng theo lãi suất ngân hàng BIDV – CN Bà Rịa cùng kỳ. Thời hạn vay: từ ngày 27/11/2024 đến ngày 26/11/2025. Vay để bổ sung vốn lưu động.

(ii) Vay Ngân hàng TMCP Quân Đội:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 227193.24.551.2417089.TD ngày 01/08/2024. Hạn mức tín dụng 450 tỷ đồng. Lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ. Thời hạn vay: 48 tháng. Vay để tài trợ chi phí mua căn hộ của Dự án Chung cư A2-1, Khu trung tâm Chí Linh, thành phố Hồ Chí Minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Hợp đồng trên được đảm bảo bằng Hợp đồng thế chấp số 229895.24.551.2417089.BD ngày 02/08/2024 gồm Quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư Hình Thành Trong Tương Lai tại Dự án chung cư A2-1 Khu Trung tâm Chí Linh, thuộc phường Tam Thắng, thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị tài sản thế chấp tại thời điểm 30/06/2025 là 852.746.824.776 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.19. Vốn chủ sở hữu

4.19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	**524.997.230.000**	**31.100.707.378**	**15.341.034.778**	**138.049.611.819**	**709.488.583.975**
Lãi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	69.793.530.897	69.793.530.897
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.367.948.097	(5.367.948.097)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(16.103.844.293)	(16.103.844.293)
Số dư tại ngày 30/06/2024	**524.997.230.000**	**31.100.707.378**	**20.708.982.875**	**186.371.350.326**	**763.178.270.579**
Tăng vốn trong 6 tháng cuối năm trước	52.495.440.000	-	-	-	52.495.440.000
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	65.650.739.174	65.650.739.174
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	(52.495.440.000)	(52.495.440.000)
Số dư tại ngày 01/01/2025	**577.492.670.000**	**31.100.707.378**	**20.708.982.875**	**199.526.649.500**	**828.829.009.753**
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (i)	288.746.330.000	(342.400.000)	-	-	288.403.930.000
Lãi trong 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	87.149.799.540	87.149.799.540
Trích quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	6.033.502.684	(6.033.502.684)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (ii)	-	-	-	(18.100.508.052)	(18.100.508.052)
Trả cổ tức bằng tiền (iii)	-	-	-	(28.874.633.500)	(28.874.633.500)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (iii)	86.618.040.000	-	-	(86.618.040.000)	-
Tại ngày 30/06/2025	**952.857.040.000**	**30.758.307.378**	**26.742.485.559**	**147.049.764.804**	**1.157.407.597.741**

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-ĐHCĐ.2024 ngày 26/04/2024, Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 234/GCN – UBCK ngày 19/12/2024, các Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31/NQ-HĐQT.DICcons ngày 02/01/2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 35/NQ-HĐQT.NK5 ngày 11/03/2025, Công ty đã thông qua việc phát hành thêm 28.874.633 cổ phiếu ra công chúng cho các cổ đông hiện hữu với giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu. Theo đó, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm 28.874.633 cổ phiếu ra công chúng cho các cổ đông hiện hữu vào ngày 21/03/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

(ii) Công ty trích các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHCĐ.2025 ngày 25/04/2025.

(iii) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHCĐ.2025 ngày 25/04/2025 đã thông qua phương án chia cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 5% bằng tiền và 10% bằng cổ phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	270.470.320.000	207.254.740.000
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	81.227.230.000	73.842.940.000
Ông Lê Đình Thắng	118.129.000.000	58.433.670.000
Các cổ đông khác	483.030.490.000	237.961.320.000
Cộng	**952.857.040.000**	**577.492.670.000**

4.19.3. Chi tiết số lượng cổ phiếu của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu nắm giữ:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	27.047.032	20.725.474
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	8.122.723	7.384.294
Ông Lê Đình Thắng	11.812.900	5.843.367
Các cổ đông khác	48.303.049	23.796.132
Cộng	**95.285.704**	**57.749.267**

4.19.4. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn góp đầu năm	577.492.670.000	524.997.230.000
Vốn góp tăng trong kỳ	375.364.370.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	**952.857.040.000**	**524.997.230.000**

4.19.5. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	95.285.704	57.749.267
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	95.285.704	57.749.267
Cổ phiếu phổ thông	*95.285.704*	*57.749.267*
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.285.704	57.749.267
Cổ phiếu phổ thông	*95.285.704*	*57.749.267*
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần

4.19.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2025	20.708.982.875
Trích trong kỳ	6.033.502.684
Chi trong kỳ	-
Tại ngày 30/06/2025	**26.742.485.559**

4.19.7. Cổ tức

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHCĐ.2025 ngày 25/04/2025 đã thông qua phương án chia cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ bằng 15% vốn điều lệ trong đó chi trả cổ tức bằng tiền là 5% (đã chi ngày 20/01/2025) và chi trả cổ tức bằng cổ phiếu là 10%. Ngày 08/05/2025, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 42/NQ-HĐQT.NK5 thông qua chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2024, ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông là ngày 03/06/2025.

