DIC GROUP
CÔNG TY CP XÂY DỰNG DIC HOLDINGS
DIC HOLDINGS CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

Số : 86 /DICcons
No.86 /DICcons

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

Vũng Tàu, ngày 26 tháng 03 năm 2025
Vung Tau, March 26, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi:
Respectfully to:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM
- *Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức/Name of Organization: CÔNG TY CP XÂY DỰNG DIC HOLDINGS/ DIC HOLDINGS CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY
- Mã chứng khoán/ Stock code: DC4
- Địa chỉ trụ sở chính/ Address: Tòa nhà Ruby Tower, số 12, đường 3 tháng 2, Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu/ Ruby Tower Building, 3/2 Street, Ward 8, Vung Tau City, Ba Ria - Vung Tau Province
- Điện thoại/ Tel: 0254.3613518

Nội dung thông tin công bố/ Content of information disclosure:

- Báo cáo tài chính tổng hợp –Năm 2024 (Bản tiếng Việt và Bản tiếng Anh)/ *Combined Financial Statements – Year 2024 (Vietnamese and English versions)*
- Báo cáo tài chính hợp nhất – Năm 2024 (Bản tiếng Việt và Bản tiếng Anh)/ *Consolidated Financial Statements – Year 2024 (Vietnamese and English versions)*
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên BCTC tổng hợp và BCTC hợp nhất năm 2024 so với cùng kỳ năm trước/*Explanation of the Differences in Net Profit After Tax on the Combined Financial Statements and Consolidated Financial Statements for Year 2024 Compared to the Same Period Last Year.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 26/03/2025 tại đường dẫn: www.diccons.vn mục "Tin doanh nghiệp công bố"/ This information was published on the Company's website on march 26, 2024 at the link: **www.diccons.vn**, The section "**Corporate Announcements**"

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby commit that the information published above is true and take full responsibility before the law for the content of the published information.

CÔNG TY CP XÂY DỰNG DIC HOLDINGS
DIC HOLDINGS CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY
NGƯỜI ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
AUTHORIZED PERSON TO DISCLOSE INFORMATION

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Tuyết Hoa

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS
Ký ngày: 26/3/2025 11:20:51

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS VÀ CÁC CÔNG TY CON

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

MỤC LỤC

	Trang
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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 – 50

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

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc 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 Nhóm Công ty bao gồm:

Hội đồng quản trị

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

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

Ban Tổng Giám đốc

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật trong 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm 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 hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ 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 hợp nhất. Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Nhóm 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 Nhóm Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất 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)

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty xác nhận rằng, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

ECOVIS AFA VIETNAM

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN – THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN ECOVIS AFA VIỆT NAM
ECOVIS AFA VIETNAM AUDITING – APPRAISAL AND CONSULTING CO., LTD
142 Xo Viet Nghe Tinh St., Hoa Cuong Nam Ward, Hai Chau Dist., Danang City, Vietnam
Tel: +84 236 363 3333 I Fax: +84 236 363 3338 I Email: info@ecovis.com.vn

Số: 110/2025/BCKTHN-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 hợp nhất

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và các Công ty con (cùng với Công ty sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 24 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 Nhóm Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 phải 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023 của Nhóm Công ty 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 tại báo cáo kiểm toán số 40-2/BCKT-TC ngày 28/03/2024.

M.S.D.N: 0401632052 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN - THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN ECOVIS AFA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Mẫu số B 01- DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.028.412.535.559**	**1.308.697.117.341**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4.1**	**127.476.123.992**	**22.466.068.275**
1. Tiền	111		21.334.718.196	16.366.068.275
2. Các khoản tương đương tiền	112		106.141.405.796	6.100.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**4.409.865.564**	**4.409.865.564**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	4.409.865.564	4.409.865.564
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.539.647.424.021**	**343.569.541.190**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	400.145.507.047	244.869.848.096
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	876.141.075.201	39.494.545.226
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	316.523.270.080	110.010.249.462
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(53.162.428.307)	(50.805.101.594)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**4.7**	**349.647.054.760**	**930.532.589.709**
1. Hàng tồn kho	141		350.542.739.896	931.008.158.152
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(895.685.136)	(475.568.443)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**7.232.067.222**	**7.719.052.603**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	63.841.786	72.402.194
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.478.421.571	6.915.162.581
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.17	689.803.865	731.487.828
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**391.635.196.624**	**369.177.225.387**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**4.321.631.294**	**3.456.783.294**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.5	4.321.631.294	3.456.783.294
II. Tài sản cố định	**220**		**24.578.691.817**	**31.266.843.487**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	24.318.752.375	31.254.226.345
Nguyên giá	222		103.757.552.881	110.347.182.241
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(79.438.800.506)	(79.092.955.896)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	259.939.442	12.617.142
Nguyên giá	228		739.172.500	450.172.500
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(479.233.058)	(437.555.358)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**167.920.234.427**	**228.129.895.219**
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	4.12	1.115.279.146	1.151.465.809
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**194.814.639.086**	**106.323.703.387**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	151.815.938.590	61.814.783.965
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		9.306.135.318	4.077.841.208
3. Lợi thế thương mại	269	4.13	33.692.565.178	40.431.078.214
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.420.047.732.183**	**1.677.874.342.728**

