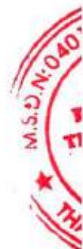


# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

---

### MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 49

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

### 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 Xây dựng DIC Holdings (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

#### Hội đồng quản trị

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
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 (Bổ nhiệm từ 26/04/2024)
Bà Lê Thu Trang	Thành viên (Miễn nhiệm từ 26/04/2024)
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên

#### Ủy Ban kiểm toán

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trịnh Đình Cường	Chủ tịch
Bà Lê Thu Trang	Thành viên (Miễn nhiệm từ 26/04/2024)
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên (Bổ nhiệm từ 10/06/2024)

#### Ban Tổng Giám đốc

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Gia Phúc	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Phó Tổng Giám đốc – Giám đốc tài chính
Ông Nguyễn Văn Tuyền	Phó Tổng Giám đốc

#### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật trong năm 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính tổng hợp 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp 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 hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

### 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 được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính 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.

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được kiểm toán 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 Nam, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; Điện thoại: (84) 0236.363.3333; Fax: (84) 0236.363.3338; Website: [www.ecovis.com/vietnam/audit](http://www.ecovis.com/vietnam/audit))

#### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng, báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính 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**

Vũng Tàu, ngày 24 tháng 03 năm 2025

Số: 109/2025/BCKT-E.AFA

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

### **Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính tổng hợp**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### **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 về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính 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.

### *Vấn đề khác*

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính tổng hợp này tại Báo cáo kiểm toán số 29-2/BCKT-TC ngày 28/03/2024.



**Trần Thị Như Phương**  
**Giám đốc kiểm toán**  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2293-2023-240-1

**Nguyễn Hà Định**  
**Kiểm toán viên**  
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 24 tháng 03 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**Mẫu B 01 – 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**

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>TM</b>	<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.005.893.056.625</b>	<b>1.286.785.424.210</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>125.479.202.756</b>	<b>20.792.808.242</b>
1. Tiền	111		20.379.202.756	15.692.808.242
2. Các khoản tương đương tiền	112		105.100.000.000	5.100.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>4.2</b>	<b>4.409.865.564</b>	<b>4.409.865.564</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		4.409.865.564	4.409.865.564
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.539.804.729.788</b>	<b>337.620.772.384</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	389.986.774.278	232.766.280.892
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	877.521.076.134	38.649.706.626
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	314.191.341.274	106.784.972.324
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(41.894.461.898)	(40.580.187.458)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>329.748.231.364</b>	<b>916.975.733.846</b>
1. Hàng tồn kho	141	4.7	329.748.231.364	916.975.733.846
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.451.027.153</b>	<b>6.986.244.174</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	63.841.786	72.402.194
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.387.185.367	6.908.206.125
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	-	5.635.855
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>440.758.321.954</b>	<b>408.614.326.220</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>15.755.167.801</b>	<b>16.635.747.660</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	15.495.228.359	16.635.747.660
Nguyên giá	222		65.381.957.198	64.631.675.834
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(49.886.728.839)	(47.995.928.174)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	259.939.442	-
Nguyên giá	228		289.000.000	-
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(29.060.558)	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>166.861.955.281</b>	<b>227.122.929.410</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	4.11	166.804.955.281	226.978.429.410
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		57.000.000	144.500.000
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.2</b>	<b>101.418.652.424</b>	<b>99.318.474.915</b>
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)	(4.213.327.085)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>156.722.546.448</b>	<b>65.537.174.235</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	147.425.897.350	61.468.819.247
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		9.296.649.098	4.068.354.988
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2.446.651.378.579</b>	<b>1.695.399.750.430</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**Mẫu B 01 – 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 (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.617.822.368.826</b>	<b>985.911.166.455</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.227.229.368.272</b>	<b>977.857.283.401</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	111.859.642.520	184.185.410.834
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	914.097.769.665	19.824.986.230
3. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	33.819.672.100	39.317.349.875
4. Phải trả người lao động	314		3.290.200.869	5.226.156.303
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	12.345.327.718	5.091.576.030
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	369.870.453.454
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	15.411.438.566	22.837.997.715
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	117.787.700.190	326.805.017.897
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		18.617.616.644	4.698.335.063
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>390.593.000.554</b>	<b>8.053.883.054</b>
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	4.16	225.600.000	225.600.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.17	386.599.117.500	4.060.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>4.18</b>	<b>828.829.009.753</b>	<b>709.488.583.975</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>828.829.009.753</b>	<b>709.488.583.975</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		577.492.670.000	524.997.230.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		577.492.670.000	524.997.230.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		31.100.707.378	31.100.707.378
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		20.708.982.875	15.341.034.778
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		199.526.649.500	138.049.611.819
LNST chưa phân phối lũy kể đến CK trước	421a		64.082.379.429	15.171.831.102
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		135.444.270.071	122.877.780.717
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>2.446.651.378.579</b>	<b>1.695.399.750.430</b>



Trần Gia Phúc  
 Tổng Giám đốc  
 Vũng Tàu, ngày 24 tháng 03 năm 2025

Nguyễn Thị Thanh Phương  
 Kế toán trưởng

Lê Thị Hạnh  
 Người lập



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**Mẫu B 02 – 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**

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	1.091.594.544.967	570.436.269.467
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.091.594.544.967	570.436.269.467
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	851.362.451.462	348.966.755.644
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		240.232.093.505	221.469.513.823
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	3.440.938.250	952.910.106
7. Chi phí tài chính	22	5.4	36.747.557.488	19.850.884.996
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>37.139.038.263</i>	<i>17.026.977.144</i>
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	18.387.172.908	677.860.589
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	23.308.588.395	43.871.134.110
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		165.229.712.964	158.022.544.234
11. Thu nhập khác	31	5.7	8.081.582.795	2.222.877.668
12. Chi phí khác	32	5.8	7.713.738.937	343.476.711
13. Lợi nhuận khác	40		367.843.858	1.879.400.957
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		165.597.556.822	159.901.945.191
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	35.381.580.861	39.012.280.565
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.11	(5.228.294.110)	(1.988.116.091)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		135.444.270.071	122.877.780.717