Ngày 09/06/2025, Công ty đã có báo cáo số 168/DICERA báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với số cổ phiếu đã phân phối là 8.661.804 cổ phiếu và tổng số cổ phiếu của Công ty sau khi phân phối thành công cổ phiếu để chi trả cổ tức là 95.285.704 cổ phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán giữa niên độ

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Bà Vũ Minh Nguyệt	124.429.058	124.429.058
Công ty CP Andes E&C Việt Nam	114.991.409	114.991.409
Ông Nguyễn Hữu Tiệp	1.159.822.487	1.159.822.487
Ông Đặng Văn Hòa	96.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Công Dũng	16.149.602	16.149.602
Bà Trần Thị Duyên	40.784.000	40.784.000
Công ty TNHH TM DV Thanh Châu	2.441.799.074	2.441.799.074
Công ty CP Xi măng Fi Co Tây Ninh	1.680.688.455	1.680.688.455
Cộng	**5.674.664.085**	**5.674.664.085**

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng	53.489.505	132.680.319
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.909.075.810	952.243.005
Doanh thu kinh doanh bất động sản	508.950.020.241	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	270.430.697.582	605.806.684.075
Cộng	**782.343.283.138**	**606.891.607.399**
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan - Xem thêm mục 8	245.083.920.411	449.997.889.872

5.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	53.489.504	137.441.045
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.197.341.295	353.649.037
Giá vốn kinh doanh bất động sản	363.122.322.920	-
Giá vốn hợp đồng xây dựng	198.858.788.962	479.026.538.499
Cộng	**564.231.942.681**	**479.517.628.581**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.113.366.975	266.986.974
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	497.744.870	1.626.314.387
Cộng	**1.611.111.845**	**1.893.301.361**

5.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	18.593.027.605	15.702.386.283
Chiết khấu thanh toán	179.700.000	-
Lãi chậm thanh toán	-	27.726.994
Trích lập / Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(2.113.149.576)	581.062.841
Cộng	**16.659.578.029**	**16.311.176.118**

5.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí bảo hành	135.927.565	184.452.289
Chi phí môi giới, bán hàng chung cư A2-1 Chí Linh	72.045.274.972	-
Các khoản chi phí bán hàng khác	898.697.730	-
Cộng	**73.079.900.267**	**184.452.289**

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.689.787.612	4.764.299.196
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	7.366.391.678	3.938.004.913
Trích lập/Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	8.089.816.584	11.338.185.644
Cộng	**21.145.995.874**	**20.040.489.753**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

5.7. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập thanh lý tài sản	-	109.090.909
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	-	937.714.200
Thu nhập từ phạt vi phạm an toàn lao động	29.000.000	23.000.000
Phí thay đổi thông tin	28.181.819	45.454.546
Phí giám sát thi công	213.636.363	-
Các khoản khác	23.669.537	15.321.309
Cộng	**294.487.719**	**1.130.580.964**

5.8. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí chậm nộp quyền sử dụng đất	-	2.522.332.965
Chi phí chậm nộp thuế, phạt hành chính, truy thu thuế	32.920.399	359.876.325
Phạt vi phạm hợp đồng	-	2.927.000.000
Các khoản khác	28.223.996	-
Cộng	**61.144.395**	**5.809.209.290**

5.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	152.097.279.206	109.816.219.237
Chi phí nhân công	43.760.658.746	48.292.199.111
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.403.267.918	1.313.485.694
Chi phí dịch vụ mua ngoài	74.065.847.347	24.284.666.894
Chi phí khác bằng tiền	7.738.020.540	4.979.133.603
Cộng	**279.065.073.757**	**188.685.704.539**

5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	109.070.321.456	88.052.533.693
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	532.288.121	3.242.480.286
- Thù lao HĐQT, BKS không trực tiếp điều hành	*150.000.000*	*150.000.000*
- Chi phí phạt	*46.144.395*	*2.882.209.290*
- Chi phí khấu hao xe ô tô vượt khung quy định	*143.585.207*	*137.170.996*
- Chi phí loại khác	*192.558.519*	*73.100.000*
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập tính thuế	109.602.609.577	91.295.013.979
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	*64.706.342.653*	-
- Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh khác	*44.896.266.924*	*91.295.013.979*
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
- Thuế TNDN của hoạt động chuyển nhượng BĐS	12.941.268.531	-
- Thuế TNDN của hoạt động sản xuất kinh doanh khác	8.979.253.385	18.259.002.796
- Tạm nộp 1% của hoạt động BĐS	1.065.329.800	2.813.122.580
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**22.985.851.716**	**21.072.125.376**

