

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 thường niên năm 2025/Annual Report 2025

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 15/04/2025 tại đường dẫn: www.diccons.vn mục “Tin doanh nghiệp công bố”/ This information was published on the Company's website on April 15, 2025 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



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Tuyết Hoa

DIC GROUP
CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG DIC HOLDINGS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS
(Năm 2024)



I. Thông tin chung

1. Thông điệp của Ông Lê Đình Thắng - Chủ tịch HĐQT Công ty

Kính thưa Quý cổ đông, Quý khách hàng, các đối tác chiến lược và toàn thể cán bộ công nhân viên !

Năm 2024 vừa qua nền kinh tế Việt Nam phục hồi tích cực với mức tăng GDP ước đạt 7,09%, trong đó khu vực công nghiệp và xây dựng có mức tăng trưởng mạnh mẽ 8,24% so với năm trước, thị trường Bất động sản nhà ở tiếp tục khởi sắc với nhiều dự án lớn được triển khai.



Trong một năm đầy cố gắng và nỗ lực, Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings đã hoàn thành xuất sắc các nhiệm vụ đề ra, nhiều dự án hoàn thành đúng tiến độ, nhiều công trình mới được ký kết, các sản phẩm căn hộ cao cấp được thị trường đón nhận nồng nhiệt mở ra những cơ hội tăng trưởng đầy hứa hẹn trong tương lai. Những thành quả trong năm 2024 đã giúp Chúng ta đã đạt được một số thành tựu đáng tự hào với kết quả sản xuất kinh doanh nổi bật thể hiện qua các chỉ tiêu của Công ty thực hiện đều vượt xa so kế hoạch đề ra, trong đó tổng doanh thu công ty mẹ - xây dựng DIC HOLDINGS thực hiện đạt 1.103 tỷ đồng bằng 137,9% kế hoạch, lợi nhuận sau thuế 135,4 tỷ đồng bằng 119,8% kế hoạch.

Với những kết quả đã đạt được, Năm 2024 Công ty vinh dự được Chủ tịch nước trao tặng Huân chương Lao động hạng Nhì ghi nhận “Công ty cổ phần xây dựng DIC Holdings đã có thành tích xuất sắc trong sản xuất kinh doanh, công tác chăm lo đời sống người lao động và trách nhiệm cộng đồng, góp phần vào sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và bảo vệ tổ quốc”.

Trong những năm tiếp theo, tôi tin rằng chúng ta sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng và phát triển bền vững, đồng thời không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ, thúc đẩy sự sáng tạo và đổi mới để đáp ứng nhu cầu của khách hàng ngày càng cao.

Kính thưa Quý vị !

Tiếp bước những thành công của năm 2024, HĐQT Công ty định hướng sẽ tiếp tục phát triển mạnh hơn trong những năm tiếp theo, trong đó :

Tiếp tục phát triển mạnh hoạt động cốt lõi là thi công xây lắp, trong đó mở rộng ra thị trường khu vực phía bắc với trọng tâm là Hà Nội để gia tăng nguồn công việc dài hạn. Công ty đẩy mạnh công tác bán hàng, phân đấu chuyển nhượng toàn bộ các sản phẩm căn hộ tại dự án Vũng Tàu Centre Point và các sản phẩm đất nền tại Bà Rịa mà công ty đang có sẵn. Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án tiềm năng khác để duy trì sự phát triển của Công ty trong những năm sau. Nghiên cứu phát triển sang hoạt động sản xuất để tạo thêm doanh thu và lợi nhuận cho giai đoạn sau năm 2025.

Tuy nhiên, chúng ta cũng cần nhìn nhận rõ những thách thức đang chờ đợi phía trước. Tình trạng thiếu hụt lao động lành nghề đòi hỏi chúng ta phải có các giải pháp đào tạo và thu hút nhân lực hiệu quả. Biến động giá cả vật liệu xây dựng và các yếu tố kinh tế vĩ mô khác có thể ảnh hưởng đến chi phí và lợi nhuận của các dự án. Sự cạnh tranh ngày càng gia tăng trong ngành đòi hỏi chúng ta phải không ngừng đổi mới và nâng cao năng lực cạnh tranh.

Để vượt qua những thách thức này và tận dụng tối đa các cơ hội, chúng ta cần phát huy tinh thần đoàn kết, sáng tạo và quyết tâm cao độ. Chúng ta cần xây dựng một đội ngũ chuyên nghiệp, năng động, có khả năng thích ứng nhanh chóng với mọi thay đổi của thị trường. Chúng ta cần tăng cường hợp tác với các đối tác chiến lược, các nhà cung cấp uy tín và các tổ chức nghiên cứu khoa học để nâng cao năng lực công nghệ và quản lý.

Tôi kêu gọi toàn thể cán bộ, công nhân viên hãy cùng nhau chung sức đồng lòng, phát huy tối đa năng lực và trí tuệ, vượt qua mọi khó khăn, thách thức để hoàn thành xuất sắc các mục tiêu kế hoạch đề ra cho năm 2025.

Năm 2025 và những năm tiếp theo cùng với đà phát triển của nền kinh tế, đặc biệt là sự tăng trưởng mạnh mẽ của ngành xây dựng và thị trường bất động sản, sẽ tạo ra một thị trường đầy tiềm năng cho các doanh nghiệp có năng lực và uy tín như chúng ta. Cùng với chiến lược phát triển cũng như tôn chỉ đúng đắn cộng với sự ủng hộ từ các Cổ đông và đối tác, chúng tôi tin tưởng rằng Công ty sẽ vững vàng phát triển trong giai đoạn mới, thực hiện thành công mục tiêu là trở thành một Công ty lớn mạnh và có uy tín cao trên thương trường.

Thay mặt Hội đồng quản trị Công ty, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến toàn thể người lao động trong Công ty đã cống hiến và làm việc hết mình. Đặc biệt tôi cũng xin gửi lời tri ân sâu sắc đến quý cổ đông, các đối tác chiến lược và các nhà đầu tư luôn tin tưởng, đồng hành cùng Công ty trong suốt những năm qua và mong muốn được tiếp tục hợp tác trong thời gian tới để cùng hướng đến tương lai bền vững và thịnh vượng!

2. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**
- Tên công ty viết bằng tiếng Anh: DIC Holdings Construction JSC
- Tên công ty viết tắt: DICcons
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3500686978 (Số cũ 4903000146, đăng ký lần đầu ngày 28/01/2005, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 12/11/2008, thay đổi lần thứ 24 ngày 30/09/2024).
- Vốn điều lệ (vốn đầu tư của chủ sở hữu): 577.492.670.000 đồng
(Bằng chữ: Năm trăm bảy mươi bảy tỷ, bốn trăm chín mươi hai triệu, sáu trăm bảy mươi ngàn đồng chẵn.)

- Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower – Số 12, Đường 3 Tháng 2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Số điện thoại: 0254. 3613 518
- Website: www.diccons.vn
- Email: info@dicholdings.vn
- Mã cổ phiếu: DC4

3. Quá trình hình thành và phát triển

a) Thành lập và phát triển

Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings tiền thân là Xí nghiệp Kinh doanh Vật tư Xây dựng được thành lập năm 1994 trực thuộc Công ty Xây dựng và Dịch vụ Du lịch (nay là Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Group)). Tháng 8 năm 2000, Xí nghiệp Kinh doanh Vật tư Xây dựng được đổi tên thành Xí nghiệp Xây dựng số 4, và đến tháng 12 năm 2004 được cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty Cổ phần DIC số 4 (quyết định số 1980/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 09/12/2004).

- Ngày 20/09/2011 Công ty thành lập chi nhánh với tên giao dịch “Chi nhánh Công ty Cổ phần DIC số 4 – Xí nghiệp Vật tư & Thương mại DIC” giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500686978-003.
- Tháng 2/2018 Công ty chuyển trụ sở về Tòa nhà Ruby Tower – Số 12, Đường 3 tháng 2, Phường 8, TP. Vũng Tàu.
- Ngày 25/12/2019, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC (DIC Vật liệu) trở thành công ty con của Công ty Cổ phần DIC số 4 (sau khi Công ty hoàn tất nhận chuyển nhượng 8.499.982 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 96,59 % vốn điều lệ của DIC Vật liệu từ Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng).
- Năm 2020, Công ty chuyển đổi Nhà máy cửa nhựa cao cấp Vinawindow thành Công ty TNHH MTV Vinawindow.
- Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 đã thống nhất đổi tên Công ty Cổ phần DIC số 4 thành Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings (viết tắt là DICcons).

b) Cổ phần hóa và niêm yết

- Ngày 28/01/2005 Công ty cổ phần hóa thành công với số cổ phần ban đầu là 500.000 cổ phần.
- Ngày 03/11/2008 Công ty niêm yết lần đầu tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán DC4; số lượng cổ phiếu niêm yết lần đầu 2.000.000 cổ phiếu.
- Ngày 20/10/2020, Công ty chuyển niêm yết từ Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội sang Sở giao dịch Chứng khoán Tp.HCM (HOSE) với số lượng cổ phiếu niêm yết là 29.000.000 cổ phiếu.

- Qua các lần tăng vốn đến cuối năm 2024 số lượng cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại HOSE là 57.749.267 cổ phiếu.

c) Quá trình tăng vốn điều lệ

- Ngày 28/01/2005 Công ty chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần với vốn điều lệ ban đầu là 5.000.000.000 đồng.
- Năm 2006 Công ty phát hành 320.000 cổ phần chào bán cho cổ đông tăng vốn điều lệ lên 8.200.000.000 đồng.
- Quý 1 năm 2007 Công ty phát hành 180.000 cổ phần chào bán cho cổ đông tăng vốn điều lệ lên 10.000.000.000 đồng.
- Quý 2 năm 2007 Công ty phát hành 1.000.000 cổ phần chào bán cho cổ đông tăng vốn điều lệ lên 20.000.000.000 đồng.
- Năm 2009 Công ty trả cổ tức bằng cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên 21.399.960.000 đồng.
- Năm 2010 Công ty phát hành 2.860.004 cổ phiếu trả cổ tức, chào bán cho cổ đông và chào bán ra công chúng tăng vốn điều lệ lên 50.000.000.000 đồng.
- Năm 2014 Công ty phát hành 249.846 cổ phiếu trả cổ tức tăng vốn điều lệ lên 52.498.460.000 đồng.
- Năm 2015 Công ty phát hành 262.215 cổ phiếu thưởng cho cổ đông tăng vốn điều lệ lên 55.120.610.000 đồng.
- Năm 2017 Công ty phát hành 10% cổ phiếu trả cổ tức và thưởng cho cổ đông tăng vốn điều lệ lên 60.627.650.000 đồng.
- Năm 2018 Công ty đã chào bán 3.937.235 cổ phần ra công chúng và chuyển đổi 10 tỷ đồng trái phiếu thành 1.000.000 cổ phần, nâng số cổ phần DC4 lưu hành lên 11.000.000 cổ phần. Vốn điều lệ công ty tại thời điểm cuối năm 2018 là 110.000.000.000 đồng.
- Quý 2 năm 2019, Công ty phát hành 1.099.764 cổ phiếu trả cổ tức tăng vốn điều lệ lên 120.997.640.000 đồng.
- Quý 3 năm 2019 Công ty phát hành 16.900.236 cổ phiếu chào bán riêng lẻ tăng vốn điều lệ lên 290.000.000.000 đồng.
- Quý 1 năm 2020 Công ty phát hành 1.000.000 cổ phiếu chuyển đổi số lượng trái phiếu có giá trị 10 tỷ đồng tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng.
- Quý 3 năm 2020, Công ty đã phát hành thành công 1.499.758 cổ phiếu trả cổ tức cho năm tài chính 2019 và 500.000 cổ phiếu thưởng cho Người lao động công ty (ESOP) tăng vốn điều lệ lên 319.997.580.000 đồng.
- Quý 2 năm 2021, Công ty phát hành 1.599.707 cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ lên 335.994.650.000 tỷ đồng.