Mẫu số B 01- DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.613.748.444.778**	**975.842.808.328**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.219.833.263.431**	**963.190.003.435**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	114.097.233.609	184.736.798.855
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	915.046.391.617	19.864.945.230
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.17	35.496.066.971	40.330.617.056
4. Phải trả người lao động	314		4.059.599.015	5.704.067.595
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.16	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	4.18	14.751.740.108	20.367.017.033
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.21	105.418.542.331	312.404.591.725
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		18.618.362.062	4.819.936.457
II. Nợ dài hạn	**330**		**393.915.181.347**	**12.652.804.893**
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.16	3.768.283.054	3.768.283.054
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	948.621.952
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	411.600.000	411.600.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.21	386.599.117.500	4.060.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	4.19	422.629.915	842.665.417
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.20	2.713.550.878	2.621.634.470
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**806.299.287.405**	**702.031.534.400**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**4.22**	**806.299.287.405**	**702.031.534.400**
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		20.967.142.856	15.599.194.759
4. Lợi nhuận chưa phân phối	421		175.452.366.887	128.749.545.599
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		54.782.313.209	21.390.583.659
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		120.670.053.678	107.358.961.940
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.286.400.284	1.584.856.664
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.420.047.732.183**	**1.677.874.342.728**

M.S.D.N: 3500686978 - C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS TP. VŨNG TÀU - T. BÀ RỊA VŨNG TÀU

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

Vũng Tàu, ngày 24 tháng 03 năm 2025

Mẫu số B 02- DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	1.094.423.750.678	577.971.520.153
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.094.423.750.678	577.971.520.153
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	851.846.497.526	357.750.197.492
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		242.577.253.152	220.221.322.661
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	3.449.855.538	990.853.791
7. Chi phí tài chính	22	5.4	37.722.759.219	16.289.182.560
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		*36.014.062.485*	*16.021.857.560*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	18.675.816.844	1.492.508.614
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	38.123.116.456	61.176.856.366
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		151.505.416.171	142.253.628.912
12. Thu nhập khác	31	5.7	8.081.782.795	2.697.941.543
13. Chi phí khác	32	5.8	9.482.350.419	348.992.277
14. Lợi nhuận khác	40		(1.400.567.624)	2.348.949.266
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		150.104.848.547	144.602.578.178
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	35.381.580.861	38.974.335.687
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.11	(5.648.329.612)	(1.438.854.643)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		120.371.597.298	107.067.097.134
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		120.670.053.678	107.358.961.940
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(298.456.380)	(291.864.806)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.22.6	2.090	1.580
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.22.7	2.090	1.580

M.S.D.N: 3500686978 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS - TP. VŨNG TÀU - T. BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Vũng Tàu, ngày 24 tháng 03 năm 2025

Mẫu số B 03- DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**150.104.848.547**	**144.602.578.178**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ, BĐSĐT và phân bổ lợi thế thương mại	02		11.510.243.739	12.271.458.781
Các khoản dự phòng	03		2.777.443.406	29.725.967.226
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.783.238.492)	(973.634.155)
Chi phí lãi vay	06		36.014.062.485	16.021.857.560
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**198.623.359.685**	**201.648.227.590**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.200.033.113.928)	(75.841.863.280)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		640.638.892.385	(414.156.374.721)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		454.984.607.150	218.594.862.163
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(86.247.863.341)	(46.679.701.815)
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	1.288.856.867
Tiền lãi vay đã trả	14		(35.106.143.976)	(16.018.296.440)
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		(2.305.418.688)	(1.213.252.184)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(70.334.950.302)**	**(135.435.536.523)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(1.792.123.246)	(11.319.299.256)
2. Tiền thu từ TLý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		109.090.909	14.006.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(4.409.865.564)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.474.970.250	869.482.523
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(208.062.087)**	**(14.845.675.933)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	676.647.018.110	521.714.704.121
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(501.093.950.004)	(380.463.364.646)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(35.340)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**175.553.068.106**	**141.251.304.135**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	**50**		**105.010.055.717**	**(9.029.908.321)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		22.466.068.275	31.495.976.596
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	**70**		**127.476.123.992**	**22.466.068.275**

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

Vũng Tàu, ngày 24 tháng 03 năm 2025

Mẫu số B 09- DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 164 (31 tháng 12 năm 2023 là: 175).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản và dịch vụ, khai thác đá và sản xuất cửa.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm 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;
- Khai thác đá;
- Sản xuất cửa.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

1.6. Các công ty con được hợp nhất

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
	Công ty con:				
1.	Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Ấp Tân Châu, xã Châu Pha, 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%

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Nhóm 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.

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Nhóm Công ty mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Công ty chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Công ty được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Công ty và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất .

Ngay khi mất quyền kiểm soát công ty con, lãi lỗ của Công ty được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn với giá trị tài sản thuần chuyển nhượng tại thời điểm mất quyền kiểm soát cộng với giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

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

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

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 trong suốt kỳ kế toán. 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.

3.3. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng và 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 phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất.

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 gốc của 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất.

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.