5.11. Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(1.065.329.800)	(2.813.122.580)
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	**(1.065.329.800)**	**(2.813.122.580)**

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	66.153.032.996	240.192.682.666
Cộng	**66.153.032.996**	**240.192.682.666**

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	402.522.624.936	194.481.455.572
Cộng	**402.522.624.936**	**194.481.455.572**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau: Hoạt động xây lắp, hoạt động bất động sản, hoạt động cung cấp dịch vụ, hoạt động thương mại:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/06/2024:

	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	605.806.684.075	-	952.243.005	132.680.319	606.891.607.399
Giá vốn của bộ phận	(479.026.538.499)	-	(353.649.037)	(137.441.045)	(479.517.628.581)
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	(20.188.786.473)	-	(31.733.936)	(4.421.633)	(20.224.942.042)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	106.591.359.103	-	566.860.032	(9.182.359)	107.149.036.776
+ Doanh thu tài chính					1.893.301.361
+ Chi phí tài chính					(16.311.176.118)
+ Thu nhập khác					1.130.580.964
+ Chi phí khác					(5.809.209.290)
Lợi nhuận trước thuế					88.052.533.693
Thuế TNDN hiện hành					(21.072.125.376)
Thuế TNDN hoãn lại					2.813.122.580
Lợi nhuận sau thuế					**69.793.530.897**

Các thông tin khác	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Tổng cộng VND
Tài sản của bộ phận	510.411.224.149	1.568.804.454.493	1.485.626.025	-	2.080.701.304.667
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	365.950.073.912
Tổng tài sản	**510.411.224.149**	**1.568.804.454.493**	**1.485.626.025**	**-**	**2.446.651.378.579**
Nợ phải trả của bộ phận	242.534.468.131	1.352.485.598.553	1.672.941.029	-	1.596.693.007.713
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	21.129.361.113
Tổng nợ phải trả	**242.534.468.131**	**1.352.485.598.553**	**1.672.941.029**	**-**	**1.617.822.368.826**
Chi phí khấu hao bộ phận	(1.311.137.612)	-	(2.060.924)	(287.158)	(1.313.485.694)
Chi phí mua sắm tài sản	(1.589.962.487)	-	(2.499.198)	(348.225)	(1.592.809.909)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/06/2025:

	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	270.430.697.582	508.950.020.241	2.909.075.810	53.489.505	782.343.283.138
Giá vốn của bộ phận	(198.858.788.962)	(363.122.322.920)	(2.197.341.295)	(53.489.504)	(564.231.942.681)
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	(32.570.836.068)	(61.298.246.923)	(350.370.842)	(6.442.308)	(94.225.896.141)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	39.001.072.552	84.529.450.398	361.363.673	(6.442.307)	123.885.444.316
+ Doanh thu tài chính					1.611.111.845
+ Chi phí tài chính					(16.659.578.029)
+ Thu nhập khác					294.487.719
+ Chi phí khác					(61.144.395)
Lợi nhuận trước thuế					109.070.321.456
Thuế TNDN hiện hành					(22.985.851.716)
Thuế TNDN hoãn lại					1.065.329.800
Lợi nhuận sau thuế					**87.149.799.540**