- Trong quý 4 năm 2021, Công ty phát hành 1.650.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động Công ty (ESOP) tăng vốn điều lệ lên 352.494.650.000 tỷ đồng.
- Trong năm 2021 Công ty phát hành 14.750.535 cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, vốn điều lệ công ty sau phát hành là 500.000.000.000 đồng.
- Quý 2 năm 2022, Công ty phát hành 2.499.723 cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ lên 524.997.230.000 tỷ đồng.
- Quý 2 năm 2024, Công ty phát hành 5.249.544 cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ lên 577.492.670.000 tỷ đồng.

d) Các sự kiện khác: Không có

4. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

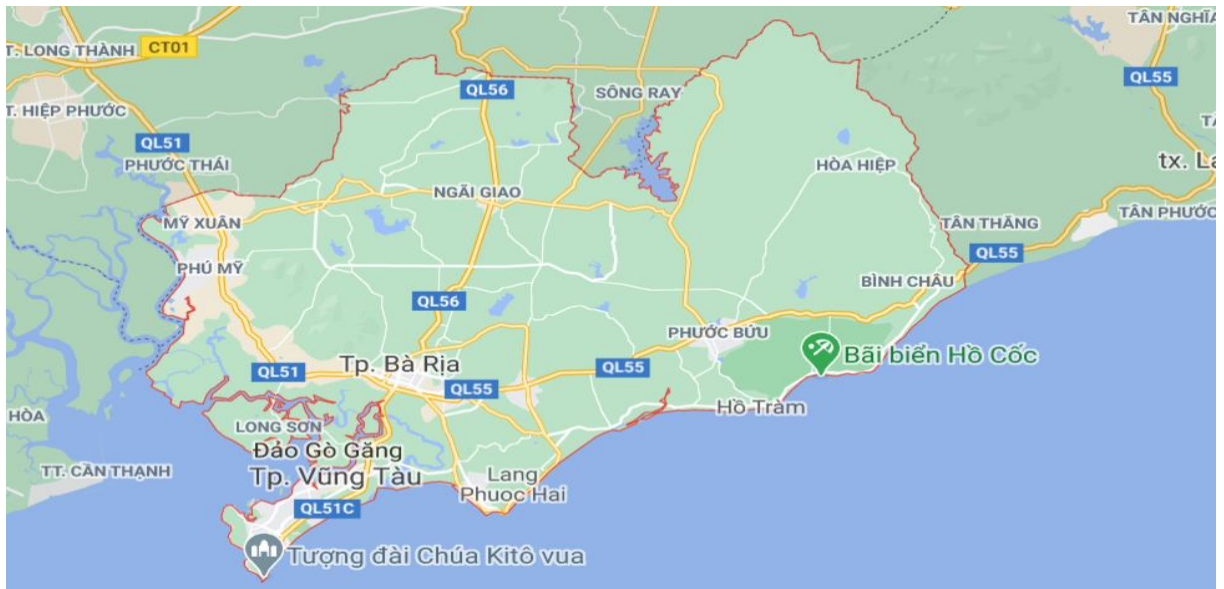
- Ngành nghề kinh doanh:

Stt	Tên ngành	Mã ngành
1	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật Chi tiết: Lập và thẩm định dự án; Kiểm định công trình xây dựng	7120
2	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Chi tiết: Đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, xây dựng nhà ở để bán, cho thuê văn phòng; Đầu tư xây dựng và quản lý nhà chung cư	6810
3	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
4	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Thiết kế xây dựng công trình thủy lợi; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát công trình dân dụng và công nghiệp; Quản lý dự án xây dựng; Lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình; Khảo sát, lập dự án, thiết kế kỹ thuật – dự toán công trình đo đạc và bản đồ; Thẩm tra thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán công trình; Tư vấn lập và đánh giá hồ sơ mời thầu, dự thầu; Quản lý vận hành chung cư;	7110
5	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại Chi tiết: Gia công, lắp đặt các sản phẩm cơ khí xây dựng; Mạ kẽm, mạ màu, sơn tĩnh điện	2592

6	Kho bãi và lưu trữ hàng hóa Chi tiết: Cho thuê kho, bãi	5210
7	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi để san lấp mặt bằng cho các công trình dân dụng, công nghiệp và nền đường.	0810
8	Sản xuất sản phẩm từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện Chi tiết: Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp	1629
9	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho đầu tư và xây dựng	4663
10	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
11	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất cửa kim loại	2599
12	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
13	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới bất động sản; Tư vấn bất động sản; Dịch vụ quản lý nhà chung cư	6820
14	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
15	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị thi công	7730
16	Xây dựng công trình đường bộ Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông thủy lợi	4212
17	Xây dựng công trình điện Chi tiết: Xây dựng công trình đường dây và trạm biến thế điện	4221
18	Xây dựng công trình cấp, thoát nước Chi tiết: Xây dựng hệ thống cấp thoát nước	4222

19	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, nhà cao tầng, công trình cơ sở hạ tầng đô thị	4299 (Chính)
20	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí	4322
21	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Thi công các hạng mục phòng cháy chữa cháy cho các công trình dân dụng, công nghiệp	4329
22	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Thi công cấp dự ứng lực; Nạo vét luồng lạch	4390
23	Trồng cây hàng năm khác Chi tiết: Trồng cây gia vị hàng năm; Trồng cây dược liệu, hương liệu hàng năm; Trồng cây hàng năm khác còn lại	0119
24	Trồng cây ăn quả Chi tiết: Trồng nho; Trồng cây ăn quả vùng nhiệt đới và cận nhiệt đới; Trồng cam, quýt và các loại quả có múi khác; Trồng táo, mận và các loại quả có hạt như táo; Trồng nhãn, vải, chôm chôm; Trồng cây ăn quả khác	0121
25	Trồng cây lâu năm khác Chi tiết: Trồng cây cảnh lâu năm; Trồng cây lâu năm khác còn lại	0129
26	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ương giống cây lâm nghiệp	0210

- Địa bàn hoạt động kinh doanh: Công ty là doanh nghiệp chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản nhà ở nên có các hoạt động kinh doanh trải rộng khắp cả nước, tuy nhiên địa bàn hoạt động chính tập trung tại khu vực tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nơi có trụ sở chính với các công trình trọng điểm thi công trong năm 2024 như Chung cư A2-1 (25 tầng + 2 tầng hầm), Tổ hợp Khách sạn 5 sao Double Tree by Hilton Vũng Tàu (22 tầng + 2 tầng hầm), Công viên Ao cá Phường 2 – TP.Vũng Tàu, Khu nhà ở Gò Cát – TP. Bà Rịa ...

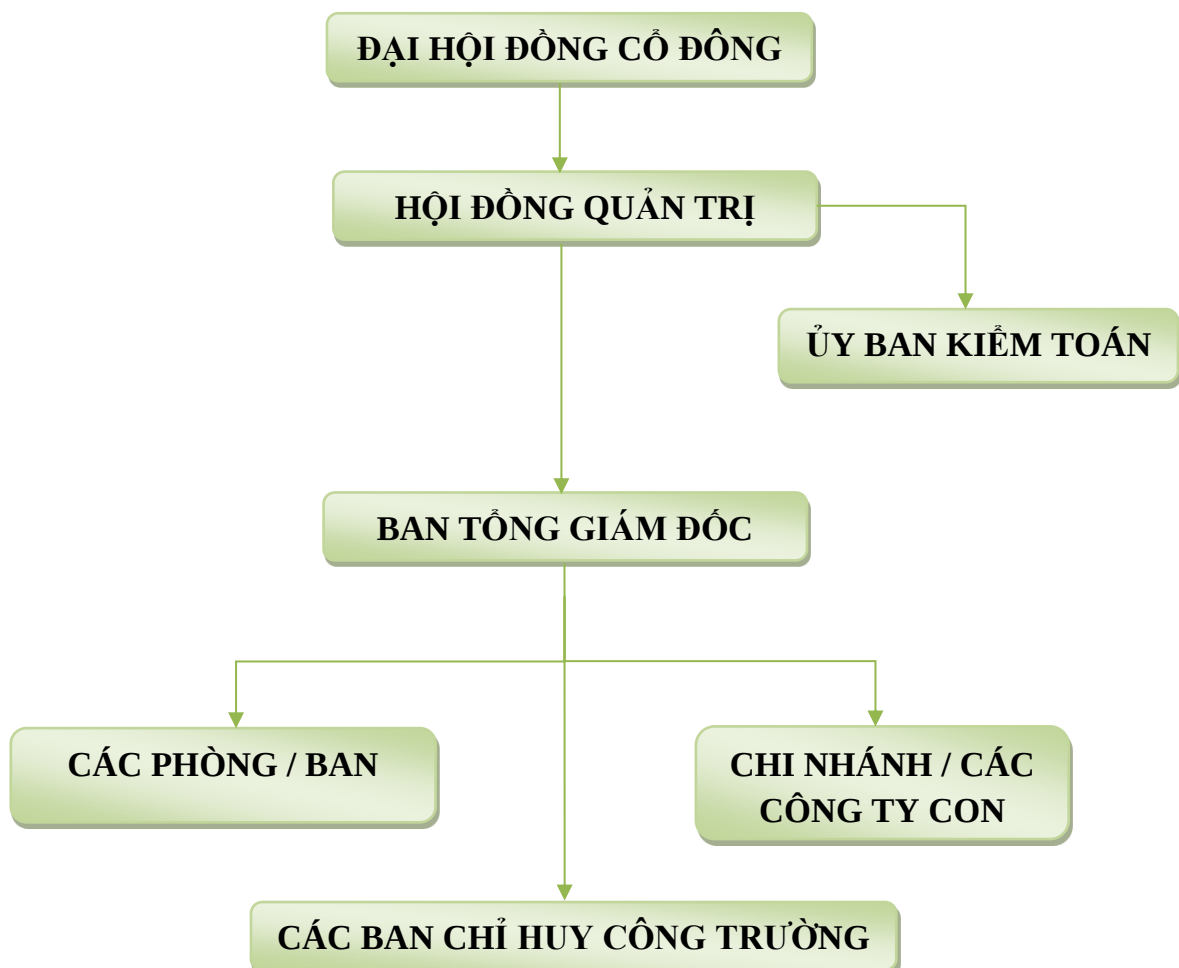


5. Thông tin về mô hình quản trị, sơ đồ tổ chức và cơ cấu bộ máy quản lý Công ty

5.1. Mô hình quản trị

- Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần trong đó đứng đầu là Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị (6 thành viên) và Tổng giám đốc.

5.2. Sơ đồ tổ chức



5.3 Cơ cấu bộ máy quản lý

- Ban điều hành Công ty gồm: Chủ tịch HĐQT (chuyên trách), 01 Phó chủ tịch HĐQT tham gia điều hành, Tổng Giám đốc, 01 Phó Tổng giám đốc kỹ thuật, 01 Phó Tổng giám đốc tài chính kiêm Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng.
- Các phòng ban chức năng:
 - + Phòng Tài chính - Kế toán
 - + Phòng Hành chính - Nhân sự
 - + Phòng Kỹ thuật - Thi công
 - + Phòng Kế hoạch
 - + Phòng Vật tư - Thiết bị
 - + Ban Phát triển dự án
- Các ban điều hành/Ban chỉ huy công trường: Được thành lập tại công trường để điều hành và tổ chức thi công.

5.4. Các đơn vị trực thuộc

- Các chi nhánh:

Stt	Tên đơn vị	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
1	Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings - Xí nghiệp Vật tư & Thương mại DIC	Tòa nhà Ruby Tower – Số 12 Đường 3 tháng 2, Tp. Vũng Tàu.	Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho đầu tư xây dựng	100%	Đang hoạt động

- Công ty con:

Stt	Tên đơn vị	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
1	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC (DIC Vật liệu)	Ấp Tân Châu, Xã Châu Pha, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.	Khai thác đá xây dựng, đất sét; Kinh doanh thương mại, dịch vụ;	96,6%	Đang hoạt động
2	Công ty TNHH MTV Vinawindow	Đường số 12, KCN Đông Xuyên, Phường Rạch Dừa, Tp.Vũng Tàu.	Sản xuất cửa nhôm kính, cửa nhựa lõi thép.	100%	Đang hoạt động

6. Định hướng phát triển

6.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Về xây lắp :

- + Đây là hoạt động kinh doanh cốt lõi, do đó “Thi công xây lắp” luôn được Công ty tập trung phát triển mạnh, hiện nay Công ty duy trì mức tăng trưởng trong lĩnh vực này hàng năm từ 10-15% trở lên.
- + Quán triệt sâu sắc ba tiêu chí: **“Chất lượng, tiến độ và an toàn vệ sinh lao động”** làm nền tảng phát triển trở thành nhà thầu chuyên nghiệp, uy tín trong lĩnh vực thi công nhà cao tầng và các công trình công nghiệp để tạo lợi thế cạnh tranh và tạo nguồn công việc ổn định cho Công ty.
- + Tìm kiếm các đối tác chiến lược nhằm mở rộng thị trường, nâng cao năng lực thi công và khả năng cạnh tranh để tăng hiệu quả kinh doanh.
- + Tối ưu hóa quy trình quản lý, nâng cao hiệu suất sử dụng nguồn lực (vốn, nhân lực, vật tư, thiết bị), áp dụng công nghệ mới vào hoạt động xây dựng.
- + Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu trong những năm gần đây đang tập trung nguồn vốn đầu tư công rất lớn để triển khai nhiều công trình trọng điểm về hạ tầng đô thị, giao thông kết nối, nhà ở xã hội Do đó, Công ty định hướng tiếp tục tham gia đấu thầu nhận thầu các công trình và dự án có vốn ngân sách để đảm bảo việc làm cũng như góp phần vào sự phát triển của địa phương.
- + Tập trung cho công tác quản lý và điều hành tại các công trình, tiếp tục hoàn thiện các quy chế, quy định, quy trình quản lý nội bộ, tăng cường giám sát đối với các thầu phụ và các nhà cung cấp đảm bảo các công trình hoàn thành đạt chất lượng và đáp ứng được tiến độ thi công.