Trần Gia Phúc  
 Tổng Giám đốc  
 Vũng Tàu, ngày 24 tháng 03 năm 2025

Nguyễn Thị Thanh Phương  
 Kế toán trưởng

Lê Thị Hạnh  
 Người lập

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**Mẫu B 03 - 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  
(Theo phương pháp gián tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		165.597.556.822	159.901.945.191
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.708.889.768	3.193.944.476
Các khoản dự phòng	03		(785.903.069)	28.365.905.876
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.774.321.204)	(935.690.470)
Chi phí lãi vay	06		37.139.038.263	17.026.977.144
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		202.885.260.580	207.553.082.217
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.202.772.397.898)	(78.639.969.900)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		647.400.976.611	(416.221.927.704)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		449.778.933.514	216.567.374.478
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(85.948.517.695)	(46.754.950.978)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	1.288.856.867
Tiền lãi vay đã trả	14		(36.940.162.052)	(15.810.956.453)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(40.889.269.589)	(3.057.994.703)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.184.562.712)	(1.213.252.184)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(68.669.739.241)	(136.289.738.360)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.740.809.909)	(11.278.020.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		109.090.909	14.006.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		-	(4.409.865.564)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.466.052.962	865.955.191
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(165.666.038)	(14.807.924.009)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	685.282.878.276	527.215.130.293
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(511.761.078.483)	(384.286.814.896)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		-	(35.340)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		173.521.799.793	142.928.280.057
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>				
(50 = 20+30+40)	50		104.686.394.514	(8.169.382.312)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		20.792.808.242	28.962.190.554
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>				
(70 = 50+60+61)	70		125.479.202.756	20.792.808.242



Trần Gia Phúc  
Tổng Giám đốc  
Vũng Tàu, ngày 24 tháng 03 năm 2025

Nguyễn Thị Thanh Phương  
Kê toán trưởng

Lê Thị Hạnh  
Người lập

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings (sau đây gọi tắt là "Công ty") 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 30 tháng 09 năm 2024.

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 577.492.670.000 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 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 133 (31 tháng 12 năm 2023 là: 147).

**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 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 02 Công ty con và 01 đơn vị trực thuộc như sau:

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
<b>Công ty con:</b>					
1.	Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Áp Tân Châu, xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	96,59%	96,59%	96,59%
2.	Công ty TNHH MTV Vinawindow	Đường số 12 KCN Đông Xuyên, P. Rạch Dừa, TP Vũng Tàu	100,00%	100,00%	100,00%

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Đơn vị trực thuộc tính đến 31 tháng 12 năm 2024 gồm:

<b>STT</b>	<b>Tên</b>	<b>Địa chỉ</b>
	<b>Đơn vị trực thuộc</b>	
1.	Xí nghiệp Vật tư & Thương mại DIC	Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính tổng hợp 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 này được lập riêng cho Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 năm.

**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.

**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 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 31 tháng 12 năm 2024 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024. 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 năm. 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. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

### **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 năm.

#### **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 năm tài chính.

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

### **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, 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.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

### **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, 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.

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.

### **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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

***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:

	<b><u>Năm 2024</u></b>	
▪ 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.

**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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**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 tắc 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 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. 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.



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

### ***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.

## **3.17. 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 phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

### ***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 3.18 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.

## **3.18. 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

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường 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.

#### **3.19. 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.

#### **3.20. 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.

#### **3.21. 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).

#### **3.22. 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;

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

- 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.

**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 01/01/2024 đến 30/06/2024 theo quy định tại Nghị định 94/2024/NĐ-CP ngày 28/12/2023 của Chính phủ và từ ngày 01/07/2024 đến ngày 31/12/2024 theo quy định tại Nghị định 72/2024/NĐ-CP ngày 30/06/2024 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.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

### **3.23. 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

### **3.24. 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 thành viên HĐQT và Ban Tổng 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 (TIẾP THEO)****4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt	768.417.820	213.088.134
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19.610.784.936	15.479.720.108
Các khoản tương đương tiền (*)	105.100.000.000	5.100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>125.479.202.756</b>	<b>20.792.808.242</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu và hưởng lãi suất từ 3,1%/năm – 4%/năm.

**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	4.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564
<b>Cộng</b>	<b>4.409.865.564</b>	<b>4.409.865.564</b>	<b>4.409.865.564</b>	<b>4.409.865.564</b>

(\*) Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – chi nhánh Vũng Tàu số 20230823/801/01, kỳ hạn: 7 tháng, số tiền: 4.409.865.564 VND, lãi suất 5,05%/năm. Thời gian từ ngày 28/03/2024 đến 28/10/2024. Hợp đồng này được gia hạn bằng phụ lục hợp đồng tiền gửi số 20230829/801/01/PL01 ngày 29/10/2024.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	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	(2.113.149.576)	10.000.000.000	(4.213.327.085)
<b>Cộng</b>	<b>103.531.802.000</b>	<b>(2.113.149.576)</b>	<b>103.531.802.000</b>	<b>(4.213.327.085)</b>

**Năm 2024**

**Năm 2023**

Tình hình hoạt động của công ty con trong năm:

Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC  
Công ty TNHH MTV Vinawindow

Hoạt động kinh doanh lỗ  
Hoạt động kinh doanh lãi

Hoạt động kinh doanh lỗ  
Hoạt động kinh doanh lỗ

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các công ty con trong năm 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 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	243.252.056.228	110.346.045.083
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
Tổng Công ty CP Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam (PTSC)	-	33.105.592.243
Công ty TNHH Osc - Duxton (VietNam)	54.053.942.080	-
Các khách hàng khác	39.114.602.451	35.748.470.047
<b>Cộng</b>	<b>389.986.774.278</b>	<b>232.766.280.892</b>
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	243.252.056.228	110.346.045.083