Phương pháp khấu hao

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

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

	Năm 2024	
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25	năm
▪ Máy móc thiết bị	05 – 20	năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 10	năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 06	năm
▪ Các tài sản khác	05 – 10	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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Phần mềm máy 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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 hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Nhóm 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 hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

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

3.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm 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 bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và chi phí sửa chữa, chi phí bảo hiểm. 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 hợp nhất:

- Công cụ dụng cụ đã xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 đến 3 năm;
- Các chi phí sửa chữa, chi phí bảo hiểm,... được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.13. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi phân bổ lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Khoản chênh lệch âm (lãi từ giao dịch mua rẻ) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Thời gian phân bổ lợi thế thương mại không quá 10 năm, bắt đầu kể từ ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con theo nguyên tắc: Việc phân bổ phải thực hiện dần đều qua các năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ ngay số lợi thế thương mại bị tổn thất trong kỳ phát sinh.

3.14. Nợ phải trả

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

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

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

3.15. 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 hợp nhất khi phát sinh.

3.16. 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.

3.17. Dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng phải trả được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Tổng Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

3.18. 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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên.

3.19. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 3.20 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.

3.20. 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 năm tài chính theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc năm tài chính so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

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

3.21. 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.

3.22. Chi phí tài chính

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

3.23. 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 hàng, cung cấp dịch vụ bao gồm chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới.

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, tiền thuê đất, thuế môn bài; 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).

3.24. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Áp dụng mức thuế suất 10% đối với lĩnh vực xây lắp và các dịch vụ 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 Nhóm 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3.25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Nhóm Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.26. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.27. 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.

3.28. 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 Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm 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 Nhóm 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.

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Tiền mặt	801.410.015	341.495.356
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.533.308.181	16.024.572.919
Các khoản tương đương tiền (*)	106.141.405.796	6.100.000.000
Cộng	**127.476.123.992**	**22.466.068.275**

(*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng theo các hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu với số tiền 106.141.405.796 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	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 còn lại không quá 12 tháng (*)	4.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564	4.409.865.564
Cộng	**4.409.865.564**	**4.409.865.564**	**4.409.865.564**	**4.409.865.564**

(*) 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.

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 đối tượng khác	49.273.335.220	47.852.037.251
Cộng	**400.145.507.047**	**244.869.848.096**
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	243.252.056.228	110.708.088.083

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
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
Nguyễn Đình Lệ Hằng	13.878.000.000	-
Các đối tượng khác	24.702.112.412	8.291.155.466
Cộng	**876.141.075.201**	**39.494.545.226**
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	767.145.022.629	-

(*) Công ty ứng 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 hợp đồng mua bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT(TIẾP THEO)

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Tạm ứng	**16.424.100.195**	**(60.957.062)**	**17.167.666.864**	**(30.478.531)**
Ông Trần Gia Phúc (i)	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
Các nhân viên khác	424.100.195	(60.957.062)	1.167.666.864	(30.478.531)
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	**77.274.165.950**	**-**	**23.515.924.477**	**-**
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	-	3.515.924.477	-
Phải thu khác	**222.825.003.935**	**(10.819.003.714)**	**69.326.658.121**	**(10.411.826.424)**
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)	9.374.212.500	(9.374.212.500)
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	8.027.285.976	-	56.761.504.000	-
Lãi dự thu	294.568.452	-	95.391.119	-
Phải thu khác	2.628.937.007	(1.444.791.214)	3.095.550.502	(1.037.613.924)
Cộng	**316.523.270.080**	**(10.879.960.776)**	**110.010.249.462**	**(10.442.304.955)**
Dài hạn:				
Ký quỹ, ký cược dài hạn (v)	4.321.631.294	-	3.456.783.294	-
Cộng	**4.321.631.294**	**-**	**3.456.783.294**	**-**
Trong đó, Phải thu 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 uỷ quyền 02/GUQ-HĐQT DICcons ngày 11/12/2024 do HĐQT uỷ quyền cho ông Trần Gia Phúc đứng tên thay Công ty trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, tổng số tiền 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 uỷ quyền liên quan được HĐQT uỷ quyền cho ông Trần Gia Phúc đứng tên thay Công ty trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, tổng số tiền 60,5 tỷ. Toàn bộ giá trị

đất tại khu đất Long Sơn do ông Trần Gia Phúc đứng tên đang được cầm cố, thế chấp cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

(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.

(v) Theo nội dung biên bản cuộc họp ngày 24/03/2022 và băn bản số 1848/STNMT-CCQLĐĐ ngày 31/03/2022 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường về việc đề dừng chủ trương đầu tư Khu nhà ở Long Toàn, khoản tiền ký quỹ dự Dự án của Công ty đang được Sở Kế hoạch và Đầu tư phối hợp cùng các cơ quan xem xét, xử lý đề nghị hoàn trả tiền theo văn bản số 68/SKHĐT-ĐTDN ngày 05/01/2024, số tiền 864.848.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	69.575.123.198	16.412.694.891	92.990.003.000	42.184.901.406
Cộng	**69.575.123.198**	**16.412.694.891**	**92.990.003.000**	**42.184.901.406**