- Về đầu tư :

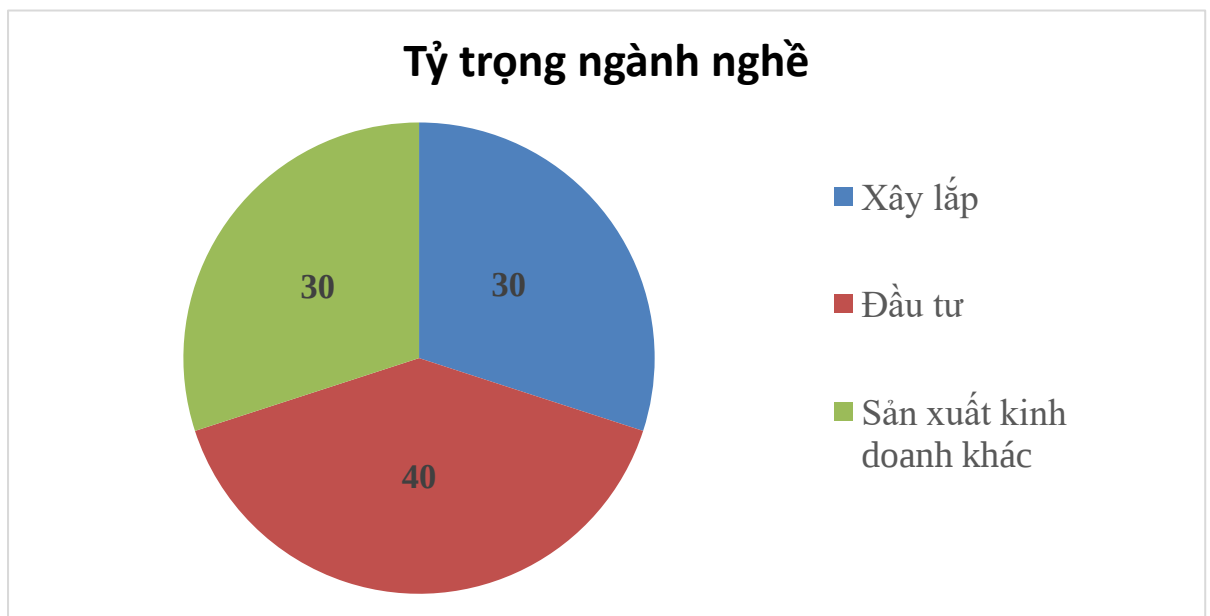
- + Tiếp tục đẩy mạnh công tác tiếp thị, bán hàng tại dự án Chung cư A2-1 (Vung Tau Centre Point) mà công ty là nhà phát triển và kinh doanh các sản phẩm của dự án, trong đó phần đầu đến tháng 6/2025 sẽ hoàn thành chuyển nhượng 95%-100% căn hộ cho khách hàng.
- + Tập trung nguồn vốn đầu tư các dự án Bất động sản tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và các địa phương lân cận với tỷ trọng ngành nghề định hướng từ 30%÷ 40% trong cơ cấu hoạt động của Công ty, tạo thu nhập và nguồn công việc cho hoạt động xây lắp. Các dự án Công ty tập trung phát triển bao gồm các khu căn hộ cao cấp, các khu dân cư thương mại và nhà ở xã hội
- + Nghiên cứu thành lập Công ty con 100% vốn của Công ty để triển khai đầu tư dự án Chung cư cao cấp 25 tầng tại đường 2/9 Phường 11, Tp.Vũng Tàu khởi công đầu năm 2026.

- + Nghiên cứu phát triển sang lĩnh vực đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và các nhà máy sản xuất để tạo nguồn thu ổn định lâu dài cho Công ty.
- + Tiếp tục tìm kiếm nhận chuyển nhượng các bất động sản tiềm năng để gia tăng quỹ đất sạch phục vụ đầu tư các dự án.
- **Khai thác vật liệu xây dựng tại Công ty con** - DIC Vật liệu : Tiếp tục hoàn thiện thủ tục xin cấp giấy phép hạ cote khai thác đá tại mỏ đá 3A Châu Pha để tập trung khai thác kinh doanh trong năm 2025.
- **Sản xuất cửa** : Nâng cao năng lực hoạt động và mở rộng tìm kiếm các công trình mới đáp ứng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty TNHH MTV Vinawindow. Tiếp tục nâng cao năng lực cạnh tranh và chất lượng các sản phẩm cửa mang thương hiệu Vinawindow.

6.2. Chiến lược trung và dài hạn

- Chiến lược trung hạn:
 - + Đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh hướng tới tập trung phát triển theo 3 trụ cột là Thị công xây lắp - Đầu tư phát triển bất động sản nhà ở và công nghiệp - Sản xuất.
 - + Nâng cao chất lượng dịch vụ: Xây dựng đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn và tâm huyết với nghề, gắn bó với công ty, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.
 - + Xây dựng thương hiệu mạnh và uy tín : Tăng cường truyền thông quảng cáo, thúc đẩy các mối quan hệ công chúng để nâng cao uy tín và danh tiếng của công ty trong ngành.
 - + Mở rộng thị trường: Tìm kiếm các dự án mới, mở rộng kinh doanh đầu tư vào các dự án bất động sản tại TP.HCM, Hà Nội và các tỉnh thành đang phát triển (vệ tinh TP.HCM, Hà Nội).
 - + Tối ưu hóa quy trình hoạt động: Áp dụng các công nghệ và phần mềm quản lý dự án để tăng hiệu suất và giảm thiểu lãng phí.
 - + Hợp tác và liên doanh: Tìm kiếm các đối tác tiềm năng, cũng như thiết lập các mối quan hệ hợp tác với các công ty liên ngành khác.
- Chiến lược dài hạn:
 - + Tiếp tục chiến lược phát triển 3 trụ cột ngành nghề cốt lõi theo hướng chuyên sâu và hiệu quả.
 - + Phát triển kinh tế tuần hoàn để gia tăng hiệu quả kinh doanh.
 - + Đổi mới công nghệ: Đầu tư vào hệ thống quản lý chất lượng, an toàn và môi trường; đào tạo và phát triển đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp; số hóa các quy trình hoạt động.

- + Phát triển nguồn nhân lực: Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động và sáng tạo; triển khai các chương trình đào tạo và phát triển năng lực cho nhân viên; có chính sách đãi ngộ cạnh tranh.
- + Bền vững và xanh: Hướng tới việc thực hiện các dự án xây dựng bền vững, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.
- + Tăng cường quản trị và tuân thủ: Đầu tư vào hệ thống quản trị chất lượng và tuân thủ quy định pháp lý, giúp nâng cao uy tín và bảo vệ quyền lợi của công ty.
- Kế hoạch chung cho chiến lược trung và dài hạn:
 - + Định hướng chiến lược kinh doanh trung và dài hạn với tỷ trọng các ngành nghề như sau:



- + Phát triển lĩnh vực xây lắp:
 - Duy trì vị thế: Tiếp tục phát huy vị thế là nhà thầu xây dựng có uy tín và năng lực thi công mạnh trên thương trường với sản lượng xây lắp hàng năm của công ty đạt từ 1.000 tỷ đồng trở lên.
 - Nâng cao năng lực: Đầu tư vào công nghệ thi công mới, nâng cao trình độ quản lý dự án và chất lượng nguồn nhân lực để có thể đảm nhận các dự án lớn, xây dựng được các tòa nhà cao đến 50 tầng cũng như tổng thầu EPC những gói thầu xây lắp lớn từ các chủ đầu tư trong nước và quốc tế có kỹ thuật phức tạp.
 - Mở rộng thị trường: Tìm kiếm cơ hội tham gia đấu thầu và thi công các dự án hạ tầng, công nghiệp, dân dụng quy mô lớn trong cả nước.
- + Phát triển mạnh lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản nhà ở và công nghiệp:
 - Khai thác quỹ đất hiện có: Tập trung triển khai các dự án bất động sản trên quỹ đất mà công ty đang sở hữu hoặc hợp tác phát triển tại Bà Rịa - Vũng Tàu và các địa phương khác. Các dự án bao gồm chung cư cao tầng, khu dân cư, nhà ở

xã hội. Nghiên cứu đầu tư hoặc hợp tác phát triển các khu công nghiệp tùy thuộc vào lợi thế vị trí và quy hoạch.

- Tìm kiếm và mở rộng quỹ đất: Chủ động tìm kiếm, nhận chuyển nhượng hoặc hợp tác đầu tư để gia tăng quỹ đất sạch, đặc biệt tại các khu vực có tiềm năng phát triển hạ tầng và đô thị hóa cao.
 - Đa dạng hóa sản phẩm: Phát triển các loại hình sản phẩm bất động sản đa dạng để đáp ứng nhu cầu thị trường và giảm thiểu rủi ro.
 - Hoàn thiện pháp lý: Chú trọng việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho các dự án đầu tư để đủ điều kiện triển khai và kinh doanh.
- + Nghiên cứu phát triển sang lĩnh vực sản xuất công nghiệp để gia tăng doanh thu và lợi nhuận dự kiến từ năm 2025.
- + Ổn định và nâng cao năng lực tài chính:
- Tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận: Đặt mục tiêu tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận bền vững qua từng năm, dựa trên sự phát triển của các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của công ty.
 - Quản lý dòng tiền hiệu quả: Đảm bảo dòng tiền hoạt động ổn định, quản lý tốt công nợ và các khoản phải thu/phải trả, chủ động hoàn toàn về kế hoạch tài chính cho các hoạt động sản xuất kinh doanh.
 - Cân đối nguồn vốn: Sử dụng cân bằng giữa vốn chủ sở hữu và vốn vay, có thể xem xét các phương án huy động vốn (phát hành cổ phiếu, trái phiếu) để tài trợ cho các dự án lớn khi cần thiết và điều kiện thị trường thuận lợi.
 - Kiểm soát chi phí: Tối ưu hóa chi phí hoạt động, chi phí quản lý doanh nghiệp.
- + Phát triển bền vững :
- Phát triển nguồn nhân lực: Chú trọng đào tạo, thu hút và giữ chân nhân tài. Liên tục nghiên cứu, cải thiện, ban hành các chính sách về nhân sự và môi trường làm việc nhằm thu hút được lực lượng lao động có chất lượng cao giúp nâng cao hiệu quả trong công việc.
 - Ứng dụng công nghệ: Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý và vận hành.
 - Quản trị công ty: Nâng cao năng lực quản trị theo các chuẩn mực tốt, đảm bảo tính minh bạch và hiệu quả.
 - Trách nhiệm xã hội: Thực hiện tốt trách nhiệm với cộng đồng và xã hội.
- + Bảo toàn và phát triển vốn cho cổ đông, giữ vững tốc độ tăng trưởng hàng năm từ 15% trở lên và chi trả cổ tức hàng năm cho cổ đông từ 10% - 15%.

6.3. Các mục tiêu phát triển bền vững về môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty

- Về môi trường: Công ty phát triển sản xuất kinh doanh nhưng luôn quan tâm giữ gìn môi trường, luôn áp dụng các công nghệ tiên tiến thân thiện với môi trường trong sản xuất. Trong quá trình thi công tại các công trường đều có hệ thống thu gom rác sinh

hoạt, rác thải xây dựng, rác thải nguy hại và được xử lý theo quy định hiện hành. Tại các nhà máy đang hoạt động trong khu công nghiệp đều có hệ thống thu gom xử lý nước thải theo quy định. Công ty không sử dụng các sản phẩm độc hại cho môi trường và luôn chú trọng đến vệ sinh môi trường tại khu vực Văn phòng, công trường, nhà máy. Công ty đã được cấp chứng nhận ISO 14001:2015 về hệ thống quản lý môi trường.

- Về xã hội: đối với các hoạt động xã hội hàng năm đều đóng góp ủng hộ các quỹ từ thiện, thăm hỏi, tặng quà cho những gia đình nghèo và hỗ trợ người lao động gặp khó khăn.
- Về cộng đồng: Công ty định hướng phát triển các dự án nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp góp phần vào an sinh xã hội của cộng đồng. Luôn tích cực tham gia ủng hộ các quỹ tình nghĩa, tình thương, phòng chống dịch bệnh, quyên góp vào các phong trào do địa phương phát động.

7. Các rủi ro

Trong quá trình phát triển công ty sẽ phải đối mặt với nhiều rủi ro trong những năm tới do những biến động trong kinh tế, xã hội, môi trường và ngành nghề. Dưới đây là một số rủi ro chính:

- Rủi ro Kinh tế Vĩ mô:
 - Suy thoái kinh tế: Một cuộc suy thoái kinh tế ở Việt Nam hoặc trên toàn cầu có thể làm giảm nhu cầu về bất động sản và các dự án xây dựng, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của công ty.
 - Chiến tranh thương mại : Việc áp đặt thuế nhập khẩu, bao vây cấm vận, thuế bảo hộ sản xuất của các nước lớn có thể làm ảnh hưởng đến nền kinh tế Việt Nam đang phụ thuộc nhiều vào xuất khẩu, từ đó cũng gây ảnh hưởng đến các lĩnh vực hoạt động của công ty.
 - Lạm phát gia tăng: Lạm phát cao có thể làm tăng chi phí nguyên vật liệu, nhân công và chi phí tài chính, gây áp lực lên biên lợi nhuận của công ty.
 - Biến động lãi suất: Lãi suất tăng có thể làm tăng chi phí vay vốn cho các dự án và giảm khả năng chi trả của người mua nhà, ảnh hưởng đến cả hoạt động xây dựng và đầu tư bất động sản.
 - Biến động tỷ giá hối đoái: Sự biến động của tỷ giá có thể ảnh hưởng đến chi phí nhập khẩu vật liệu xây dựng và thiết bị (nếu có).
 - Thay đổi chính sách đất đai của chính phủ: Các thay đổi trong quy định về xây dựng, quy hoạch đô thị, chính sách đất đai, đầu tư công, hoặc các biện pháp kiểm soát thị trường bất động sản có thể tạo ra những thách thức mới cho DIC Holdings. Việc siết chặt pháp lý, thay đổi quy hoạch hoặc cơ chế giao đất, định giá đất có thể ảnh hưởng trực tiếp đến các dự án đang và sắp triển khai.