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Công ty TNHH MTV Vinawindow	4.429.788.841	-
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (*)	767.145.022.629	-
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành (**)	70.415.940.160	1.203.389.760
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	-	30.000.000.000
Bà Nguyễn Đình Lệ Hằng	13.878.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	21.652.324.504	7.446.316.866
<b>Cộng</b>	<b>877.521.076.134</b>	<b>38.649.706.626</b>
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn:</b>				
<b>Tạm ứng</b>				
Ông Trần Gia Phúc (i)	16.303.476.497	-	17.052.959.187	-
Các nhân viên khác	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
	303.476.497	-	1.052.959.187	-
<b>Ký cược, ký quỹ ngắn hạn</b>	<b>77.274.165.950</b>	-	<b>22.651.076.477</b>	-
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	-	-	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn khác	512.661.950	-	2.651.076.477	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>220.613.698.827</b>	-	<b>67.080.936.660</b>	-
Ông Trần Gia Phúc (i)	112.500.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải (iv)	90.000.000.000	-	-	-
Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	(9.374.212.500)	-	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Giao thông tỉnh BR-VT	-	-	9.374.212.500	(9.374.212.500)
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	8.027.285.976	-	210.147.840	-
Lãi dự thu	294.568.452	-	56.761.504.000	-
Phải thu khác	417.631.899	(61.900.000)	95.391.119	-
			639.681.201	-
<b>Cộng</b>	<b>314.191.341.274</b>	<b>(9.436.112.500)</b>	<b>106.784.972.324</b>	<b>(9.374.212.500)</b>
Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	193.313.471.576	-	72.768.744.000	-

(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 Vũng Tàu 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 11, thành phố Vũng Tàu theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 23/NQ-HĐQT.NK5 ngày 27/09/2024 và giấy ủy quyền 02/GUQ-HĐQT.DICcons ngày 11/12/2024 do HĐQT ủy quyền cho ông Trần Gia Phúc đứng tên thay Công ty trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, tổng số tiền 52 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 ủy quyền liên quan được HĐQT ủy 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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

- (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 2, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu 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 Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.
- (iv) Công ty góp vốn cho Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải theo Hợp đồng hợp tác số 18/HĐĐCCNDA.DICcons-Nam Hải ngày 15/11/2024.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	57.849.100.780	15.954.638.882	79.816.245.400	39.236.057.942
<b>Cộng</b>	<b>57.849.100.780</b>	<b>15.954.638.882</b>	<b>79.816.245.400</b>	<b>39.236.057.942</b>

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 31/12/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>				
Công ty CP Xây lắp Dầu khí 2 (PVC 2)	764.899.238	-	764.899.238	-
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	10.481.294.138	3.144.388.241	10.481.294.138	5.240.647.069
Công ty TNHH Laimain	12.554.845.262	6.277.422.631	2.324.261.280	1.626.982.896
Công ty TNHH Laimain	8.787.528.978	2.636.258.693	8.787.528.978	4.393.764.488
Công ty TNHH Laimain	4.855.106.454	-	4.855.106.454	1.456.531.936
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	-	-	8.589.008.378	4.294.504.189
Công ty cổ phần Quốc tế Năm Sao Đà Lạt	6.455.093.725	3.227.546.862	-	-
Các khách hàng khác	1.761.869.554	289.069.517	1.812.583.504	532.496.473
<b>Cộng</b>	<b>45.660.637.349</b>	<b>15.574.685.944</b>	<b>37.614.681.969</b>	<b>17.544.927.051</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2024			Tại ngày 01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>						
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
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	-	-	-	30.000.000.000	21.000.000.000	Từ 6 tháng đến 1 năm
Các nhà cung cấp khác	1.747.350.931	379.952.938	-	1.822.350.931	691.130.891	-
<b>Cộng</b>	<b>2.752.350.931</b>	<b>379.952.938</b>		<b>32.827.350.931</b>	<b>21.691.130.891</b>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>						
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	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>9.436.112.500</b>	<b>-</b>		<b>9.374.212.500</b>	<b>-</b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.796.115.438	-	3.129.429.784	-
Chi phí SX, KD dở dang	217.705.087.535	-	561.932.130.467	-
+ <i>Chung cư Ruby Tower</i>	86.759.403.011	-	86.759.403.011	-
+ <i>Chung cư Vung Tau Center Point</i>	104.177.927.589	-	355.697.529.670	-
+ <i>Dự án 46 căn shophouse An Suong</i>	7.271.234.323	-	11.445.764.700	-
+ <i>Khách sạn 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu</i>	9.391.498.564	-	97.645.451.162	-
+ <i>Các dự án khác</i>	10.105.024.048	-	10.383.981.924	-
Hàng hóa bất động sản	110.247.028.391	-	351.914.173.595	-
+ <i>Lô đất Gò Cát</i>	4.014.400.000	-	4.014.400.000	-
+ <i>Lô đất tại ấp ông Trịnh- Tân Thành (*)</i>	7.448.796.349	-	7.448.796.349	-
+ <i>Lô đất Long Toàn</i>	98.783.832.042	-	98.783.832.042	-
+ <i>Căn hộ chung cư Vung Tau Center Point</i>	-	-	172.454.594.804	-
+ <i>Căn hộ khu du lịch Hải Minh</i>	-	-	69.212.550.400	-
<b>Cộng</b>	<b>329.748.231.364</b>	<b>-</b>	<b>916.975.733.846</b>	<b>-</b>