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu 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	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Phải thu khách hàng ngắn hạn						
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	10.481.294.138	3.144.388.241	Từ 2 đến 3 năm	10.481.294.138	5.240.647.069	Từ 1 đến 2 năm
Công ty CP Xây lắp Dầu khí 2 (PVC 2)	764.899.238	-	Từ 3 năm trở lên	764.899.238	-	Từ 3 năm trở lên
Công ty TNHH Laimain	12.554.845.262	6.277.422.631	Từ 1 đến 2 năm	2.324.261.280	1.626.982.896	Từ 6 tháng đến 1 năm
Công ty TNHH Laimain	8.787.528.978	2.636.258.693	Từ 2 đến 3 năm	8.787.528.978	4.393.764.488	Từ 1 đến 2 năm
Công ty TNHH Laimain	4.855.106.454	-	Từ 3 năm trở lên	4.855.106.454	1.456.531.936	Từ 2 đến 3 năm
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	-	-		8.589.008.378	4.294.504.189	Từ 1 đến 2 năm
Công ty cổ phần Quốc tế Năm Sao Đà Lạt	6.455.093.725	3.227.546.862	Từ 1 đến 2 năm	-	-	
Các khách hàng khác	11.119.205.096	541.925.526		12.617.654.228	2.823.584.116	
Cộng	**55.017.972.891**	**15.827.541.953**		**48.419.752.693**	**19.836.014.694**	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu 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	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Trả trước cho người bán ngắn hạn						
Công ty CP Thép Công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	-	Từ 3 năm trở lên	648.000.000	-	Từ 3 năm trở lên
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen	357.000.000	-	Từ 3 năm trở lên	357.000.000	-	Từ 3 năm trở lên
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	2.582.189.531	495.152.938		2.657.189.531	883.130.891	
Cộng	**3.587.189.531**	**495.152.938**		**33.662.189.531**	**21.883.130.891**	
Phải thu ngắn hạn khác						
Tạm ứng	-	-		60.957.062	30.478.531	Từ 1 đến 2 năm
Phải thu khác bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	-	Từ 3 năm trở lên	9.374.212.500	-	Từ 3 năm trở lên
Các khoản khác	1.595.748.276	90.000.000	Từ 2 - 3 năm	1.472.891.214	435.277.290	
Cộng	**10.969.960.776**	**90.000.000**		**10.908.060.776**	**465.755.821**	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	12.021.471.457	507.172.302	11.475.308.745	181.923.311
Chi phí SX, KD dở dang	227.146.107.829	-	566.490.543.593	-
+ Chung cư Ruby Tower	*86.759.403.011*	-	*86.759.403.011*	-
+ Chung cư Vung Tau Center Point	*104.177.927.589*	-	*355.697.529.670*	-
+ Dự án 46 căn shophouse An Sương	*7.271.234.323*	-	*11.445.764.700*	-
+ Khách sạn 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu	*9.391.498.564*	-	*97.645.451.162*	-
+ Các dự án khác	*19.546.044.342*	-	*14.942.395.050*	-
Thành phẩm	1.128.132.219	388.512.834	1.128.132.219	293.645.132
Hàng hóa bất động sản	110.247.028.391	-	351.914.173.595	-
+ Lô đất Gò Cát	*4.014.000.000*	-	*4.014.400.000*	-
+ Lô đất tại ấp ông Trịnh- Tân Thành (*)	*7.448.796.349*	-	*7.448.796.349*	-
+ Lô đất Long Toàn	*98.783.832.042*	-	*98.783.832.042*	-
+ Căn hộ chung cư Vung Tau Center Point	-	-	*172.454.594.804*	-
+ Căn hộ khu du lịch Hải Minh	-	-	*69.212.550.400*	-
Cộng	**350.542.739.896**	**895.685.136**	**931.008.158.152**	**475.568.443**

Giá hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ là 895.685.136 VND.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
Cộng	**63.841.786**	**72.402.194**
Dài hạn:		
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	9.639.507.561	15.358.166.617
Chi phí sửa chữa	631.650.761	255.151.460
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 mỏ sét	3.744.730.876	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	350.134.288	510.201.934
Cộng	**151.815.938.590**	**61.814.783.965**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	Phương 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	16.131.281.858	46.793.254.128	11.077.646.071	895.188.848	35.449.811.336	110.347.182.241
Mua trong năm	-	-	1.539.309.909	-	-	1.539.309.909
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(789.028.545)	-	-	(789.028.545)
Phân loại lại	(673.603.539)	1.327.532.287	(653.928.748)	-	(7.339.910.724)	(7.339.910.724)
Tại ngày 31/12/2024	**15.457.678.319**	**48.120.786.415**	**11.173.998.687**	**895.188.848**	**35.449.811.336**	**103.757.552.881**
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2024	11.144.597.534	28.322.402.732	7.792.107.566	702.772.370	31.131.075.694	79.092.955.896
Khấu hao trong năm	673.070.416	2.869.042.773	549.023.808	109.443.044	529.472.962	4.730.053.003
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(789.028.545)	-	-	(789.028.545)
Phân loại lại	(673.603.539)	1.327.532.287	(653.928.748)	-	(3.595.179.848)	(3.595.179.848)
Tại ngày 31/12/2024	**11.144.064.411**	**32.518.977.792**	**6.898.174.081**	**812.215.414**	**28.065.368.808**	**79.438.800.506**
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2024	4.986.684.324	18.470.851.396	3.285.538.505	192.416.478	4.318.735.642	31.254.226.345
Tại ngày 31/12/2024	**4.313.613.908**	**15.601.808.623**	**4.275.824.606**	**82.973.434**	**7.384.442.528**	**24.318.752.375**