- Quy trình phê duyệt kéo dài: Các thủ tục pháp lý (phê duyệt quy hoạch, cấp phép xây dựng...) thường mất nhiều thời gian, ảnh hưởng tiến độ dự án và hiệu quả sử dụng vốn.
- **Rủi ro ngành:**
 - **Cạnh tranh gia tăng:** Thị trường xây dựng và bất động sản ở Bà Rịa - Vũng Tàu cũng như những nơi công ty đang kinh doanh có thể trở nên cạnh tranh khốc liệt hơn với sự tham gia của các công ty mới hoặc sự mở rộng của các đối thủ mạnh.
 - **Biến động giá nguyên vật liệu:** Giá cả các nguyên vật liệu xây dựng chủ yếu như xi măng, sắt thép, cát đá có thể biến động mạnh, ảnh hưởng đến chi phí xây dựng và lợi nhuận.
 - **Thiếu hụt lao động và tăng chi phí nhân công:** Tình trạng thiếu hụt lao động có tay nghề trong ngành xây dựng và áp lực tăng lương có thể làm tăng chi phí dự án.
 - **Sự phát triển của công nghệ xây dựng mới:** Việc chậm trễ trong việc áp dụng các công nghệ xây dựng tiên tiến có thể khiến DIC Holdings mất lợi thế cạnh tranh so với các đối thủ nhanh nhạy hơn.
 - **Rủi ro pháp lý và quy định:** Các thay đổi trong luật pháp và quy định liên quan đến xây dựng, môi trường, và bất động sản có thể tạo ra những rủi ro pháp lý và tăng chi phí tuân thủ.
 - **Rủi ro chậm trễ và vượt chi phí dự án:** Các dự án xây dựng thường phức tạp và có thể gặp phải các vấn đề phát sinh dẫn đến chậm trễ tiến độ và vượt quá nguồn vốn dự kiến.
 - **Rủi ro về chất lượng công trình:** Các vấn đề về chất lượng xây dựng có thể dẫn đến các tranh chấp pháp lý, thiệt hại về uy tín và chi phí khắc phục.
- **Rủi ro đặc thù của Công ty:**
 - **Rủi ro tài chính:** Khả năng quản lý dòng tiền, nợ vay và các nguồn vốn khác có thể gặp khó khăn, đặc biệt trong bối cảnh lãi suất tăng hoặc thị trường bất động sản suy thoái. Lãi suất tăng hoặc bị hạn chế tiếp cận tín dụng sẽ làm tăng chi phí vốn, ảnh hưởng lợi nhuận và khả năng triển khai dự án.
 - **Rủi ro chiến lược:** Các quyết định chiến lược không phù hợp, chẳng hạn như lựa chọn dự án không hiệu quả, thời điểm đầu tư không thích hợp, hoặc không đa dạng hóa đủ danh mục đầu tư, có thể dẫn đến thua lỗ.
 - **Rủi ro hoạt động:** Các vấn đề liên quan đến quản lý dự án, chuỗi cung ứng, kiểm soát chất lượng, và hiệu quả hoạt động có thể ảnh hưởng đến lợi nhuận và tiến độ dự án.
 - **Rủi ro về uy tín:** Các vấn đề liên quan đến chất lượng công trình, tác động môi trường, hoặc các hoạt động kinh doanh không minh bạch có thể gây tổn hại đến uy tín của DIC Holdings.

- **Rủi ro nhân sự:** Nếu không có đội ngũ lãnh đạo tầm trung kế thừa tốt, công ty sẽ bị ảnh hưởng về tầm nhìn và định hướng dài hạn. Sự mất mát nhân sự chủ chốt, khó khăn trong việc thu hút và giữ chân nhân tài có thể ảnh hưởng đến năng lực quản lý và triển khai dự án.
- **Rủi ro công nghệ thông tin và an ninh mạng:** Các cuộc tấn công mạng hoặc sự cố hệ thống có thể gây gián đoạn hoạt động kinh doanh và làm lộ thông tin quan trọng.
- **Rủi ro quản trị doanh nghiệp:** Các vấn đề liên quan đến cơ cấu quản trị, tính minh bạch và trách nhiệm giải trình có thể ảnh hưởng đến niềm tin của nhà đầu tư và các bên liên quan.
- **Rủi ro thiên tai:** Bão, lũ, lũ lụt, sạt lở... ảnh hưởng trực tiếp đến thi công và vận hành các dự án.
- **Dịch bệnh :** Việc bùng phát dịch bệnh kéo dài cũng cản trở việc triển khai thi công của công ty cũng như ảnh hưởng đến thị trường tiêu thụ sản phẩm.
- **Rủi ro công nghệ và chuyển đổi số:** Nếu DIC Holdings thiếu ứng dụng công nghệ vào quản lý, vận hành sẽ làm giảm hiệu quả và khó mở rộng quy mô, sẽ mất lợi thế cạnh tranh.
- **Rủi ro khu vực (đặc thù của Bà Rịa - Vũng Tàu):**
- **Sự phụ thuộc vào một số ngành kinh tế nhất định:** Nền kinh tế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quá phụ thuộc vào một số ngành như dầu khí hoặc du lịch, sự suy thoái của các ngành này có thể ảnh hưởng đến nhu cầu bất động sản và xây dựng.
- **Quy định về môi trường và các thảm họa tự nhiên:** Các quy định về bảo vệ môi trường ngày càng nghiêm ngặt hoặc các thảm họa tự nhiên như bão, lũ lụt có thể gây gián đoạn hoạt động xây dựng và làm hư hại tài sản.
- **Chậm trễ trong phát triển hạ tầng:** Sự chậm trễ trong việc triển khai thi công và mở rộng các dự án hạ tầng giao thông, đặc biệt là tuyến cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu và các tuyến đường nối, tiện ích công cộng có thể ảnh hưởng đến giá trị và tính hấp dẫn của các dự án bất động sản của công ty.
- **Khó khăn trong giải phóng mặt bằng:** Việc thu hồi đất và giải phóng mặt bằng cho các dự án mới có thể gặp nhiều khó khăn và kéo dài thời gian triển khai.
- **Thay đổi về nhân khẩu học:** Sự thay đổi về cơ cấu dân số và nhu cầu nhà ở tại khu vực có thể ảnh hưởng đến chiến lược phát triển sản phẩm của DIC Holdings.

II. Tình hình hoạt động trong năm

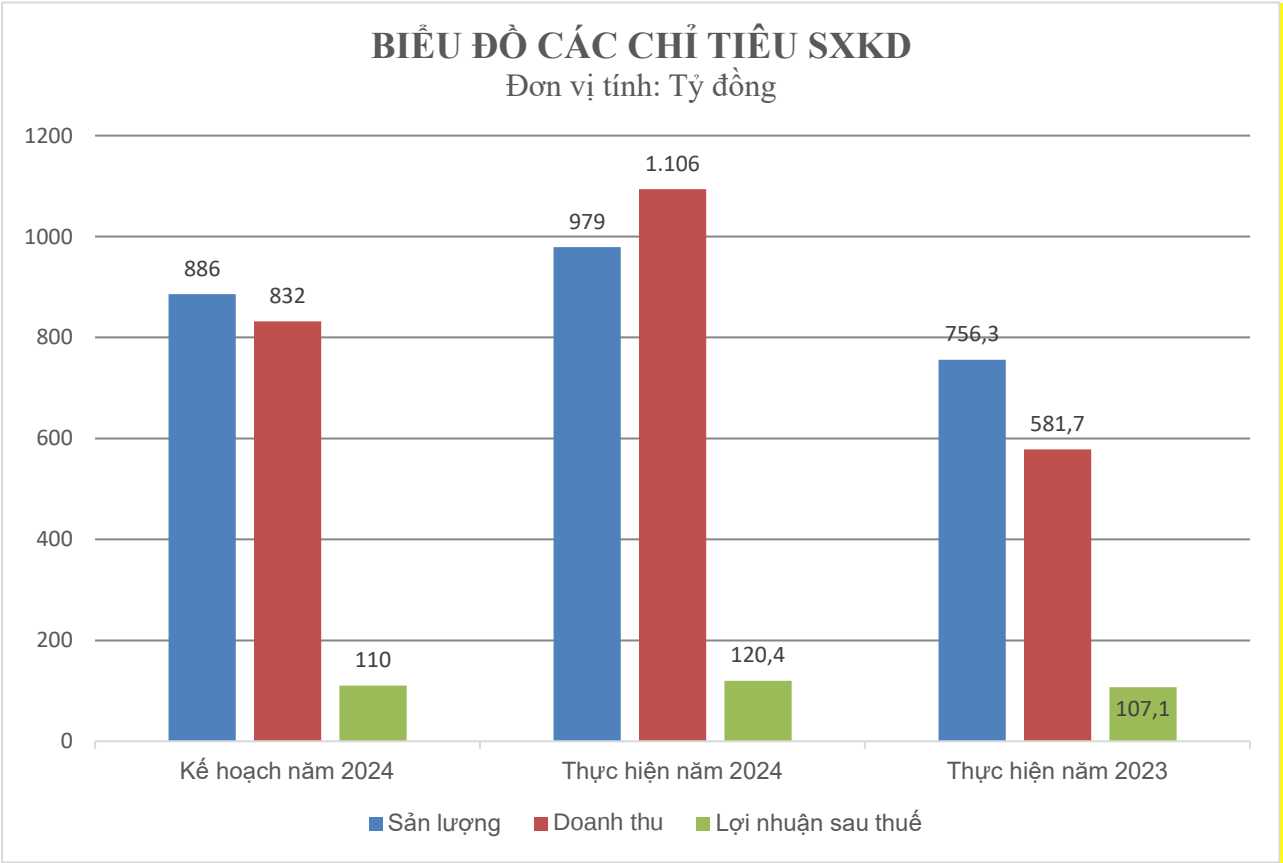
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất trong năm:

- + Giá trị tổng sản lượng thực hiện: 979 tỷ đồng.
- + Tổng doanh thu: 1.105,94 tỷ đồng (doanh thu thuần 1.094,4 tỷ đồng; thu nhập khác: 8,09 tỷ đồng; doanh thu tài chính 3,45 tỷ đồng).
- + Lợi nhuận sau thuế: 120,4 tỷ đồng.

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2024 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2023 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành / KH (%)	Biến động tăng/giảm so với cùng kỳ (%)
B	1	2	3	4=2/1	5=(2-3)/3
Tổng Sản lượng	886	979	756,3	110,5%	29,4%
Tổng Doanh thu	832	1.105,9	581,7	132,9%	90,1%
Lợi nhuận sau thuế	110	120,4	107,1	109,4%	12,43%
Lãi CB/CP (vnd)	-	2.090	1.580		32,3%
Cổ tức	10%	(dự kiến 15%)	10%		50% (Dự kiến)

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch và năm trước:



- + Giá trị tổng sản lượng hợp nhất thực hiện năm 2024 bằng 110,5% so với kế hoạch và tăng 29,4% so với thực hiện năm 2023.

- + Doanh thu thực hiện năm 2024 bằng 132,9% so với kế hoạch và tăng 90,1% so với thực hiện năm 2023.
- + Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công ty 120,4 tỷ đồng bằng 109,4% kế hoạch.
- *Nguyên nhân sản lượng và doanh thu thực hiện cao hơn kế hoạch:*
 - + Trong năm công ty triển khai thi công nhiều công trình lớn như chung cư A2-1, Tổ hợp dịch vụ khách sạn 5 sao Double Tree by Hilton Vũng Tàu ... đồng thời hoàn thành bàn giao nhiều công trình lớn nên sản lượng tăng cao.
 - + Doanh thu tăng mạnh do công ty hạch toán doanh thu bất động sản chuyển nhượng căn hộ Vung Tau centre Point và doanh thu xây lắp các công trình.

2. Tổ chức và nhân sự

- **Danh sách Ban điều hành:**

- | | |
|--------------------------------|--|
| (1) Ông Lê Đình Thắng | – Chủ tịch HĐQT chuyên trách |
| (2) Ông Nguyễn Văn Đa | – Phó chủ tịch HĐQT tham gia điều hành |
| (3) Ông Trần Gia Phúc | – Tổng giám đốc |
| (4) Bà Nguyễn Tuyết Hoa | – Phó Tổng giám đốc |
| (6) Ông Nguyễn Văn Tuyên | – Phó Tổng giám đốc |
| (7) Bà Nguyễn Thị Thanh Phương | – Kế toán trưởng |

- **Tóm tắt lý lịch cá nhân trong Ban điều hành :**

(1) Lê Đình Thắng – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty

- + Năm sinh : 1976. Quê quán : Vân Sơn, Triệu Sơn, Thanh Hóa.
- + Trình độ chuyên môn : Kỹ sư kinh tế Xây dựng, cử nhân kinh tế, thạc sỹ quản trị kinh doanh quốc tế (MBA).
- + Quá trình công tác :
 - Từ 10/1997 đến 06/1998: Kế toán tại Phòng Giáo dục huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
 - Tháng 8/1998: Kế toán tổng hợp cho Công ty Nam Á tại Tp.Vũng Tàu.
 - Tháng 1/1999: Kế toán tổng hợp cho nhà nghỉ Học viện Chính trị Quốc gia Tp.Vũng Tàu.
 - Tháng 03/2000: Kế toán tổng hợp cho Trung Tâm Thương mại viễn thông và Công ty kính xe hơi Tp.HCM.
 - Tháng 09/2000: Kế toán tại Xí nghiệp Xây dựng số 4 (sau là Công ty Cổ phần DIC số 4).
 - Tháng 05/2002 được bổ nhiệm giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty.