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

(\*) 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.8. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	-	4.629.630
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	63.841.786	67.772.564
<b>Cộng</b>	<b>63.841.786</b>	<b>72.402.194</b>
Dài hạn:		
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	9.625.847.958	15.346.075.589
Chi phí môi giới dự án Long Toàn - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	2.367.926.365	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	131.507.646.064	39.748.994.914
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	431.479.704
<b>Cộng</b>	<b>147.425.897.350</b>	<b>61.468.819.247</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 01/01/2024	3.741.946.520	23.002.621.863	9.495.794.606	554.884.445	27.836.428.400	64.631.675.834
Mua trong năm	-	-	1.539.309.909	-	-	1.539.309.909
Thanh lý tài sản cố định	-	-	(789.028.545)	-	-	(789.028.545)
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>3.741.946.520</b>	<b>23.002.621.863</b>	<b>10.246.075.970</b>	<b>554.884.445</b>	<b>27.836.428.400</b>	<b>65.381.957.198</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2024	3.284.265.993	10.372.029.750	6.210.256.132	447.148.920	27.682.227.379	47.995.928.174
Khấu hao trong năm	159.267.636	1.773.449.768	549.023.808	66.941.980	131.146.018	2.679.829.210
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(789.028.545)	-	-	(789.028.545)
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>3.443.533.629</b>	<b>12.145.479.518</b>	<b>5.970.251.395</b>	<b>514.090.900</b>	<b>27.813.373.397</b>	<b>49.886.728.839</b>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2024	457.680.527	12.630.592.113	3.285.538.474	107.735.525	154.201.021	16.635.747.660
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>298.412.891</b>	<b>10.857.142.345</b>	<b>4.275.824.575</b>	<b>40.793.545</b>	<b>23.055.003</b>	<b>15.495.228.359</b>

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2024 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay là 13.328.214.892 VND - Xem thêm mục 4.17.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 40.579.302.073 VND

Không có TSCĐ hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 01/01/2024		-
Mua trong năm	289.000.000	289.000.000
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>289.000.000</b>	<b>289.000.000</b>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2024	-	-
Khấu hao trong năm	29.060.558	29.060.558
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>29.060.558</b>	<b>29.060.558</b>
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2024	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>259.939.442</b>	<b>259.939.442</b>

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

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

Không có TSCĐ vô hình cuối năm chờ thanh lý.

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Các dự án Bất động sản đang đầu tư		
Khu đất Long Sơn	1.601.604.570	62.093.305.297
Khu đất đường 2/9, phường 11 (*)	165.203.350.711	164.885.124.113
<b>Cộng</b>	<b>166.804.955.281</b>	<b>226.978.429.410</b>

(\*) Toàn bộ giá trị đất tại khu đất đường 2/9, phường 11 thành phố Vũng Tàu đang được cầm cố, thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	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	16.987.262.032	16.987.262.032	63.853.197.383	63.853.197.383
Công ty CP Siêu Thanh	7.702.848.467	7.702.848.467	-	-
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	28.044.861.500	28.044.861.500	28.044.861.500	28.044.861.500
Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Đại Phát	8.396.647.266	8.396.647.266	-	-
Công ty TNHH XD TMDV ĐT Trung Nguyễn	5.160.577.594	5.160.577.594	-	-
Công ty TNHH XD & SX An Huy	4.274.817.854	4.274.817.854	3.808.981.801	3.808.981.801
Công ty CP Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng	-	-	4.080.248.052	4.080.248.052
Các đối tượng khác	41.292.627.807	41.292.627.807	84.398.122.098	84.398.122.098
<b>Cộng</b>	<b>111.859.642.520</b>	<b>111.859.642.520</b>	<b>184.185.410.834</b>	<b>184.185.410.834</b>
Trong đó: Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	17.034.422.032	17.034.422.032	65.869.641.336	65.869.641.336

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

	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng 2 TP. Vũng Tàu	-	6.888.781.543
Khách hàng chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	833.461.612.893	-
Khách hàng chung cư Ruby tower	70.582.517.530	-
Khách hàng mua đất Long Toàn	7.352.991.860	-
Công ty TNHH OSC - Duxton (VietNam)	-	11.777.446.501
Các đối tượng khác	2.700.647.382	1.158.758.186
<b>Cộng</b>	<b>914.097.769.665</b>	<b>19.824.986.230</b>
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	24.866.061.181	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.14. Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT đầu ra	-	-	146.710.422.285	146.710.422.285	-	-
Thuế TNCN	-	10.010.953	662.192.020	646.545.212	5.635.855	-
Thuế TNDN	-	33.809.661.147	35.381.580.861	40.889.269.589	-	39.317.349.875
Các loại thuế khác	-	-	1.349.156.190	1.349.156.190	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>33.819.672.100</b>	<b>184.103.351.356</b>	<b>189.595.393.276</b>	<b>5.635.855</b>	<b>39.317.349.875</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.15. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Lãi vay phải trả	907.918.509	-
Chung cư Đông Thuận 1 và 2	15.959.081	15.959.081
Chi phí hoa hồng môi giới Dự án đất Long Toàn	913.117.091	913.117.091
Khu công viên Ao Cá	-	1.230.592.247
Công trình Viettel	253.519.258	1.220.054.184
Công trình PTSC	-	1.502.422.325
Chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	5.643.395.506	-
Công trình KS 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu	4.611.418.273	-
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	209.431.102
<b>Cộng</b>	<b>12.345.327.718</b>	<b>5.091.576.030</b>
Dài hạn:		
Chi phí chuyển đổi mục đích đất (khu Gò Cát)	3.768.283.054	3.768.283.054
<b>Cộng</b>	<b>3.768.283.054</b>	<b>3.768.283.054</b>

**4.16. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	43.022.894	52.899.093
Nhận ký quỹ, ký cược	10.775.000.000	15.625.000.000
<i>Công ty CP Bất động sản SG Holdings (*)</i>	<i>10.000.000.000</i>	<i>15.000.000.000</i>
<i>Các khoản ký quỹ ngắn hạn khác</i>	<i>775.000.000</i>	<i>625.000.000</i>
Cổ tức phải trả	15.850.560	15.850.560
Lãi vay phải trả	-	648.010.494
Phải trả khác cho Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	1.638.598.171	3.397.474.226
Phải trả khác	2.938.966.941	3.098.763.342
<b>Cộng</b>	<b>15.411.438.566</b>	<b>22.837.997.715</b>
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	225.600.000	225.600.000
<i>Công ty TNHH Bảo hiểm Nhận thọ FWD Việt Nam</i>	<i>165.600.000</i>	<i>165.600.000</i>
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng V6</i>	<i>60.000.000</i>	<i>60.000.000</i>
<b>Cộng</b>	<b>225.600.000</b>	<b>225.600.000</b>
Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	1.655.275.095	3.414.163.591