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 4.21.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 53.160.802.043 VND

Không có TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2024	450.172.500	-	450.172.500
Mua trong năm	-	289.000.000	289.000.000
Tại ngày 31/12/2024	**450.172.500**	**289.000.000**	**739.172.500**
Khấu hao:			
Tại ngày 01/01/2024	437.555.358	-	437.555.358
Khấu hao trong năm	12.617.142	29.060.558	41.677.700
Tại ngày 31/12/2024	**450.172.500**	**29.060.558**	**479.233.058**
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2024	12.617.142	-	12.617.142
Tại ngày 31/12/2024	**-**	**259.939.442**	**259.939.442**

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

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 450.172.000 VND.

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 tại Long Sơn	1.601.604.570	62.093.305.297
Khu đất ở đường 2/9, phường 11 (*)	165.203.350.711	164.885.124.113
Cộng	**166.804.955.281**	**226.978.429.410**

(*) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Chi phí hạ cote 30 Mỏ đá Châu Pha	965.686.553	965.686.553
Dự án sân tập thể thao Pickleball	92.592.593	-
Sửa chữa văn phòng Vinawindow	-	41.279.256
Phần mềm Fast Business	-	144.500.000
Thiết kế nhận diện thương hiệu	57.000.000	-
Cộng	**1.115.279.146**	**1.151.465.809**

4.13. Lợi thế thương mại

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Số đầu năm	40.431.078.214	47.169.591.250
Đã phân bổ trong năm	6.738.513.036	6.738.513.036
Số cuối năm	**33.692.565.178**	**40.431.078.214**

4.14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	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	7.547.893.223	7.547.893.223
Công ty TNHH XD TMDV ĐT Trung Nguyễn	5.160.577.594	5.160.577.594	-	-
Công ty CP Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng	-	-	4.080.248.052	4.080.248.052
Các đối tượng khác	47.805.036.750	47.805.036.750	81.210.598.697	81.210.598.697
Cộng	**114.097.233.609**	**114.097.233.609**	**184.736.798.855**	**184.736.798.855**
Trong đó: Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	16.987.262.032	16.987.262.032	63.853.197.383	63.853.197.383

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 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	3.649.269.334	1.198.717.186
Cộng	**915.046.391.617**	**19.864.945.230**
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan – Xem thêm mục 8	24.866.061.181	-

4.16. 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	-
Công trình 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
Cộng	**12.345.327.718**	**5.091.576.030**
Dài hạn:		
Chi phí chuyển đổi mục đích đất (khu Gò Cát)	3.768.283.054	3.768.283.054
Cộng	**3.768.283.054**	**3.768.283.054**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.17. 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	38.260.591	-	149.600.947.382	149.564.899.274	74.308.699	-
Thuế TNDN	63.905.336	33.809.661.147	35.381.580.861	40.889.269.589	63.905.336	39.317.349.875
Thuế TNCN	-	30.779.314	732.123.518	710.912.020	5.635.855	15.203.671
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	207.785.901	-	2.721.016.487	2.721.016.487	207.785.901	-
Thuế tài nguyên	379.852.037	-	-	-	379.852.037	-
Thuế khác	-	1.655.626.510	2.045.633.892	1.388.070.892	-	998.063.510
Cộng	**689.803.865**	**35.496.066.971**	**190.481.302.140**	**195.274.168.262**	**731.487.828**	**40.330.617.056**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.18. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	118.239.187	158.858.749
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.775.000.000	15.625.000.000
Công ty CP Bất động sản SG Holdings (*)	*10.000.000.000*	*15.000.000.000*
Các khoản ký quỹ ngắn hạn khác	*775.000.000*	*625.000.000*
Cổ tức phải trả cho cổ đông	15.850.560	15.850.560
Phải trả ngắn hạn khác	*3.842.650.361*	4.567.307.724
Ông Đặng Minh Phương	738.413.894	738.413.894
Phải trả lãi vay	-	648.010.494
Ông Lê Đức Trung	600.000.000	600.000.000
Công ty CP Bất động sản SG Holdings	1.070.000.000	555.000.000
Phải trả khác	1.434.236.467	2.025.883.336
Cộng	**14.751.740.108**	**20.367.017.033**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	411.600.000	411.600.000
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	*165.600.000*	*165.600.000*
Các khoản ký quỹ ngắn hạn khác	*246.000.000*	*246.000.000*
Cộng	**411.600.000**	**411.600.000**

(*) Nhóm 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.