- Đến tháng 07/2006 giữ chức Phó Giám đốc thường trực, từ năm 2007 đến tháng 04/2013 là Tổng Giám đốc Công ty.
 - Từ 05/2013 đến 06/2014: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty.
 - Từ 07/2014 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần DIC số 4 (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings).
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (09/01/2025) : 14.507.832 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu cá nhân : 5.843.367 cổ phần
 - Số cổ phần đại diện DIC Group : 20.351.199 cổ phần
 - Tỷ lệ sở hữu (cổ phần sở hữu và đại diện /số cổ phần đang lưu hành): 35,24%
- + Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
- Chủ tịch Công ty TNHH Hoàng Nguyên Long.
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Điền.

(2) Nguyễn Văn Đa – Phó Chủ tịch HĐQT Công ty

- + Năm sinh : 1972. Quê quán : Hồng Quang, Nam Trực, Nam Định
- + Trình độ chuyên môn : Kỹ sư kinh tế Xây dựng.
- + Quá trình công tác :
 - Từ 06/1996 đến 03/1997: Cán bộ kỹ thuật Công ty Vật liệu Xây dựng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.
 - Từ 03/1997 đến 03/1999: Cán bộ kỹ thuật Công ty Xây dựng số 14, Tổng Công ty Xây dựng Số 1.
 - Từ 03/1999 đến 06/2014: Cán bộ Kỹ thuật, Trưởng phòng Kỹ thuật, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Từ 05/2013 đến 07/2014: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty.
 - Từ 07/2014 đến 17/02/2021: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4 (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings).
- + Từ 01/2021 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.
- + Số cổ phần nắm giữ (09/01/2025): 627.162 cổ phần, chiếm tỷ lệ 1,09% trên số cổ phần đang lưu hành.
- + Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch Công ty TNHH Vinawindow.

(3) Trần Gia Phúc – Tổng giám đốc Công ty

- + Năm sinh: 1977. Quê quán : Giao Thiện, Giao Thủy, Nam Định.

- + Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân QTKD.
- + Quá trình công tác:
 - Từ 2000 đến 2001: Giám sát kỹ thuật TOA Corp (Nhật Bản).
 - Từ 2002 đến 04/2005: Giám sát kỹ thuật Công ty TNHH Đất Phương Nam.
 - Từ 05/2005 đến 10/2007: Chỉ huy trưởng công trường Công ty DIC Xây dựng.
 - Từ 11/2007 đến 2/2009: Phó Ban quản lý dự án Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Từ 03/2009 đến 06/2014: Trưởng phòng Kỹ thuật Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Từ 07/2014 đến 06/2019: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Từ 09/2015 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Tháng 06/2019: Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4 (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings) để nhận nhiệm vụ tại DIC Vật Liệu.
 - Từ 06/2019 đến 02/2021: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC.
- + Từ 02/2021 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings
- + Số cổ phần nắm giữ (09/01/2025): 483.500 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,84% trên số cổ phần đang lưu hành.
- + Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC.

(4) Nguyễn Tuyết Hoa – Phó Tổng giám đốc Công ty

- + Năm sinh: 1969. Quê quán: Kim Bảng, Hà Nam.
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.
- + Quá trình công tác:
 - Từ 1991 đến 1993: Nhân viên phòng Đầu tư Công ty điện tử Hà Nội.
 - Từ 1993 đến 1996: Nhân viên kế toán Công ty Đèn hình Orion Hanel – Hà Nội.
 - Từ 1996 đến 1998: Nhân viên kế toán Sở Giao thông vận tải, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
 - Từ 2002 đến 2003: Nhân viên kế toán Công ty TNHH Phúc Thuận.
 - Từ 01/2004 đến 12/2004: Nhân viên kế toán tổng hợp Xí nghiệp Xây dựng số 4, Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng, Bộ Xây dựng, nay là Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Từ 01/2005 đến 06/2006: Nhân viên kế toán tổng hợp Công ty.

- Từ 07/2006 đến 12/2017: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần DIC số 4.
- Từ tháng 01/2018 đến nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.
- + Số cổ phần nắm giữ (09/01/2025): 59.216 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,10% trên số cổ phần đang lưu hành.
- + Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: thành viên HĐQT Công ty CP vật liệu XD DIC.

(5) Nguyễn Văn Tuyển – Phó Tổng giám đốc Công ty

- + Năm sinh: 1981. Quê quán: Hạ Long, Quảng Ninh
- + Trình độ chuyên môn: Kỹ sư công trình thủy.
- + Quá trình công tác:
 - Từ 5/2005 - 5/2006: Nhân viên phòng Dự án Công ty Âu Lạc Tuấn Châu, TP. Hạ Long, Quảng Ninh.
 - Từ 6/2006 - 5/2008: Nhân viên phòng kỹ thuật, tổ trưởng tổ thanh quyết toán của Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Từ 6/2008 - 10/2010: Phó phòng kỹ thuật, Chỉ huy trưởng tòa nhà HMC tại Thành Phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Từ 11/2010 - 11/2011: Phó phòng kỹ thuật, Chỉ huy trưởng chung cư 557 Âu Cơ tại Thành Phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Từ 12/2011 - 10/2014: Phó giám đốc chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh, Chỉ huy trưởng công trình Trụ sở làm việc Tổng Công ty Lương thực Miền Nam của Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Từ 11/2014 - 02/2021: Trưởng Phòng Kỹ thuật Công ty Cổ phần DIC số 4 (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings).
 - Từ 02/2021 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.
- + Số cổ phần nắm giữ (09/01/2025): 51.116 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,09% trên số cổ phần đang lưu hành.

(6) Bà Nguyễn Thị Thanh Phương – Kế toán trưởng Công ty

- + Năm sinh: 1980. Quê quán: Hạ Lễ, Ân Thi, Hưng Yên
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.
- + Quá trình công tác:

- Tháng 10/2002 đến tháng 06/2014: Làm nhân viên kế toán tại Xí nghiệp Xây dựng Số 4 trực thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bộ Xây dựng, sau là Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Tháng 07/2014 đến tháng 12/2017: Phó phòng kế toán Công ty.
 - Tháng 01/2018 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings).
- + Số cổ phần nắm giữ (09/01/2025): 86.539 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,15% trên số cổ phần đang lưu hành.
- Những thay đổi trong Ban điều hành: không có.
- Số lượng cán bộ, nhân viên:
- + Tổng số lao động bình quân trong năm: 153 người
- + Chính sách đối với người lao động:
- Người lao động ký hợp đồng với công ty được hưởng đầy đủ các chế độ phúc lợi như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn lao động (tại các công trường).
 - Hàng năm được khám sức khỏe định kỳ và đi tham quan du lịch.
 - Công ty luôn quan tâm đến đời sống người lao động, tổ chức thăm hỏi CBCNV khi hiếu, hỷ hoặc ốm đau thai sản ...
 - Được nhận đầy đủ các khoản tiền lương, tiền thưởng, được nghỉ các ngày lễ tết, làm việc ngoài giờ được tính lương tăng ca theo quy định của nhà nước.
 - Hàng năm con em CBCNV có thành tích học tập xuất sắc được Công ty khen thưởng.
 - Người lao động được công ty cử tham dự các khóa học để nâng cao nghiệp vụ, trình độ chuyên môn, được tập huấn các khóa cập nhật kiến thức về pháp luật.
 - Người lao động tại tòa nhà văn phòng công ty được tập huấn đầy đủ phòng cháy chữa cháy và kỹ năng thoát hiểm nếu xảy ra sự cố.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án tiêu biểu

3.1 Các khoản đầu tư lớn

- **Dự án chung cư cao cấp 25 tầng tại Phường 11, Thành phố Vũng Tàu.**
- + Địa điểm xây dựng: tại Phường 11, Thành phố Vũng Tàu.
- + Qui mô: Diện tích khu đất 8.910,7 Dự kiến xây dựng khu chung cư 25 tầng và 2 tầng hầm.

Một số công việc đã thực hiện :

- + Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- + Lập hồ sơ đăng ký kế hoạch sử dụng đất và đăng ký kế hoạch phát triển nhà.
- + Lập đề cương thiết kế dự án, thiết kế phương án sơ bộ.
- + Đang triển khai thiết kế và các thủ tục đầu tư
- + Dự kiến khởi công năm 2026, hoàn thành năm 2028



- Dự án chung cư cao tầng thuộc dự án Marine City:

- + Công ty hợp tác đầu tư dự án chung cư 15 tầng thuộc Dự án Khu biệt thự ven sông Cửa Lấp (Marine City) có diện tích 10.804 m2 đất với Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải - chủ đầu tư dự án.



3.2 Các công ty con:

a. Công ty TNHH MTV Vinawindow:

- Tóm tắt về tình hình hoạt động:**

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Số đầu năm (01/01/2024)	Số cuối năm (31/12/2024)
1	Tổng tài sản	đồng	8.965.884.198	16.308.835.276
1.1	Tài sản ngắn hạn	đồng	8.495.325.861	15.884.410.884
1.2	Tài sản dài hạn	đồng	470.558.337	424.424.392
2	Nợ phải trả	đồng	3.179.211.283	8.421.984.852
2.1	Nợ ngắn hạn	đồng	3.179.211.283	8.421.984.852
2.2	Nợ dài hạn	đồng		
3	Vốn chủ sở hữu	đồng	5.786.672.915	7.886.850.424

- + Công ty TNHH MTV Vinawindow được đầu tư vốn thành lập theo Quyết định đầu tư vốn số 26A/QĐ-DIC4 ngày 01/04/2020 của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số

3502422138 đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 04 năm 2020, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 21 tháng 04 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

- + Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng Việt Nam.
- + Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là sản xuất, lắp đặt cửa nhựa, cửa nhôm kính, cửa kim loại, cửa chống cháy.
- + Công ty hoạt động theo loại hình TNHH MTV do Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings làm chủ sở hữu được tổ chức quản lý theo mô hình: Chủ tịch Công ty (Người đại diện theo Pháp luật), Kiểm soát viên.
- + Cơ cấu Công ty có thành lập các bộ phận như sau:
 - Ban Giám đốc
 - Phòng Kế toán – Tổng hợp
 - Phòng Kỹ thuật – Kinh doanh
- + Nhân sự chủ chốt:
 - Ông Nguyễn Văn Đa - Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty
 - Ông Lại Chí Phèo - Phó Giám đốc
 - Bà Lê Thị Thu Thủy - Kiểm soát viên
 - Bà Phạm Thị Nương - Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Kế toán – Tổng hợp.
 - Ông Trần Công Hoan - Trưởng phòng Kỹ thuật – Kinh doanh.
- Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024	(%) tăng/ giảm
Tổng sản lượng	đồng	1.344.929.339	27.911.885.981	1.975%
Tổng doanh thu	đồng	4.678.929.763	25.851.729.360	453%
Lợi nhuận sau thuế	đồng	(2.556.582.852)	2.100.177.509	-

- + Tổng doanh thu đạt 25.851.729.360 đồng, đạt 137% so với kế hoạch (18,9 tỷ).
- + Lợi nhuận sau thuế: 2.100.177.509 đồng, đạt 116% so với kế hoạch (1,8 tỷ).
- + Các chỉ số tài chính cơ bản :
 - Tổng nợ/Tổng tài sản : 0,52
 - Doanh thu thuần/Tổng tài sản: 0,29

b. Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC:

- Tóm tắt về tình hình hoạt động năm 2024:

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Số đầu năm (01/01/2024)	Số cuối năm (31/12/2024)
1	Tổng tài sản	đồng	54.315.819.435	45.977.837.511
1.1	Tài sản ngắn hạn	đồng	35.336.081.904	27.799.299.987
1.2	Tài sản dài hạn	đồng	18.979.737.531	18.178.537.524
2	Nợ phải trả	đồng	7.829.479.807	8.245.693.122
2.1	Nợ ngắn hạn	đồng	4.073.223.385	5.346.142.244
2.2	Nợ dài hạn	đồng	3.756.256.422	2.899.550.878
3	Vốn chủ sở hữu	đồng	46.486.339.628	37.732.144.389

- + Công ty CP Vật liệu xây dựng DIC được đầu tư vốn thành lập theo Quyết định đầu tư vốn số 1125/QĐ-BXD ngày 20/08/2006 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số đăng ký lần thứ 7 ngày 22 tháng 05 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.
- + Vốn điều lệ: 88.000.000.000 đồng Việt Nam.
- + Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là khai thác khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng...
- + Công ty hoạt động theo loại hình Công ty Cổ phần, do Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings làm chủ quản (Công ty mẹ).
- + Cơ cấu Công ty có thành lập các bộ phận như sau:
 - Hội đồng quản trị.
 - Ban Giám đốc.
 - Phòng HC – Tổng hợp
 - Phòng TC – Kế hoạch
 - Phòng Kỹ thuật – Sản xuất.
- + Nhân sự chủ chốt:
 - Ông Trần Gia Phúc - Chủ tịch HĐQT
 - Ông Phạm Đăng Lâm - Giám đốc
 - Ông Trần Văn Hiệp – Kế toán trưởng
 - Ông Phạm Việt Hồng – Trưởng Phòng HC-TH

- Ông Phan Văn Tấn Định - Trưởng phòng Kỹ thuật – Sản xuất.
- Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2023	Năm 2024	(%) tăng/ giảm
Tổng giá trị sản lượng	đồng	8.492.000.000	2.535.000.000	-70,1%
Tổng doanh thu	đồng	8.926.772.156	4.664.211.280	-47,8%
Lợi nhuận sau thuế	đồng	-8.560.853.977	-8.754.195.239	-2,3%

- + Đánh giá về các hoạt động tài chính trong năm 2024.
- Tổng doanh thu đạt 2.535.000.000 đồng, đạt 7,2% so với kế hoạch (35 tỷ).
 - Lợi nhuận sau thuế: -8.754.195.239 đồng, lỗ 350% so với kế hoạch (2,5 tỷ).
 - Các chỉ số tài chính cơ bản :
 - ✚ Tổng nợ/Tổng tài sản : 1,77
 - ✚ Doanh thu thuần/Tổng tài sản: 0,07
- + Thanh toán các khoản phải trả đầy đủ như: Trả lương thưởng, nợ khách hàng cung cấp dịch vụ, vật tư cho sản xuất; Nộp ngân sách và bảo hiểm XH, BHYT, BHTN đầy đủ, đúng hạn...