(\*) 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 78/2023/HĐDV.DIC-SGH ngày 10 tháng 05 năm 2023 và phụ lục 08 ngày 16/12/2023, về việc đặt cọc đảm bảo thực hiện dịch vụ phân phối và bao tiêu 468 căn hộ thuộc dự án Chung cư A2 – 1 (Vung Tau Centre Point) với số tiền đặt cọc là 10.000.000.000 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.17. Vay và nợ thuê tài chính**

	Tại ngày 31/12/2024		Trong năm		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>116.627.700.190</b>	<b>116.627.700.190</b>	<b>285.221.791.276</b>	<b>494.239.108.983</b>	<b>325.645.017.897</b>	<b>325.645.017.897</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam (i)	101.595.692.189	101.595.692.189	121.534.829.765	223.944.981.117	204.005.843.541	204.005.843.541
- Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC (ii)	15.032.008.001	15.032.008.001	19.532.008.001	20.989.107.090	16.489.107.090	16.489.107.090
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga	-	-	93.049.205.104	159.422.088.222	66.372.883.118	66.372.883.118
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	-	-	50.005.748.406	88.782.932.554	38.777.184.148	38.777.184.148
- Vũ Thị Tâm	-	-	1.100.000.000	1.100.000.000	-	-
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>1.160.000.000</b>	<b>1.160.000.000</b>	<b>1.160.000.000</b>	<b>1.160.000.000</b>	<b>1.160.000.000</b>	<b>1.160.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam (iii)	1.160.000.000	1.160.000.000	1.160.000.000	1.160.000.000	1.160.000.000	1.160.000.000
<b>Cộng</b>	<b>117.787.700.190</b>	<b>117.787.700.190</b>	<b>286.381.791.276</b>	<b>495.399.108.983</b>	<b>326.805.017.897</b>	<b>326.805.017.897</b>
<b>Vay dài hạn</b>	<b>386.599.117.500</b>	<b>386.599.117.500</b>	<b>400.061.087.000</b>	<b>17.521.969.500</b>	<b>4.060.000.000</b>	<b>4.060.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam (iii)	2.900.000.000	2.900.000.000	-	1.160.000.000	4.060.000.000	4.060.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân Đội (iv)	383.699.117.500	383.699.117.500	400.061.087.000	16.361.969.500	-	-
<b>Cộng</b>	<b>386.599.117.500</b>	<b>386.599.117.500</b>	<b>400.061.087.000</b>	<b>17.521.969.500</b>	<b>4.060.000.000</b>	<b>4.060.000.000</b>
Trong đó, vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	15.032.008.001	15.032.008.001	19.532.008.001	20.989.107.090	16.489.107.090	16.489.107.090

**(i) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:**

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/601139/HĐTD ngày 11/07/2024. Hạn mức tín dụng là 570 tỷ đồng. Lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ. Thời hạn vay: 12 tháng. Vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Hợp đồng trên được đảm bảo theo Biên bản định giá lại tài sản thế chấp số 01/HĐTDNH/2022 ngày 12/09/2022, phụ lục số 01 ngày 15/07/2023, phụ lục số 02 ngày 27/11/2023 và phụ lục số 03 thế chấp quyền đòi nợ các khoản phải thu số theo hợp đồng mua bán số 206/2023/HBK7/DIC HOLDINGS-MG ngày 06/02/2023.

#### (ii) 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, phụ lục số 01 ngày 15/07/2023, phụ lục số 02 ngày 27/11/2023 và phụ lục số 03 ngày 16/10/2024. Số tiền vay: 15.032.008.001 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.

#### (iii) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2023/601139/HĐTD ngày 28/04/2023. Hạn mức tín dụng là 5,8 tỷ đồng. Lãi suất vay: 10,4%/năm và điều chỉnh thả nổi 6 tháng/lần. Thời hạn vay: 60 tháng. Vay để Mua 2 bộ cần cầu tháp Zoom Lion Model WA 6013-8A. Hợp đồng trên được đảm bảo bằng 2 bộ cần cầu cầu tháp Zoom Lion Model WA 6013-8A.

#### (iv) 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 cần hộ của Dự án Chung cư A2-1, Khu trung tâm Chí Linh, TP Vũng Tàu.

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 Nguyễn An Ninh, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với tổng giá trị tài sản thế chấp tại thời điểm 31/12/2024 là 967.115.462.000 VND và Hợp đồng thế chấp số 227313.24.551.2417089.BD ngày 01/08/2024 gồm Tài sản bên thứ 3 của Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại phường Nguyễn An Ninh, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, trị giá định giá 01 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.18. Vốn chủ sở hữu****4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	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		
Tại ngày 01/01/2023	524.997.230.000	31.100.707.378	15.341.034.778	15.171.831.102	586.610.803.258	
Lãi trong năm trước	-	-	-	122.877.780.717	122.877.780.717	
Số dư 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	
Tăng vốn trong năm nay	52.495.440.000	-	-	-	52.495.440.000	
Lãi trong năm nay	-	-	-	135.444.270.071	135.444.270.071	
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)	
Trả cổ tức (**)	-	-	-	(52.495.440.000)	(52.495.440.000)	
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b>577.492.670.000</b>	<b>31.100.707.378</b>	<b>20.708.982.875</b>	<b>199.526.649.500</b>	<b>828.829.009.753</b>	

(\*) Công ty trích các quỹ theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-ĐHCD.2024 ngày 26/04/2024.