4.19. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Thuế suất sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	422.629.915	842.665.417
Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Cộng	**422.629.915**	**842.665.417**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.20. Dự phòng phải trả

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Chi phí ký quỹ phục hồi môi trường mỏ đá	1.824.124.121	1.824.124.121
Chi phí ký quỹ phục hồi môi trường mỏ sét	889.426.757	797.510.349
Cộng	**2.713.550.878**	**2.621.634.470**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.21. Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 31/12/2024 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2024 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn:	**104.258.542.331**	**104.258.542.331**	**276.585.931.110**	**483.571.980.504**	**311.244.591.725**	**311.244.591.725**
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	104.258.542.331	104.258.542.331	132.430.977.600	234.266.959.728	206.094.524.459	206.094.524.459
- 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	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả:	**1.160.000.000**	**1.160.000.000**	**1.160.000.000**	**1.160.000.000**	**1.160.000.000**	**1.160.000.000**
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ii)	1.160.000.000	1.160.000.000	1.160.000.000	1.160.000.000	1.160.000.000	1.160.000.000
Cộng	**105.418.542.331**	**105.418.542.331**	**277.745.931.110**	**484.731.980.504**	**312.404.591.725**	**312.404.591.725**
Vay dài hạn:						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ii)	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 (iii)	383.699.117.500	383.699.117.500	400.061.087.000	16.361.969.500	-	-
Cộng	**386.599.117.500**	**386.599.117.500**	**400.061.087.000**	**17.521.969.500**	**4.060.000.000**	**4.060.000.000**

(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.

Hợp đồng trên được đảm bảo theo Biên bản định giá lại tài sản thế chấp số 01/2022/601139/BBĐGL tháng 11/2022, tổng giá trị tài sản đảm bảo 24,02 tỷ đồng; Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ các khoản phải thu số theo hợp đồng mua bán số 206/2023/HĐKT/DIC HOLDINGS-MG ngày 06/02/2023.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/13820718/HĐTD ngày 24/01/2025 với hạn mức tín dụng là 6.400.000.000 VND, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất thả nổi. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của Công ty CP Xây dựng Dic Holdings số AD 077222 do huyện Tân Thành cấp ngày 10/10/2005, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: ấp Ông Trịnh, xã Tân Phước, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, diện tích 21.925,5 m2.

(ii) 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 cẩu tháp Zoom Lion Model WA 6013-8A.
Hợp đồng trên được đảm bảo bằng 2 bộ cần cẩu cẩu tháp Zoom Lion Model WA 6013-8A.

(iii) Vay Ngân hàng TMCP Quân Đội:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.22. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2023	**524.997.230.000**	**31.100.707.378**	**15.599.194.759**	**21.369.002.468**	**1.898.302.661**	**594.964.437.266**
Lãi trong năm trước	-	-	-	107.358.961.940	(291.864.806)	107.067.097.134
Biến động khác	-	-	-	21.581.191	(21.581.191)	-
Tại ngày 01/01/2024	**524.997.230.000**	**31.100.707.378**	**15.599.194.759**	**128.749.545.599**	**1.584.856.664**	**702.031.534.400**
Tăng vốn năm nay	52.495.440.000	-	-	-	-	52.495.440.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	120.670.053.678	(298.456.380)	120.371.597.298
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)
Chia cổ tức (**)	-	-	-	(52.495.440.000)	-	(52.495.440.000)
Cộng	**577.492.670.000**	**31.100.707.378**	**20.967.142.856**	**175.452.366.887**	**1.286.400.284**	**806.299.287.405**

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

(**) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-ĐHCĐ.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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.22.2. 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
Cộng	**577.492.670.000**	**524.997.230.000**

4.22.3. Chi tiết số lượng cổ phiếu nắm giữ 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
Cộng	**57.749.267**	**52.499.723**

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn góp tại ngày 01/01	524.997.230.000	524.997.230.000
Vốn góp tăng trong năm	52.495.440.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31/12	**577.492.670.000**	**524.997.230.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.22.5. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
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
- Cổ phiếu phổ thông	*57.749.267*	*52.499.723*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	57.749.267	52.499.723
- Cổ phiếu phổ thông	*57.749.267*	*52.499.723*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

4.22.6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Nhóm công ty	120.670.053.678	107.358.961.940
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(16.103.844.293)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	120.670.053.678	91.255.117.647
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm (*)	57.749.267	57.749.267
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**2.090**	**1.580**

4.22.7. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Nhóm Công ty	120.670.053.678	107.358.961.940
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(16.103.844.293)
Lãi sau thuế để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	120.670.053.678	91.255.117.647
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	57.749.267	57.749.267
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	57.749.267	57.749.267
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**2.090**	**1.580**

Năm 2024, Đại hội đồng cổ đông của Công ty chưa thông qua kế hoạch trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi. Theo đó, lợi nhuận sau thuế TNDN để tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 là toàn bộ lãi sau thuế của cổ đông Công ty, các chỉ tiêu này của năm 2024 có thể sẽ thay đổi khi Công ty có quyết định về việc trích quỹ trong tương lai.

Số liệu trích Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2023 được trình bày lại dựa trên Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 về việc phân phối lợi nhuận năm 2023. Theo đó, lãi cơ bản/lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2023 được trình bày lại là 1.580 VND/cổ phiếu (Số đã trình bày ở báo cáo năm trước là 2.045 VND/cổ phiếu).

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm 2024 và năm 2023 đã được điều chỉnh theo kết quả phát hành thành công cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023, số lượng 5.249.544 cổ phiếu theo báo cáo số 155A/DICCons ngày 04/07/2024.

4.22.8. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2024	15.599.194.759
Trích trong năm	5.367.948.097
Chi trong năm	-
Tại ngày 31/12/2024	**20.967.142.856**

4.23. 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.