4. Tình hình tài chính trên báo cáo hợp nhất

4.1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2023	Năm 2024	(%) tăng/ (giảm)
Tổng giá trị tài sản	đồng	1.677.874.342.728	2.420.047.732.183	44,23%
Doanh thu thuần	đồng	577.971.520.153	1.094.423.750.678	89,36%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	đồng	142.253.628.912	151.505.416.171	6,5%
Lợi nhuận khác	đồng	2.348.949.266	(1.400.567.624)	-159,63%
Lợi nhuận trước thuế	đồng	144.602.578.178	150.104.848.547	3,81%
Lợi nhuận sau thuế	đồng	107.067.097.134	120.371.597.298	12,43%

Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	10% bằng cổ phiếu (chi trả trong năm 2024)	Dự kiến 15% (trong đó đã ứng 5% bằng tiền, dự kiến chi trả thêm 10% bằng cổ phiếu trong năm 2025)	50% (dự kiến)
----------------------------	---	--	---	---------------

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn : Tài sản ngắn hạn / Nợ ngắn hạn	1,34	1,66
+ Hệ số thanh toán nhanh : (TS ngắn hạn - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn	0,39	1,34
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ / Tổng tài sản	0,58	0,67
+ Hệ số Nợ / Vốn chủ sở hữu	1,39	2,00
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho : Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân	0,49	1,33
+ Doanh thu thuần / Tổng tài sản	0,34	0,45
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	0,18	0,11
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	0,15	0,15
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	0,06	0,05
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần	0,25	0,14

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1. Cổ phần

- Tổng số cổ phần niêm yết : 57.749.267 cổ phần
- Tổng số cổ phần đang lưu hành : 57.749.267 cổ phần

- + Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do : 42.998.732 cổ phần
- + Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng : 14.750.535 cổ phần

(Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng trên là do Phát hành riêng lẻ chào bán cho cổ đông được hoàn thành tháng 01/2022, thời gian bị hạn chế đến ngày 04/01/2025. Tại thời điểm báo cáo, số cổ phần này đã được giải phong tỏa.)

➤ **Cơ cấu cổ đông năm 2024 (theo danh sách cổ đông chốt ngày 09/01/2025 của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam):**

Stt	Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	% vốn điều lệ
I	Cổ đông lớn	4	36.840.635	63,79%
	Cổ đông nhỏ	2.952	20.908.632	36,21%
II	Cổ đông tổ chức	27	28.973.418	50,17%
	Cổ đông cá nhân	2.929	28.775.849	49,83%
III	Cổ đông trong nước	2936	57.046.646	98,78%
	Cổ đông nước ngoài	17	702.621	1,22%
IV	Cổ đông nhà nước	0	0	0%
	Cổ đông khác	2.956	57.749.267	100%

5.2. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Các đợt tăng vốn cổ phần của Công ty:

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
1	Tăng vốn đợt 01 ngày 30/11/2006	
	Hình thức phát hành	Phát hành chào bán riêng lẻ
	- Số lượng phát hành	320.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	10
	- Vốn điều lệ sau phát hành	8.200.000.000 đồng
2	Tăng vốn đợt 02 ngày 15/01/2007	

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành chào bán riêng lẻ</i>
	- Số lượng phát hành	180.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	8
	- Vốn điều lệ sau phát hành	10.000.000.000 đồng
3	<i>Tăng vốn đợt 03 ngày 27/06/2007</i>	
	<i>a. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành chào bán cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	300.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	33
	- Vốn điều lệ sau phát hành	13.000.000.000 đồng
	<i>b. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành chào bán riêng lẻ</i>
	- Số lượng phát hành	500.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	15.614 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	24
	- Vốn điều lệ sau phát hành	18.000.000.000 đồng
	<i>c. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành chào bán cho Cổ đông chiến lược</i>
	- Số lượng phát hành	200.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	15.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	01
	- Vốn điều lệ sau phát hành	20.000.000.000 đồng
4	<i>Tăng vốn đợt 04 (niêm yết bổ sung ngày 05/08/2009)</i>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018 cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	139.996 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	7%

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
	- Số lượng cổ đông	354
	- Vốn điều lệ sau phát hành	21.399.960.000 đồng
5	Tăng vốn đợt 05 (niêm yết bổ sung ngày 19/10/2010)	
	<i>a. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chào bán cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	1.054.215 cổ phiếu
	- Giá phát hành	12.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	699
	<i>b. Hình thức phát hành</i>	<i>Phân phối số cổ phiếu không bán hết của cổ đông hiện hữu cho Tổ chức Công đoàn</i>
	- Số lượng phát hành	15.783 cổ phiếu
	- Giá phát hành	15.100 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	1
	<i>c. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chào bán cho Cán bộ nhân viên</i>
	- Số lượng phát hành	107.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	12.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	12
	<i>d. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2019 cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	427.930 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	5:1 (20%)
	- Số lượng cổ đông	699
	<i>e. Hình thức phát hành</i>	
	- Số lượng phát hành	427.930 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	5:1 (20%)
	- Số lượng cổ đông	699

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
	<i>f. Hình thức phát hành</i>	<i>Phân phối số cổ phiếu lẻ trả cổ tức bằng cổ phiếu của cổ đông hiện hữu cho Tổ chức Công đoàn</i>
	- Số lượng phát hành	69 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20%
	- Số lượng cổ đông	1
	<i>g. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chào bán cho Nhà đầu tư chiến lược</i>
	- Số lượng phát hành	1.255.007 cổ phiếu
	- Giá phát hành	15.100 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	04
	- Vốn điều lệ sau phát hành	50.000.000.000 đồng
6	<i>Tăng vốn đợt 06 (niêm yết bổ sung ngày 21/11/2014)</i>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2013 cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	249.846 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	632
7	- Vốn điều lệ sau phát hành	52.498.600.000 đồng
	<i>Tăng vốn đợt 07 (niêm yết bổ sung ngày 30/11/2015)</i>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	262.215 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
8	- Số lượng cổ đông	589
	- Vốn điều lệ sau phát hành	55.120.610.000 đồng
8	<i>Tăng vốn đợt 08 (niêm yết bổ sung 14/05/2018)</i>	
	<i>a. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chào bán cho Cổ đông hiện hữu</i>

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
	➤ <i>Loại phát hành</i>	<i>Cổ đông hiện hữu mua</i>
	- Số lượng phát hành	6.769 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	9
	➤ <i>Loại phát hành</i>	<i>Xử lý cổ phiếu không phân phối hết</i>
	- Số lượng phát hành	3.930.466 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	17
	<i>b. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	275.352 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	636
	<i>c. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2016 cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	275.352 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	636
	- Vốn điều lệ sau phát hành	100.000.000.000 đồng
9	<i>Tăng vốn đợt 09 (niêm yết bổ sung ngày 12/11/2018)</i>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chuyển đổi Trái phiếu</i>
	- Số lượng phát hành	1.000.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	07
	- Vốn điều lệ sau phát hành	110.000.000.000 đồng
10	<i>Tăng vốn đợt 10 (niêm yết bổ sung ngày 08/08/2019)</i>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho Cổ đông hiện hữu</i>

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
	- Số lượng phát hành	1.099.764 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	10:1 (10%)
	- Số lượng cổ đông	530
	- Vốn điều lệ sau phát hành	120.997.640.000 đồng
11	Tăng vốn đợt 11 (niêm yết bổ sung ngày 08/11/2019)	
	Hình thức phát hành	Phát hành chào bán cổ phiếu riêng lẻ
	- Số lượng phát hành	16.900.236 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	31
	- Vốn điều lệ sau phát hành	290.000.000.000 đồng
12	Tăng vốn đợt 12 (niêm yết bổ sung ngày 16/03/2020)	
	Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu chuyển đổi Trái phiếu
	- Số lượng phát hành	1.000.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	07
	- Vốn điều lệ sau phát hành	300.000.000.000 đồng
13	Tăng vốn đợt 13 (niêm yết bổ sung ngày 09/11/2020)	
	a. Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức
	- Số lượng phát hành	1.499.758 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	606
	b. Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động Công ty (ESOP)
	- Số lượng phát hành	500.000 cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	49
	- Thời gian bị hạn chế chuyển nhượng	Từ 09/09/2020 đến 08/09/2022

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
	- Vốn điều lệ sau phát hành	319.997.580.000 đồng
14	Tăng vốn đợt 14 (niêm yết bổ sung ngày 16/08/2021)	
	Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức
	- Số lượng phát hành	1.599.707 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	706
	- Vốn điều lệ sau phát hành	335.994.650.000 đồng
15	Tăng vốn đợt 15 (niêm yết bổ sung ngày 21/01/2022)	
	Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động Công ty (ESOP)
	- Số lượng phát hành	1.650.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	86
	- Vốn điều lệ sau phát hành	352.494.650.000 đồng
16	Tăng vốn đợt 16 (niêm yết bổ sung ngày 03/03/2022)	
	Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu chào bán riêng lẻ
	- Số lượng phát hành	14.750.535 cổ phiếu
	- Giá phát hành	12.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	09
	- Vốn điều lệ sau phát hành	500.000.000.000 đồng
17	Tăng vốn đợt 14 (niêm yết bổ sung ngày 28/07/2022)	
	Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức
	- Số lượng phát hành	2.499.723 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	2.482
	- Vốn điều lệ sau phát hành	524.997.230.000 đồng

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
18	Tăng vốn đợt 15 (niêm yết bổ sung ngày 07/08/2024)	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức</i>
	- Số lượng phát hành	5.249.544 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	10:1 (10%)
	- Số lượng cổ đông	2.511
	- Vốn điều lệ sau phát hành	577.492.670.000 đồng

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu tại thời điểm báo cáo: **577.492.670.000** đồng.

5.3. **Giao dịch cổ phiếu quỹ**

- Số lượng cổ phiếu quỹ tại thời điểm 31/12/2024: 0 cổ phiếu.
- Trong kỳ, Công ty không có các hoạt động giao dịch cổ phiếu quỹ.

5.4. **Các chứng khoán khác:** Không có

6. **Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty**

6.1. **Tác động lên môi trường :**

Để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty sử dụng các nguyên vật liệu như đá, sét,... cùng với phương tiện vận chuyển công suất cao như máy kéo và máy xúc. Việc sử dụng các nguyên vật liệu và phương tiện này có thể gây ra những ảnh hưởng không tốt đến môi trường sống của người dân xung quanh. Vì vậy, Công ty luôn tuyên truyền, nâng cao ý thức cho cán bộ công nhân viên về trách nhiệm bảo vệ môi trường, giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh khu vực thi công đảm bảo không ảnh hưởng đến sức khỏe người dân. Ngoài ra, Công ty cũng đưa ra kế hoạch sử dụng các máy móc một cách hợp lý để giảm chi phí và giảm thiểu khí thải gây ô nhiễm môi trường.

6.2. **Quản lý nguồn nguyên vật liệu**

- Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: Sản xuất nguyên vật liệu là đá, sét
- Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Công ty không sản xuất nguyên vật liệu được tái chế.

6.3. **Tiêu thụ năng lượng**

- Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp :

- Để phục vụ sản xuất tại Công ty TNHH MTV Vinawindow lượng xăng dầu tiêu thụ trong năm là 1.210 lít, điện năng tiêu thụ là : 32.032 kw.
 - Ngoài điện dùng trong thi công và sản xuất thì Công ty có sử dụng xăng, dầu phục vụ các phương tiện vận chuyển, máy móc thiết bị thi công tại các công trường và vận hành máy phát điện khi cần thiết.
 - Giá trị năng lượng điện Công ty tiêu thụ năm 2024 là 1.900.087.901 đồng, trong đó: tại Trụ sở làm việc và văn phòng cho thuê là 655.769.735 đồng, tại các công trường là 1.244.318.166 đồng; tại Nhà máy cửa nhựa cao cấp Vinawindow là: 64.541.183 đồng, tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC là: 99.145.866 đồng.
- b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không.
- c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo): Không.

6.4. Tiêu thụ nước (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

- a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng:
- Tại văn phòng Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings là 530 m³/tháng.
 - Lượng nước tiêu thụ tại Công ty TNHH MTV Vinawindow là 61.9 m³/tháng, cả năm là 743 m³. Số tiền sử dụng nước sản xuất và khối lượng nước thải tương ứng phải đóng là 10.419.045 đồng .
 - Lượng nước tiêu thụ tại Công ty CP Vật liệu xây dựng DIC năm 2024 là 671 m³. Số tiền sử dụng nước sinh hoạt và khối lượng nước thải tương ứng phải đóng là 9.000.590 đồng.
 - Tại các công trường và nhà máy công ty sử dụng nước do các công ty cấp nước cung cấp. Trong năm 2024, lượng nước tiêu thụ tại văn phòng Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings là 127.583.053 đồng tương đương 530 m³/tháng, tiền nước sử dụng phải nộp văn phòng cho thuê là 1.070.000 đồng. Lượng nước tiêu thụ tại các công trường tương đương 123 m³/tháng, tiền nước sử dụng phải nộp là 29.496.200 đồng.
- b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không.

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

- a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không.
- b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không.