Các thông tin khác	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Tổng cộng VND
Tài sản bộ phận	276.726.298.746	1.896.738.709.086	2.527.218.466	-	2.175.992.226.298
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	331.952.450.501
Tổng tài sản	**276.726.298.746**	**1.896.738.709.086**	**2.527.218.466**	**-**	**2.507.944.676.799**
Nợ phải trả bộ phận	81.637.082.673	1.202.679.874.578	225.600.000	-	1.284.542.557.251
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	65.994.521.807
Tổng nợ phải trả	**276.726.298.746**	**1.896.738.709.086**	**2.527.218.466**	**-**	**1.350.537.079.058**
Chi phí khấu hao bộ phận	(485.064.204)	(912.889.841)	(5.217.930)	(95.943)	(1.403.267.918)
Chi phí mua sắm tài sản	(822.201.260)	(1.547.381.091)	(8.844.579)	(162.626)	(2.378.589.556)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
2. Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con
3. Công ty TNHH MTV Vinawindow	Công ty con
4. Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Công ty cùng Tập đoàn
5. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa niên độ, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	45.690.521.606	243.252.056.228
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	57.768.665	-
Cộng - Xem thêm mục 4.3	**45.748.290.271**	**243.252.056.228**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán:		
Công ty TNHH MTV Vinawindow	-	4.429.788.841
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	853.521.787.045	767.145.022.629
Cộng - Xem thêm mục 4.4	**853.521.787.045**	**771.574.811.470**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khác:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	65.219.330.520	64.788.789.976
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	24.681.600	24.681.600
Ông Trần Gia Phúc - Tạm ứng	16.000.000.000	16.000.000.000
Ông Trần Gia Phúc - Phải thu ngắn hạn khác	123.347.600.000	112.500.000.000
Cộng - Xem thêm mục 4.5	**204.591.612.120**	**193.313.471.576**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả người bán:		
Công ty TNHH MTV Vinawindow	200.138.962	-
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	19.440.000	47.160.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	7.172.796.120	16.987.262.032
Cộng - Xem thêm mục 4.12	**7.392.375.082**	**17.034.422.032**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Người mua trả tiền trước		
Dự án chung cư Vung Tau Centre Point		
Ông Lê Đình Thắng	10.025.304.545	10.025.304.545
Ông Nguyễn Văn Đa	-	2.517.867.273
Ông Nguyễn Văn Tuyến	3.809.174.723	2.416.186.818
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	-	4.545.454.545
Bà Nguyễn Thị Thanh Phương	-	4.002.702.545
Chung cư Ruby Tower		
Ông Nguyễn Văn Đa	1.358.545.455	1.358.545.455
Cộng - Xem thêm mục 4.13	**15.193.024.723**	**24.866.061.181**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả ngắn hạn khác:		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC - Lãi vay phải trả	420.304.305	661.430.971
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC - Phải trả khác	10.012.800	977.167.200
Công ty TNHH MTV Vinawindow	-	16.676.924
Cộng - Xem thêm mục 4.17	**430.317.105**	**1.655.275.095**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Vay và nợ thuê tài chính:		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	10.000.000.000	15.032.008.001
Cộng - Xem thêm mục 4.18	**10.000.000.000**	**15.032.008.001**

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	244.850.430.906	449.817.889.872
Công ty TNHH MTV Vinawindow	180.000.000	180.000.000
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	53.489.505	-
Cộng - Xem thêm mục 5.1	**245.083.920.411**	**449.997.889.872**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hoá và dịch vụ:		
Công ty TNHH MTV Vinawindow	18.237.641.760	2.883.546.880
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	36.000.000	81.490.909
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	3.015.568.600	7.155.392.700
Cộng	**21.289.210.360**	**10.120.430.489**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ứng tiền mua căn hộ:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	445.347.840.262	199.082.037.859
Cộng	**445.347.840.262**	**199.082.037.859**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Đi vay:		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	10.000.000.000	2.500.000.000
Cộng	**10.000.000.000**	**2.500.000.000**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Trả nợ vay:		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	15.032.008.001	2.450.000.000
Cộng	**15.032.008.001**	**2.450.000.000**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi vay :		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	420.304.305	733.314.663
Cộng	**420.304.305**	**733.314.663**

Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm toán nội bộ:

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	690.000.000	600.000.000
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó chủ tịch HĐQT	207.000.000	180.000.000
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên HĐQT	50.000.000	50.000.000
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên HĐQT	50.000.000	50.000.000
Bà Trần Thị Thu	Thành viên HĐQT	50.000.000	25.000.000
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên HĐQT	50.000.000	50.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của các thành viên Ban Tổng Giám đốc:

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Trần Gia Phúc	Tổng Giám đốc	331.712.476	304.197.948
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Giám đốc Tài chính - Phó Tổng Giám đốc	241.568.310	218.085.000
Ông Nguyễn Văn Tuyến	Phó Tổng Giám đốc	237.421.728	218.085.000

Cam kết bảo lãnh:

Nghị quyết Hội đồng quản trị Số 25/NQ-HĐQT.NK5 ngày 22/10/2024 đã thông qua việc Công ty sử dụng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 077222 do UBND huyện Tân Thành (nay là phường Phú Mỹ) – Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/10/2005 để đảm bảo cho các khoản vay, bảo lãnh và các nghĩa vụ khác cho Công ty TNHH MTV Vinawindow tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 03/07/2025, Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 524/QĐ-SGDHCM chấp thuận cho Công ty niêm yết bổ sung 8.661.804 cổ phiếu được phát hành để trả cổ tức năm 2024. Số lượng chứng khoán sau khi thay đổi niêm yết là 95.285.704 cổ phiếu (tương ứng giá trị 952.857.040.000 VND).

Ngày 07/07/2025, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 49/NQ-HĐQT.NK5 thông qua chủ trương triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động. Theo đó, Công ty dự kiến sẽ phát hành 1.800.000 cổ phiếu thưởng cho người lao động từ Quỹ khen thưởng phúc lợi và phát hành 2.950.000 cổ phiếu chào bán cho người lao động với giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu cho người lao động.

Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm hồ sơ thay đổi vốn điều lệ với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Trần Gia Phúc	**Nguyễn Thị Thanh Phương**	**Lê Thị Hạnh**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025