4.24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	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
Cộng	**5.674.664.085**	**5.674.664.085**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu bán hàng	2.412.444.864	8.036.392.077
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.095.499.804	2.583.928.295
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
Doanh thu kinh doanh cửa nhựa	52.334.597	351.169.262
Cộng	**1.094.423.750.678**	**577.971.520.153**
Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan - Xem thêm mục 8	723.468.976.030	270.145.539.173

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn bán hàng	21.917.418.915	10.477.831.409
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.208.419.587	622.881.743
Giá vốn kinh doanh bất động sản	79.406.075.838	62.412.583.095
Giá vốn hoạt động xây dựng	744.178.008.813	283.747.013.876
Giá vốn của cửa nhựa	1.715.737.531	307.964.058
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	420.836.842	181.923.311
Cộng	**851.846.497.526**	**357.750.197.492**

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.674.147.583	959.627.791
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	31.226.000
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	1.775.707.955	-
Cộng	**3.449.855.538**	**990.853.791**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.4 Chi phí tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí lãi vay	36.014.062.485	16.021.857.560
Chiết khấu thanh toán	885.400.752	-
Lãi chậm thanh toán	27.726.994	500.000.000
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	144.181.867
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	-	(376.856.867)
Chi phí tài chính khác	795.568.988	-
Cộng	**37.722.759.219**	**16.289.182.560**

5.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên	253.614.506	566.487.698
Chi phí bảo hành	722.916.535	761.554.287
Chi phí môi giới, bán hàng chung cư A2-1 Chí Linh (Vung Tau Centre Point)	17.696.013.076	-
Chi phí vận chuyển	3.272.727	156.005.455
Chi phí bán hàng khác	-	8.461.174
Cộng	**18.675.816.844**	**1.492.508.614**

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.323.694.962	14.144.458.738
Trích lập / Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.357.326.713	29.835.031.242
Lợi thế thương mại	6.738.513.036	6.738.513.036
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	15.703.581.745	10.458.853.350
Cộng	**38.123.116.456**	**61.176.856.366**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.7 Thu nhập khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập thanh lý thiết bị	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	494.344.880
Tiền thuê đất được giảm	-	402.592.946
Các khoản khác	285.803.990	91.450.929
Cộng	**8.081.782.795**	**2.697.941.543**

5.8 Chi phí khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí chậm nộp quyền sử dụng đất	2.522.332.965	-
Phạt vi phạm hợp đồng	3.165.200.000	334.500.000
Các khoản bị phạt	2.063.182.528	14.492.277
Các khoản khác	1.731.634.926	-
Cộng	**9.482.350.419**	**348.992.277**

5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	335.272.278.167	359.205.451.602
Chi phí nhân công	115.836.022.607	102.329.686.297
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.510.243.739	12.271.458.781
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.842.976.637	48.808.270.075
Chi phí khác bằng tiền	16.877.045.732	37.406.380.990
Cộng	**519.338.566.882**	**560.021.247.745**

5.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	30.153.286.751	36.986.219.596
Tạm nộp 1% của hoạt động BĐS	5.228.294.110	1.988.116.091
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**35.381.580.861**	**38.974.335.687**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.11 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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	(5.648.329.612)	(1.438.854.643)
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	**(5.648.329.612)**	**(1.438.854.643)**

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

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	676.647.018.110	521.714.704.121
Cộng	**676.647.018.110**	**521.714.704.121**

6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	501.093.950.004	380.463.364.646
Cộng	**501.093.950.004**	**380.463.364.646**

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, hoạt động sản xuất cửa.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Hoạt động sản xuất cửa VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	302.776.323.317	264.223.707.202	2.583.928.295	8.036.392.077	351.169.262	577.971.520.153
Giá vốn của bộ phận	(283.928.937.187)	(62.412.583.095)	(622.881.743)	(10.477.831.409)	(307.964.058)	(357.750.197.492)
Chi phí bán hàng và QLDN	(32.829.991.188)	(28.649.736.822)	(280.174.956)	(871.384.784)	(38.077.230)	(62.669.364.980)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(13.982.605.058)	173.161.387.285	1.680.871.596	(3.312.824.116)	5.127.974	157.551.957.681
+ Doanh thu tài chính						990.853.791
+ Chi phí tài chính						(16.289.182.560)
+ Thu nhập khác						2.697.941.543
+ Chi phí khác						(348.992.277)
Lợi nhuận trước thuế						144.602.578.178
Thuế TNDN hiện hành						(38.974.335.687)
Thuế TNDN hoãn lại						1.438.854.643
Lợi nhuận sau thuế						**107.067.097.134**