6.6 Chính sách liên quan đến người lao động

- a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

- Đối với Công ty mẹ (DICcons):
 - + Tổng số lao động dài hạn bình quân trong năm là 153 người, mức lương trung bình của mỗi người lao động là khoảng 20,1 triệu đồng/tháng.
- Đối với Công ty con:

 Công ty TNHH MTV Vinawindow:

- + Tổng số lao động bình quân trong năm là 20 người, mức lương trung bình của mỗi người lao động là 9,8 triệu đồng/tháng. Trong đó :
 - Lao động dài hạn là 20 người, mức lương trung bình mỗi người là 9,8 triệu đồng/tháng.
 - Lao động ngắn hạn thời vụ là 0 người.

 Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC:

- + Tổng số lao động bình quân trong năm là 13 người, mức lương trung bình của mỗi người lao động là 8,1 triệu đồng/tháng. Trong đó :
 - Lao động dài hạn là 13 người, mức lương trung bình mỗi người là 8,1 triệu đồng/tháng.
 - Lao động ngắn hạn thời vụ là 0 người.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

- Người lao động ký hợp đồng với công ty được hưởng đầy đủ các chế độ như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn lao động (tại các công trường).
- Để đảm bảo sức khỏe cho người lao động, Công ty có áp dụng thời gian nghỉ ngơi giữa các giờ làm việc theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Người lao động làm việc tại các công trường hay làm các công việc mang tính chất nguy hiểm đều được trang bị các phương tiện bảo hộ lao động đầy đủ.
- Một số chế độ phúc lợi công ty đang áp dụng cho người lao động:
 - + Được khám sức khỏe định kỳ và đi tham quan du lịch hàng năm.
 - + 100% CBCNV làm việc tại công trường được mua bảo hiểm tai nạn đầy đủ.
 - + Được tổ chức thăm hỏi và tặng quà cho người lao động và gia đình khi có hiếu, hỷ hoặc ốm đau, thai sản ...
 - + Được nhận đầy đủ các khoản tiền lương, tiền thưởng, được nghỉ các ngày lễ tết, làm việc ngoài giờ được tính lương tăng ca theo quy định của nhà nước.
 - + Được thưởng khi có thành tích xuất sắc trong lao động.

c) Hoạt động đào tạo người lao động:

- Trong năm 2024, Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings đã phối hợp với Viện nghiên cứu Phát triển Lãnh đạo Chiến lược xây dựng và tổ chức đào tạo toàn thể CBCNV -LĐ DIC Holdings về văn hóa doanh nghiệp, chiến lược phát triển Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings đến năm 2024, tầm nhìn 2035.
- Tất cả người lao động khi được tuyển dụng vào công ty đều phải học các khóa về an toàn lao động trong 16 giờ. Hàng ngày Ban An toàn công trường phổ biến về công tác an toàn, vệ sinh lao động, PCCC cho từng hạng mục công việc trước khi thi công. Đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt công tác an toàn lao động, vệ sinh lao động tại các công trình của công ty đang thi công.
- Đối với những người làm việc tại các công trường bắt buộc phải có chứng chỉ an toàn lao động có giá trị sử dụng trong thời hạn 2 năm. Vì vậy hàng năm công ty đều tổ chức các khóa đào tạo và cấp chứng chỉ cho người lao động.
- Công ty có tổ chức các khóa học mời các giảng viên có uy tín về giảng dạy nhằm giúp người lao động nâng cao ý thức trong công việc và phát huy văn hóa doanh nghiệp.
- Đối với từng bộ phận chuyên môn nghiệp vụ, tùy theo yêu cầu được đào tạo của cán bộ công nhân viên và người phụ trách bộ phận, công ty luôn tạo điều kiện và hỗ trợ tài chính để người lao động được tham gia các khóa đào tạo nhằm nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ.
- Người lao động luôn được tham gia các lớp tập huấn tìm hiểu, cập nhật về các quy định của pháp luật liên quan đến công việc do các cơ quan Nhà nước tổ chức.

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Ngoài việc luôn cố gắng trong các hoạt động sản xuất kinh doanh và chăm lo cho người lao động, DICcons còn tích cực tham gia các hoạt động an sinh xã hội, hỗ trợ cộng đồng, đồng thời chung tay, giúp sức, tài trợ các quỹ từ thiện hoặc thiện nguyện với tổng số tiền hơn 1 tỷ đồng như sau:

- Hỗ trợ đoàn viên người lao động có hoàn cảnh khó khăn, trao quỹ học bổng cho trẻ em nghèo 50 triệu đồng;
- Ủng hộ 2 nhà ở xã hội trị giá 160 triệu đồng;
- Thông qua Hội chữ thập đỏ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ủng hộ 1 căn nhà trị giá 80 triệu đồng;
- Thông qua Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thị xã Phú Mỹ mua thẻ BHYT cho người dân có hoàn cảnh khó khăn tổng giá trị 80 triệu đồng;
- Ủng hộ đồng bào khắc phục thiệt hại do cơn bão số 3 gây ra với tổng số tiền 400 triệu đồng;
- Hỗ trợ và kêu gọi hỗ trợ gia đình đoàn viên có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn với tổng số tiền 45,1 triệu đồng;
- Hỗ trợ chi phí hàng tháng cho con em của đoàn viên có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn với tổng số tiền 21 triệu;

- Hỗ trợ người lao động, người thân của người lao động điều trị bệnh với số tiền 10 triệu đồng;
- Hỗ trợ chi phí hàng tháng cho con em của người lao động đã mất có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn với tổng số tiền 180 triệu đồng để các em hoàn thành hết cấp 3;
- Thông qua Chi hội khuyến học trường TH – THCS – THPT Nguyễn Thị Minh Khai ủng hộ 14 học sinh khó khăn với số tiền 28 triệu đồng, cùng với đó hỗ trợ 2 em học sinh hiện đang học lớp 10 có hoàn cảnh khó khăn với tổng số tiền 100 triệu đồng để các em hoàn thành hết cấp 3... và nhiều chương trình khác trên địa bàn tỉnh.

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

- Trong bối cảnh toàn cầu đang tích cực chuyển mình hướng đến phát triển bền vững và trung hòa khí carbon, thị trường vốn xanh đã trở thành một xu hướng chủ đạo trong việc huy động vốn cho các dự án thân thiện với môi trường.
- Thị trường vốn xanh cung cấp một cơ chế tài chính chuyên biệt cho các dự án có lợi ích môi trường, đẩy nhanh việc áp dụng các sáng kiến bền vững. Tiếp cận được thị trường vốn xanh sẽ giúp công ty điều chỉnh các hoạt động tài chính của mình phù hợp với các mục tiêu môi trường, xã hội và quản trị (ESG) và đóng góp vào quá trình chuyển đổi sang một mô hình kinh tế phát thải thấp và bền vững.
- Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings với định hướng phát triển bền vững, đã bước đầu tiềm hiểu và cố gắng tìm kiếm cơ hội tham gia sâu rộng hơn vào thị trường vốn xanh để tiềm kiếm nguồn vốn tài trợ cho các dự án hạ tầng quy mô lớn có tích hợp yếu tố "xanh".
- Lợi ích của việc tiếp cận thị trường vốn xanh vượt xa những lợi ích tài chính trực tiếp. Tuy nhiên, Công ty cũng gặp nhiều khó khăn trong việc tiếp cận thị trường này, cụ thể:
 - + Quy trình đánh giá và xác nhận tiêu chuẩn xanh còn phức tạp.
 - + Thiếu nhân sự chuyên môn về tài chính xanh và ESG.
- Hiện tại, Công ty chưa có các hoạt động tham gia vào thị trường vốn xanh. Với mục tiêu được sớm tiếp cận thị trường vốn xanh, công ty kiến nghị:
 - + Hỗ trợ doanh nghiệp tăng cường đào tạo và phổ biến kiến thức về tài chính xanh trong ngành xây dựng và đầu tư.
 - + Nhà nước cần ban hành cơ chế ưu đãi cụ thể cho doanh nghiệp phát hành trái phiếu xanh.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

❖ Phân tích tổng quan về hoạt động của công ty:

Năm 2024 nền kinh tế trong nước phục hồi tích cực với mức tăng GDP ước đạt 7,09%, trong đó khu vực công nghiệp và xây dựng có mức tăng trưởng mạnh mẽ 8,24% so với năm trước, thị trường Bất động sản nhà ở tại các thành phố lớn tiếp tục khởi sắc với nhu cầu tăng cao.

Về phía doanh nghiệp, Ban điều hành Công ty đã triển khai nhiều giải pháp tổ chức sản xuất kinh doanh quyết liệt và hiệu quả, trong đó chỉ đạo sâu sát việc tập trung cắt giảm chi phí, bố trí đầy đủ vốn và nguồn lực cho các công trình và dự án trọng điểm, tìm cách tháo gỡ vướng mắc tại các dự án, thúc đẩy công tác bán hàng.

Với những nỗ lực và quyết tâm cao, Công ty đã đạt được kết quả kinh doanh nổi bật vượt xa kế hoạch đề ra, cụ thể như sau:

S T T	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024		Kết quả thực hiện năm 2024 (tỷ đồng)					
		Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất			Công ty mẹ		
				Thực hiện năm 2024	Thực hiện so với kế hoạch 2024	Thực hiện so với năm 2023	Thực hiện năm 2024	Thực hiện so với kế hoạch 2024	Thực hiện so với năm 2023
1	Tổng Sản lượng	886	830	979	110,5%	129,4%	950	114,4%	127,2%
2	Tổng Doanh thu	832	800	1.105	131,5%	190,1%	1.103	137,8%	192,5%
3	Lợi nhuận sau thuế	110	113	120,37	109,4%	112,1%	135	119,5%	112,4%

- Trên cơ sở những kết quả đạt được trong năm 2024, Ban lãnh đạo Công ty cũng rút ra được một số bài học kinh nghiệm như sau:
- + Cần có giải pháp quản trị điều hành phù hợp với từng giai đoạn và từng năm của doanh nghiệp.
 - + Cần thúc đẩy tinh thần quyết tâm, tính chủ động và ý thức trách nhiệm rất cao của người lao động đặc biệt là Ban lãnh đạo công ty.
 - + Cần có sự nghiên cứu về tình hình kinh tế vĩ mô, phân tích được những diễn biến trong trung và dài hạn các lĩnh vực Công ty đang hoạt động để từ đó có những chiến lược kinh doanh phù hợp.
 - + Chủ động nguồn vốn sản xuất kinh doanh trong mọi trường hợp. Lựa chọn đầu tư dự án hiệu quả và phù hợp.
 - + Phải đánh giá đúng mức độ và điều kiện khó khăn của từng công trình để bố trí nhân sự phù hợp. Mỗi công trình cần thực hiện tốt tất cả các khâu từ “**Đấu thầu – Tổ chức thi công – Thanh quyết toán**” trong đó đấu thầu phải chuẩn xác, thi công phải nhanh, thanh quyết toán phải kịp thời.

- + Chỉ nhận thầu những công trình nằm trong khả năng Công ty thực hiện tốt, đối với công trình có giá nhận thầu quá thấp hoặc điều kiện thi công quá khó khăn thì không tham gia để tránh rủi ro về tài chính.
- + Phải có chiến lược quản trị nhân sự tốt và đưa lên mục tiêu hàng đầu đó là đào tạo, giữ người và thu hút nhân lực có chất lượng (không lấy số lượng bù chất lượng). Tạo điều kiện bằng các cơ chế phân cấp phân quyền quản lý để cá nhân, tập thể có thể phát huy tối đa nội lực sáng tạo và trách nhiệm của mình.

❖ **Những tiến bộ Công ty đã đạt được :**

- + Những năm gần đây Công ty tập trung phát triển hoạt động thi công xây lắp chủ yếu tại địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và TP.HCM. Việc tập trung thi công các công trình ở địa bàn quen thuộc đã giúp công tác quản lý thi công của Công ty có hiệu quả hơn, thêm vào đó việc thi công nhiều công trình lớn đã nâng cao năng lực cạnh tranh và uy tín của Công ty trên thị trường.
- + Công tác thanh quyết toán và thu hồi vốn cũng có nhiều chuyển biến tích cực đã góp phần giúp Công ty chủ động nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh.
- + Công ty vẫn trong quá trình kiện toàn bộ máy nhân sự, đặc biệt là bổ sung những lao động kỹ thuật cao tại các công trường nhằm tăng hiệu quả công việc.
- + Áp dụng các phương pháp và thiết bị hiện đại vào thi công đã góp phần nâng cao chất lượng và đẩy nhanh tiến độ công trình.
- + Tiếp tục duy trì thực hiện Báo cáo công việc hàng ngày của toàn bộ nhân viên trong công ty theo mô hình báo cáo PDCA (Plan – Do – Check – Act), riêng các nhân sự trong bộ phận quản lý được áp dụng mô hình báo cáo riêng để Ban lãnh đạo nắm bắt được kịp thời tất cả các công việc nhằm giải quyết các khó khăn và các hình thức khen thưởng kịp thời giúp công việc hiệu quả hơn.