(\*\*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-ĐHCD.2024 ngày 26/04/2024 đã thông qua phương án chia cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ bằng 10% vốn điều lệ bằng cổ phiếu.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	207.254.740.000	188.413.400.000
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	73.842.940.000	67.129.950.000
Ông Lê Đình Thắng	58.433.670.000	53.121.520.000
Các cổ đông khác	237.961.320.000	216.332.360.000
<b>Cộng</b>	<b>577.492.670.000</b>	<b>524.997.230.000</b>

**4.18.3. Chi tiết số lượng cổ phiếu của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
Số lượng cổ phiếu nắm giữ:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	20.725.474	18.841.340
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	7.384.294	6.712.995
Ông Lê Đình Thắng	5.843.367	5.312.152
Các cổ đông khác	23.796.132	21.633.236
<b>Cộng</b>	<b>57.749.267</b>	<b>52.499.723</b>

**4.18.4. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn góp đầu năm	524.997.230.000	524.997.230.000
Vốn góp tăng trong năm	52.495.440.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
<b>Vốn góp cuối năm</b>	<b>577.492.670.000</b>	<b>524.997.230.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.18.5. Cổ phiếu**

	<u>Tại ngày 31/12/2024</u>	<u>Tại ngày 01/01/2024</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	57.749.267	52.499.723
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	57.749.267	52.499.723
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	57.749.267	52.499.723
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	57.749.267	52.499.723
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	57.749.267	52.499.723
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		

**4.18.6. Các quỹ của doanh nghiệp**

	<u>Quỹ đầu tư phát triển VND</u>
Tại ngày 01/01/2024	15.341.034.778
Trích trong năm	5.367.948.097
Chi trong năm	-
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	<b><u>20.708.982.875</u></b>

**4.19. Cổ tức**

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-ĐHCD.2024 ngày 26/04/2024 đã thông qua phương án chia cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ bằng 10% vốn điều lệ bằng cổ phiếu. Ngày 11/06/2024, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 18/NQ-HĐQT.NK5 thông qua chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2023, ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông là ngày 28/06/2024.

Ngày 04/07/2024, Công ty đã có báo cáo số 155A/DICcons báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với số cổ phiếu đã phân phối là 5.249.544 cổ phiếu và tổng số cổ phiếu của Công ty sau khi phân phối thành công cổ phiếu để chi trả cổ tức là 57.749.267 cổ phiếu.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Bà Vũ Minh Nguyệt	124.429.058	124.429.058
Công ty Andes	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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu bán hàng	132.680.319	1.524.567.804
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.598.393.235	1.911.671.144
Doanh thu kinh doanh bất động sản	109.408.342.362	264.223.707.202
Doanh thu hợp đồng xây dựng	976.455.129.051	302.776.323.317
<b>Cộng</b>	<b>1.091.594.544.967</b>	<b>570.436.269.467</b>
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan - Xem thêm mục 8	721.549.211.485	263.905.000.000

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	137.441.044	1.403.651.780
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.841.531.004	871.052.048
Giá vốn kinh doanh bất động sản	79.406.075.838	62.412.583.095
Giá vốn hợp đồng xây dựng	769.977.403.576	284.279.468.721
<b>Cộng</b>	<b>851.362.451.462</b>	<b>348.966.755.644</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.665.230.295	921.684.106
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	1.775.707.955	-
Chênh lệch tỷ giá đánh giá trong thanh toán	-	31.226.000
<b>Cộng</b>	<b>3.440.938.250</b>	<b>952.910.106</b>

**5.4. Chi phí tài chính**

	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	37.139.038.263	17.026.977.144
Chiết khấu thanh toán	885.400.752	-
Lãi chậm thanh toán	27.726.994	500.000.000
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	144.181.867
Dự phòng tổn thất đầu tư	-	2.179.725.985
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(2.100.177.509)	-
Chi phí tài chính khác	795.568.988	-
<b>Cộng</b>	<b>36.747.557.488</b>	<b>19.850.884.996</b>

**5.5. Chi phí bán hàng**

	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí bảo hành	691.159.832	677.860.589
Chi phí môi giới, bán hàng chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	17.696.013.076	-
<b>Cộng</b>	<b>18.387.172.908</b>	<b>677.860.589</b>

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý	10.881.793.761	9.734.505.046
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	11.112.520.194	7.950.449.173
Trích lập / Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.314.274.440	26.186.179.891
<b>Cộng</b>	<b>23.308.588.395</b>	<b>43.871.134.110</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.7. Thu nhập khác**

	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu nhập thanh lý tài sản	109.090.909	14.006.364
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	7.173.050.514	1.539.228.242
Thu nhập từ phạt vi phạm an toàn lao động	32.850.000	124.500.000
Phí thay đổi thông tin	54.545.455	31.818.182
Xóa nợ phải trả	426.441.927	-
Các khoản khác	285.603.990	513.324.880
<b>Cộng</b>	<b>8.081.582.795</b>	<b>2.222.877.668</b>

**5.8. Chi phí khác**

	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí chậm nộp quyền sử dụng đất	2.522.332.965	-
Chi phí chậm nộp thuế, truy thu thuế, chậm nộp BHXH	2.051.405.972	8.976.711
Phạt vi phạm hợp đồng	3.140.000.000	334.500.000
<b>Cộng</b>	<b>7.713.738.937</b>	<b>343.476.711</b>

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

	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	309.048.645.954	362.364.607.604
Chi phí nhân công	111.312.560.134	96.409.600.257
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.708.889.768	3.193.944.476
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.790.906.938	47.826.705.596
Chi phí khác bằng tiền	14.345.772.396	30.953.318.893
<b>Cộng</b>	<b>471.206.775.190</b>	<b>540.748.176.826</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	165.597.556.822	159.901.945.191
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	5.625.539.503	1.848.384.840
- <i>Thu lao HĐQT, BKS không trực tiếp điều hành</i>	300.000.000	213.333.333
- <i>Chi phí phạt</i>	4.573.738.937	125.023.065
- <i>Chi phí khấu hao xe ô tô vượt khung quy định</i>	274.535.540	274.341.992
- <i>Chi phí loại khác</i>	477.265.026	1.235.686.450
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Trừ: <i>Lỗ năm trước chuyển sang</i>	(23.370.492.341)	-
Tổng thu nhập tính thuế	147.852.603.984	161.750.330.031
- <i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	18.957.037.544	185.120.822.372
- <i>Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh khác</i>	128.895.566.440	(23.370.492.341)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.798.814.907	39.012.280.565
- <i>Thuế TNDN của hoạt động chuyển nhượng BĐS</i>	3.791.407.509	37.024.164.474
- <i>Thuế TNDN của hoạt động sản xuất kinh doanh khác</i>	25.779.113.288	-
- <i>Tạm nộp 1% của hoạt động BĐS</i>	5.228.294.110	1.988.116.091
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>35.381.580.861</b>	<b>39.012.280.565</b>
<b>Trong đó:</b>		
- <i>Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh năm này</i>	34.798.814.907	39.012.280.565
- <i>Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm này</i>	582.765.954	-