Các thông tin khác	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Hoạt động sản xuất cửa VND	Tổng cộng VND
Tài sản của bộ phận	634.014.274.572	827.871.300.445	3.982.539.196	54.315.819.435	8.965.884.198	1.529.149.817.846
Tài sản không phân bổ	78.940.045.087	68.888.581.283	498.412.177	397.486.335	-	148.724.524.882
Tổng tài sản	**712.954.319.659**	**896.759.881.728**	**4.480.951.373**	**54.713.305.770**	**8.965.884.198**	**1.677.874.342.728**
Nợ phải trả của bộ phận	514.370.138.944	435.511.946.447	5.027.540.481	7.829.479.807	3.179.211.283	965.918.316.962
Nợ phải trả không phân bổ	5.267.724.315	4.596.983.118	33.259.392	26.524.541	-	9.924.491.366
Tổng nợ phải trả	**519.637.863.259**	**440.108.929.565**	**5.060.799.873**	**7.856.004.348**	**3.179.211.283**	**975.842.808.328**
Chi phí khấu hao bộ phận	(5.225.322.083)	(4.559.979.978)	(40.829.453)	(2.233.587.084)	(211.740.184)	(12.271.458.781)
Chi phí mua sắm tài sản	(5.986.150.623)	(5.223.931.951)	(37.795.397)	(30.142.028)	(41.279.256)	(11.319.299.256)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	Hoạt động sản xuất cửa VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	976.455.129.051	109.408.342.362	6.095.499.804	2.412.444.864	52.334.597	1.094.423.750.678
Giá vốn của bộ phận	(744.178.008.813)	(79.406.075.838)	(4.208.419.587)	(22.012.286.617)	(2.041.706.671)	(851.846.497.526)
Chi phí bán hàng và QLDN	(50.676.540.701)	(5.678.127.084)	(316.347.198)	(125.202.231)	(2.716.086)	(56.798.933.300)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	181.600.579.537	24.324.139.440	1.570.733.019	(19.725.043.984)	(1.992.088.160)	185.778.319.852
+ Doanh thu tài chính						3.449.855.538
+ Chi phí tài chính						(37.722.759.219)
+ Thu nhập khác						8.081.782.795
+ Chi phí khác						(9.482.350.419)
Lợi nhuận trước thuế						150.104.848.547
Thuế TNDN hiện hành						(35.381.580.861)
Thuế TNDN hoãn lại						5.648.329.612
Lợi nhuận sau thuế						**120.371.597.298**

Các thông tin khác	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Hoạt động thương mại VND	Hoạt động sản xuất cửa VND	Tổng cộng VND
Tài sản bộ phận	510.411.224.149	1.479.914.135.310	1.485.626.025	45.977.837.511	16.308.835.276	2.054.097.658.271
Tài sản không phân bổ	327.350.322.788	36.678.445.453	1.876.825.445	44.480.226	-	365.950.073.912
Tổng tài sản	**837.761.546.936**	**1.516.592.580.763**	**3.362.451.470**	**46.022.317.737**	**16.308.835.276**	**2.420.047.732.183**
Nợ phải trả bộ phận	242.534.468.131	1.331.743.996.531	1.672.941.029	8.245.693.122	8.421.984.852	1.592.619.083.665
Nợ phải trả không phân bổ	18.900.674.364	2.117.753.689	108.364.844	2.568.216	-	21.129.361.113
Tổng nợ phải trả	**261.435.142.495**	**1.333.861.750.220**	**1.781.305.873**	**8.248.261.338**	**8.421.984.852**	**1.613.748.444.778**
Chi phí khấu hao bộ phận	(8.435.325.475)	(945.148.374)	(51.423.720)	(1.873.579.494)	(204.766.675)	(11.510.243.739)
Chi phí mua sắm tài sản	(1.557.192.432)	(174.477.902)	(8.927.984)	(211.591)	(51.313.337)	(1.792.123.246)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, 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:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	243.252.056.228	110.346.045.083
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	-	362.043.000
Cộng - Xem thêm mục 4.3	**243.252.056.228**	**110.708.088.083**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Trả trước cho người bán:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	767.145.022.629	-
Cộng - Xem thêm mục 4.4	**767.145.022.629**	**-**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải thu ngắn hạn 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 khác ngắn hạn	112.500.000.000	-
Cộng - Xem thêm mục 4.5	**193.313.471.576**	**72.768.744.000**

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Phải trả người bán:		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	16.987.262.032	63.853.197.383
Cộng - Xem thêm mục 4.14	**16.987.262.032**	**63.853.197.383**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2024 VND	Tại ngày 01/01/2024 VND
Người mua trả tiền trước		
Dự án chung cư Vung Tau Centre Point		
Ông Lê Đình Thắng	10.025.304.545	-
Ông Nguyễn Văn Đa	2.517.867.273	-
Ông Nguyễn Văn Tuyến	2.416.186.818	-
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	4.545.454.545	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Phương	4.002.702.545	-
Chung cư Ruby Tower		
Ông Nguyễn Văn Đa	1.358.545.455	-
Cộng - Xem thêm mục 4.15	**24.866.061.181**	**-**

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	721.189.211.485	263.545.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	2.279.764.545	6.600.539.173
Cộng - Xem thêm mục 5.1	**723.468.976.030**	**270.145.539.173**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Mua hàng		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	12.852.902.400	96.857.270.600
Cộng	**12.852.902.400**	**96.857.270.600**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Ứng tiền mua căn hộ:		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	670.935.915.532	-
Cộng	**670.935.915.532**	**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
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:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
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 Tuyến	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 tai Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

Nghị quyết ĐHĐCĐ 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 hợp nhất.

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

Vũng Tàu, ngày 24 tháng 03 năm 2025