**5.11. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(5.228.294.110)	(1.988.116.091)
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(5.228.294.110)</b>	<b>(1.988.116.091)</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	685.282.878.276	527.215.130.293
<b>Cộng</b>	<b>685.282.878.276</b>	<b>527.215.130.293</b>

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	511.761.078.483	384.286.814.896
<b>Cộng</b>	<b>511.761.078.483</b>	<b>384.286.814.896</b>

**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:

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023:

	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động sản bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	302.776.323.317	264.223.707.202	1.911.671.144	1.524.567.804	570.436.269.467
Giá vốn của bộ phận	(284.279.468.721)	(62.412.583.095)	(871.052.048)	(1.403.651.780)	(348.966.755.644)
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	(23.645.727.918)	(20.634.909.036)	(149.294.553)	(119.063.192)	(44.548.994.699)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(5.148.873.322)	181.176.215.071	891.324.543	1.852.832	176.920.519.124
+ Doanh thu tài chính				952.910.106	
+ Chi phí tài chính				(19.850.884.996)	
+ Thu nhập khác				2.222.877.668	
+ Chi phí khác				(343.476.711)	
Lợi nhuận trước thuế				159.901.945.191	
Thuế TNDN hiện hành				(39.012.280.565)	
Thuế TNDN hoãn lại				1.988.116.091	
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>					<b>122.877.780.717</b>
<b>Các thông tin khác</b>					<b>Tổng cộng VND</b>
Tài sản của bộ phận	634.014.274.572	908.678.411.780	3.982.539.196	-	1.546.675.225.548
Tài sản không phân bổ	78.940.045.087	68.888.581.283	498.412.177	397.486.335	148.724.524.882
<b>Tổng tài sản</b>	<b>712.954.319.659</b>	<b>977.566.993.063</b>	<b>4.480.951.373</b>	<b>397.486.335</b>	<b>1.695.399.750.430</b>
Nợ phải trả của bộ phận	514.370.138.944	456.588.995.664	5.027.540.481	-	975.986.675.089
Nợ phải trả không phân bổ	5.267.724.315	4.596.983.118	33.259.392	26.524.541	9.924.491.366
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>519.637.863.259</b>	<b>461.185.978.782</b>	<b>5.060.799.873</b>	<b>26.524.541</b>	<b>985.911.166.455</b>
Chi phí khấu hao bộ phận	(1.695.282.746)	(1.479.421.796)	(10.703.687)	(8.536.247)	(3.193.944.476)
Chi phí mua sắm tài sản	(5.986.150.623)	(5.223.931.951)	(37.795.397)	(30.142.028)	(11.278.020.000)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024

	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	976.455.129.051	109.408.342.362	5.598.393.235	132.680.319	1.091.594.544.967
Giá vốn của bộ phận	(769.977.403.576)	(79.406.075.838)	(1.841.531.004)	(137.441.044)	(851.362.451.462)
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	(37.297.767.905)	(4.179.082.928)	(213.842.465)	(5.068.005)	(41.695.761.303)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	169.179.957.570	25.823.183.596	3.543.019.766	(9.828.730)	198.536.332.202
+ Doanh thu tài chính				3.440.938.250	3.440.938.250
+ Chi phí tài chính				(36.747.557.488)	(36.747.557.488)
+ Thu nhập khác				8.081.582.795	8.081.582.795
+ Chi phí khác				(7.713.738.937)	(7.713.738.937)
Lợi nhuận trước thuế				165.597.556.822	165.597.556.822
Thuế TNDN hiện hành				(35.381.580.861)	(35.381.580.861)
Thuế TNDN hoãn lại				5.228.294.110	5.228.294.110
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>					<b>135.444.270.071</b>
<b>Các thông tin khác</b>					<b>Tổng cộng VND</b>
Tài sản 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	327.350.322.788	36.678.445.453	1.876.825.445	44.480.226	365.950.073.912
<b>Tổng tài sản</b>	<b>837.761.546.936</b>	<b>1.605.482.899.946</b>	<b>3.362.451.470</b>	<b>44.480.226</b>	<b>2.446.651.378.579</b>
Nợ phải trả 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	18.900.674.364	2.117.753.689	108.364.844	2.568.216	21.129.361.113
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>261.435.142.495</b>	<b>1.354.603.352.242</b>	<b>1.781.305.873</b>	<b>2.568.216</b>	<b>1.617.822.368.826</b>
Chi phí khấu hao bộ phận	(2.423.160.981)	(271.506.614)	(13.892.915)	(329.258)	(2.708.889.768)
Chi phí mua sắm tài sản	(1.557.192.432)	(174.477.902)	(8.927.984)	(211.591)	(1.740.809.909)

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan**

1. Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng
2. Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC
3. Công ty TNHH MTV Vinawindow
4. Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông
5. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

**Mối quan hệ**

- Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể  
 Công ty con  
 Công ty con  
 Công ty cùng Tập đoàn  
 Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	243.252.056.228	110.346.045.083
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.3</b>	<b>243.252.056.228</b>	<b>110.346.045.083</b>
	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 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	767.145.022.629	-
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.4</b>	<b>771.574.811.470</b>	<b>-</b>
	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu khác:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	64.788.789.976	56.761.504.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	24.681.600	7.240.000
Ông Trần Gia Phúc - Tạm ứng	16.000.000.000	16.000.000.000
Ông Trần Gia Phúc - Phải thu ngắn hạn khác	112.500.000.000	-
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.5</b>	<b>193.313.471.576</b>	<b>72.768.744.000</b>
	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải trả người bán:		
Công ty TNHH MTV Vinawindow	-	1.452.709.952
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	47.160.000	563.734.001
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	16.987.262.032	63.853.197.383
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.12</b>	<b>17.034.422.032</b>	<b>65.869.641.336</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Người mua trả tiền trước		
<b>Dự án chung cư Vung Tau Centre Point</b>		
Ông Lê Đình Thắng	10.025.304.545	-
Ông Nguyễn Văn Đa	2.517.867.273	-
Ông Nguyễn Văn Tuyển	2.416.186.818	-
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	4.545.454.545	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Phương	4.002.702.545	-
<b>Chung cư Ruby Tower</b>		
Ông Nguyễn Văn Đa	1.358.545.455	-
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.13</b>	<b>24.866.061.181</b>	<b>-</b>
	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải trả ngắn hạn khác:		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC - Lãi vay phải trả	661.430.971	1.370.473.269
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC - Phải trả khác	977.167.200	2.027.000.957
Công ty TNHH MTV Vinawindow	16.676.924	16.689.365
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.16</b>	<b>1.655.275.095</b>	<b>3.414.163.591</b>
	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Vay và nợ thuê tài chính:		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	15.032.008.001	16.489.107.090
<b>Cộng - Xem thêm mục 4.17</b>	<b>15.032.008.001</b>	<b>16.489.107.090</b>
Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Mua hàng:		
Công ty TNHH MTV Vinawindow	25.799.394.763	4.327.760.501
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	124.363.636	133.268.181
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	12.852.902.400	96.857.270.600
<b>Cộng</b>	<b>38.776.660.799</b>	<b>101.318.299.282</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>
Ứng tiền mua căn hộ: Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	670.935.915.532	-
<b>Cộng</b>	<b><u>670.935.915.532</u></b>	<b><u>-</u></b>
	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>
Bán hàng và cung cấp dịch vụ: Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Công ty TNHH MTV Vinawindow	721.189.211.485 360.000.000	263.545.000.000 360.000.000
<b>Cộng - Xem thêm mục 5.1</b>	<b><u>721.549.211.485</u></b>	<b><u>263.905.000.000</u></b>
	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>
Đi vay: Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	19.532.008.001	7.589.107.090
<b>Cộng</b>	<b><u>19.532.008.001</u></b>	<b><u>7.589.107.090</u></b>
	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>
Trả nợ vay: Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	20.989.107.090	6.600.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>20.989.107.090</u></b>	<b><u>6.600.000.000</u></b>
	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>
Lãi vay : Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	1.394.745.634	1.212.459.571
<b>Cộng</b>	<b><u>1.394.745.634</u></b>	<b><u>1.212.459.571</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2024 VND</u>	<u>Năm 2023 VND</u>
Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	1.300.000.000	1.265.709.027
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó chủ tịch HĐQT	390.000.000	321.897.437
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên HĐQT	100.000.000	79.999.980
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên HĐQT	100.000.000	80.000.000
Bà Lê Thu Trang	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ 26/04/2024)	25.000.000	80.000.000
Bà Trần Thị Thu	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ 26/04/2024)	75.000.000	-
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên HĐQT	100.000.000	53.333.333

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

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2024 VND</u>	<u>Năm 2023 VND</u>
Ông Trần Gia Phúc	Tổng Giám đốc	708.554.073	732.227.831
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Giám đốc Tài chính - Phó Tổng Giám đốc	507.839.231	523.196.923
Ông Nguyễn Văn Tuyển	Phó Tổng Giám đốc	499.904.423	523.196.923

**Được cam kết bảo lãnh:**

Tổng Công ty CP Đầu tư Phát Triển Xây Dựng đã dùng Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là tài sản đảm bảo của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân đội, trị giá định giá 01 đồng.

**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 Thị xã Phú Mỹ) - Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**

Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower - Số 12, đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2024 Số 01/NQ-ĐHCĐ.2024 ngày 26/04/2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31/NQ-HĐQT.DICcons ngày 02/01/2025 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ thực hiện quyền 2:1; số lượng cổ phiếu chào bán 28.874.847 cổ phiếu với giá chào bán 10.000 VND/cổ phiếu; ngày đăng ký cuối cùng là ngày 15/01/2025 và thời gian đăng ký mua từ 03/02/2025 đến ngày 28/02/2025. Theo báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng số 83/DICcons của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings ngày 21/03/2025, tổng số cổ phiếu đã được phân phối là 28.874.633 cổ phiếu, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán là 288.746.330.000 VND.

Ngày 23/12/2024, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết Số 29/NQ-HĐQT.NK5 về việc tạm ứng cổ tức bằng tiền năm 2024 với tỷ lệ 5%/cổ phiếu; ngày đăng ký cuối cùng là 9/1/2025 và chi trả từ ngày 20/01/2025. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Công ty đã hoàn thành tạm ứng cổ tức bằng tiền năm 2024 với tỷ lệ 5%.

Theo thông báo số 21/BC-HĐQT ngày 25/02/2025 của Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng, theo đó Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng đã thoái một phần vốn đầu tư vào Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings, giảm tỷ lệ sở hữu từ 35,89% xuống 24,63%.

Theo thông báo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 36/NQ-HĐQT.DICcons ngày 12/03/2024, Công ty đã quyết định thành lập chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings tại Hà Nội và bổ nhiệm ông Nguyễn Xuân Hùng giữ chức vụ Giám đốc chi nhánh.

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



Trần Gia Phúc  
Tổng Giám đốc  
Vũng Tàu, ngày 24 tháng 03 năm 2025

Nguyễn Thị Thanh Phương  
Kê toán trưởng

Lê Thị Hạnh  
Người lập