2. Tình hình tài chính báo cáo hợp nhất

a) Tình hình tài sản:

- Tổng tài sản năm 2024 tăng so với năm 2023 là: 742.173.389.455 đồng tương ứng với tỷ lệ 44,23 % trong đó do các nguyên nhân như sau:

+ Tiền và các khoản tương đương tiền tăng	: 105.010.055.717 đồng
+ Các khoản phải thu ngắn hạn tăng	: 1.196.077.882.831 đồng
+ Hàng tồn kho giảm	: (580.885.534.949) đồng
+ TS ngắn hạn khác giảm	: (486.985.381) đồng
+ Khoản phải thu dài hạn	: 864.848.000 đồng
+ TSCĐ giảm	: (6.688.151.670) đồng

+ Tài sản dở dang dài hạn giảm	:	(60.209.660.792) đồng
+ Tài sản dài hạn khác tăng	:	88.490.935.699 đồng

b) Tình hình nợ phải trả

- Tình hình nợ hiện tại	:	1.613.748.444.778 đồng
+ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	:	105.418.542.331 đồng
+ Phải trả người bán ngắn hạn	:	114.097.233.609 đồng
+ Người mua trả tiền trước ngắn hạn	:	915.046.391.617 đồng
+ Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	:	35.496.066.971 đồng
+ Phải trả người lao động	:	4.059.599.015 đồng
+ Chi phí phải trả ngắn hạn	:	12.345.327.718 đồng
+ Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	:	14.751.740.108 đồng
+ Quỹ khen thưởng phúc lợi	:	18.618.362.062 đồng
+ Chi phí phải trả dài hạn	:	3.768.283.054 đồng
+ Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	:	948.621.952 đồng
+ Phải trả dài hạn khác	:	411.600.000 đồng
+ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	:	422.629.915 đồng
+ Dự phòng phải trả dài hạn	:	2.713.550.878 đồng
+ Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	:	386.599.117.500 đồng
- Biến động lớn về các khoản nợ:		
+ Phải trả người bán năm 2024 giảm so với năm 2023 là:		70.639.565.246 đồng.
+ Người mua trả tiền trước ngắn hạn năm 2024 tăng so với năm 2023 là:		895.181.446.387 đồng.
+ Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước năm 2024 giảm so với năm 2023 là:		4.834.550.085 đồng.
+ Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn năm 2024 giảm so với năm 2023 là:		369.870.453.454 đồng.
+ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn năm 2024 giảm so với năm 2023 là:		206.986.049.394 đồng.
+ Vay và nợ thuê tài chính dài hạn năm 2024 tăng so với năm 2023 là:		382.539.117.500 đồng.

➤ Nguyên nhân các khoản biến động lớn về nợ:

- Một số công trình trong năm hoàn thiện, quyết toán như công trình khách sạn 5 sao Double Tree đã quyết toán đưa vào sử dụng nên công nợ phải trả khách hàng giảm.
- Người mua trả tiền trước năm nay tăng so với năm 2023 do khách hàng ứng trước tiền mua căn hộ chung cư Vũng Tàu Center Point dự án A2-1 Chí Linh.
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước giảm với năm 2023 do công ty thực hiện tốt việc nộp ngân sách Nhà Nước.
- Vay ngắn hạn ngân hàng năm 2024 giảm so với năm 2023 và tăng vốn vay dài hạn năm 2024 tăng lên so với năm 2023 cho dự án Chung cư cao cấp A2-1 Chí Linh (tên thương mại: Vũng Tàu Center Point).

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

- Công ty tiếp tục tái cấu trúc, nỗ lực hoàn thiện cơ cấu tổ chức và bộ máy nhân sự.
- Duy trì họp giao ban định kỳ tại Công ty và các công trường; công tác quản lý được đổi mới góp phần nâng cao hiệu quả công việc.
- Áp dụng báo cáo nhanh trực tuyến thông qua các phần mềm hỗ trợ, giúp lãnh đạo nắm bắt nhanh được công việc để xử lý kịp thời.
- Các chính sách về lương, thưởng luôn được cập nhật để tuân theo quy định hiện hành.
- Công ty tiếp tục hoàn thiện mô hình hoạt động công ty mẹ - công ty con, từng bước tổ chức lại các đơn vị trực thuộc thành các công ty con và kiện toàn bộ máy quản trị.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

- Tiếp tục duy trì phát triển ổn định các lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của công ty duy trì mức tăng trưởng bình quân trong 5 năm tới hàng năm tối thiểu từ 10- 15% trở lên.
- Tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh, khai thác khoáng sản tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC theo định hướng của Công ty mẹ. Định hướng phát triển thêm lĩnh vực kinh doanh mới nhằm tăng doanh thu và lợi nhuận cho DIC Vật liệu. Mục tiêu đưa DIC Vật liệu trở thành một công ty mạnh chủ động trong sản xuất kinh doanh.
- Công ty sẽ tiếp tục tăng vốn điều lệ để nâng cao năng lực về tài chính và đáp ứng yêu cầu phát triển doanh nghiệp.
- Công ty vẫn tập trung phát triển đồng thời 4 lĩnh vực chính là Xây lắp – Đầu tư – Sản xuất – Khai thác vật liệu xây dựng. Trong đó hoạt động xây lắp là hoạt động cốt lõi của toàn Công ty.
- Công ty tiếp tục kiện toàn bộ máy nhân sự để phù hợp hơn với định hướng phát triển dài hạn và giảm thiểu rủi ro trong quản lý.

5. Giải trình của Ban Tổng giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: không có.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

a) Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường:

- Hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và khai thác đá xây dựng với đặc thù bị ảnh hưởng nhiều bởi bụi và tiếng ồn, tùy theo tình hình thi công Công ty luôn có các giải pháp giảm thiểu các ô nhiễm tác động đến người lao động và môi trường xung quanh công trường. Tại nhà máy cửa nhựa Vinawindow quá trình sản xuất và xử lý nước thải luôn tuân thủ quy định về môi trường của Khu công nghiệp.
- Công ty thường xuyên hợp tác với các đơn vị thẩm định để kiểm tra, đo đạc môi trường làm việc tại các công trường để đảm bảo người lao động luôn được làm việc trong môi trường an toàn và phù hợp sức khỏe.
- Đội ngũ lãnh đạo và cán bộ quản lý thường xuyên kiểm tra nhắc nhở người lao động tại các công trường ý thức được xây dựng được một môi trường làm việc xanh, sạch, đẹp là bảo vệ sức khỏe của bản thân và hình ảnh của Công ty.
- Để tránh tình trạng lãng phí vật tư, các nguồn tài nguyên điện, nước Công ty đã xây dựng nên các nguyên tắc ứng xử để khuyến khích người lao động sử dụng một cách tiết kiệm vật tư và các nguồn tài nguyên nhằm bảo vệ môi trường.
- Luôn chủ động trong việc xử lý các nguồn rác thải, đặc biệt là các nguồn rác thải gây nguy hiểm với môi trường đều được Công ty xử lý một cách triệt để góp phần làm giảm thiểu đến mức thấp nhất ảnh hưởng đến môi trường làm việc và môi trường xung quanh.

b) Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:

- Công tác huấn luyện luôn được Công ty coi trọng, với quan điểm mỗi người lao động là một an toàn vệ sinh viên tại công trường. Công ty thường xuyên có các buổi tuyên truyền, giáo dục đối với người lao động với mục tiêu nâng cao ý thức chấp hành kỷ luật trong công việc, đảm bảo an toàn và vệ sinh trong lao động nhằm ngăn ngừa tai nạn và bệnh nghề nghiệp cho người lao động.

c) Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương:

- Công ty luôn ý thức được trách nhiệm của mình với cộng đồng. Luôn chủ động tham các chương trình xã hội, từ thiện như xây nhà tình thương, tặng quà hộ nghèo.... góp phần vào an sinh xã hội tại địa phương.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

- Năm 2024 là một năm còn nhiều khó khăn và thách thức đối với các doanh nghiệp ngành xây lắp và kinh doanh bất động sản. Thị trường bất động sản tiếp tục chu kỳ suy thoái, nhiều chủ đầu tư mất khả năng thanh toán dẫn đến các nhà thầu thi công gặp rủi ro trong việc thu hồi vốn. Mặc dù Chính phủ có nhiều biện pháp kích cầu như giảm lãi suất, đẩy mạnh đầu tư công, khuyến khích đầu tư xây nhà ở xã hội... nhưng các doanh nghiệp vẫn

khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn và việc làm, hàng tồn kho ngày càng tăng cao gây áp lực rất lớn đến thị trường. Là doanh nghiệp hoạt động trong cả hai lĩnh vực nêu trên, Công ty Cổ phần XD DIC Holdings cũng chịu nhiều ảnh hưởng, tuy nhiên nhờ định hướng kịp thời và áp dụng những chính sách hợp lý trong tổ chức sản xuất kinh doanh mà công ty đã vượt quá khó khăn thách thức để thực hiện vượt kế hoạch đề ra.

- Đánh giá về các hoạt động cụ thể:
 - + Công tác an toàn lao động: là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực xây lắp thường phải đối mặt với nhiều rủi ro tai nạn lao động nên công tác an toàn luôn được HĐQT quan tâm. Công ty thường xuyên tổ chức các khóa học và tập huấn an toàn lao động cho người lao động, từ đó đã có nhiều cải thiện trong quy trình an toàn lao động để áp dụng vào các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại các công trường, công tác ATLĐ-VSMT-PCCN được chú trọng và tăng cường, hoạt động giám sát công tác an toàn lao động luôn được thực hiện chặt chẽ nên luôn hạn chế đến mức thấp nhất tình trạng mất ATLĐ.
 - + Công tác xây lắp: hoạt động kinh doanh chính của Công ty được đánh giá một năm tương đối ổn định so với các ngành nghề kinh doanh khác. Hoạt động xây lắp đã đóng góp phần lớn sản lượng và doanh thu trong hoạt động sản xuất kinh doanh toàn công ty, làm được điều này là sự cố gắng đáng ghi nhận của đội ngũ kỹ thuật, công nhân lao động tại công trường và Ban lãnh đạo Công ty trong năm qua.
 - + Công tác sản xuất và khai thác: việc sản xuất và khai thác ở các đơn vị thành viên hoạt động cầm chừng và thiếu hiệu quả đã tạo thêm những tác động tiêu cực lên tình hình sản xuất kinh doanh chung của Công ty.
 - + Công tác đầu tư: Công ty tiếp tục tập trung gia tăng quỹ đất để đầu tư các dự án chung cư cao cấp và các khu nhà tại Bà Rịa Vũng Tàu.
 - + Công tác tài chính: thực hiện tương đối tốt, phát huy hiệu quả vai trò công tác tài chính đã tạo điều kiện cho hoạt động sản xuất kinh doanh được kịp thời và thông suốt trong toàn Công ty.
 - + Các công tác khác: công tác truyền thông được thực hiện đúng yêu cầu đề ra, công tác công bố thông tin hoàn thành được công việc, các công tác khác duy trì được các hoạt động hỗ trợ bổ sung cho công việc chung ... từ đó góp phần đảm bảo các hoạt động của Công ty được thông suốt.
 - + Đối với trách nhiệm môi trường và xã hội luôn được Công ty thực hiện tốt.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc

- Trong năm 2024, Ban Tổng giám đốc thường xuyên báo cáo đầy đủ các công tác từ kế hoạch đầu tư, điều hành sản xuất kinh doanh, bố trí phân bổ các nguồn vốn, ký kết hợp đồng và tổ chức nhân sự cho HĐQT, do đó giúp HĐQT nắm bắt được tất cả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Ban Tổng Giám đốc đã quản lý và điều hành các hoạt động của Công ty tuân thủ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- Công việc của người lao động được đảm bảo, thu nhập bình quân tăng so với năm trước thể hiện sự quan tâm đến người lao động đáng ghi nhận của Ban Tổng giám đốc Công ty.
- HĐQT đánh giá năm 2024 Ban Tổng giám đốc Công ty đã cố gắng nỗ lực trong chỉ đạo điều hành, đưa công ty vượt qua khó khăn thực hiện các chỉ tiêu vượt kế hoạch đề ra, tuy nhiên vẫn còn những hạn chế nhất định như chậm xử lý thu hồi vốn, công nợ tại nhiều công trình dẫn tới phải trích lập dự phòng giá trị lớn làm giảm lợi nhuận và hàng hóa bất động sản còn tồn nhiều chưa bán thu hồi vốn được nên phải sử dụng nhiều vốn vay làm tăng chi phí tài chính giảm giá trị lợi nhuận trong năm.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Các định hướng hoạt động kinh doanh trong những năm tiếp theo chủ yếu như sau:
 - Thứ nhất, tăng cường công tác quản trị tài chính, quản trị rủi ro;
 - Thứ hai, đảm bảo việc làm với thu nhập ổn định và quyền lợi cho nhân viên;
 - Thứ ba, tăng cường hợp tác đầu tư và đẩy mạnh công tác đầu tư;
 - Thứ tư, nâng cao năng lực thi công và áp dụng công nghệ mới vào sản xuất kinh doanh;
 - Thứ năm, tăng cường đào tạo và cải thiện chất lượng nguồn nhân lực thích ứng với sự thay đổi của thời đại;
 - Thứ sáu, tăng cường công tác thu hồi vốn, xây dựng nguồn tài chính vững mạnh.
- + Trong trung và dài hạn, Công ty cần xác định:
 - Hoạt động kinh doanh cốt lõi là thi công xây dựng dân dụng, từng bước nâng cao năng lực cạnh tranh và vị thế trong ngành của công ty.
 - Phát triển mạnh lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản để tăng doanh thu và lợi nhuận cũng như tạo việc làm cho hoạt động xây lắp.
- Kế hoạch, định hướng chi trả cổ tức cho cổ đông:
 - + Với kết quả kinh doanh năm 2024 thuận lợi, Công ty dự kiến sẽ trình Đại hội cổ đông chi trả cổ tức trong năm 2025 ở mức 15%/vốn điều lệ (5% bằng tiền mặt và 10% bằng cổ phiếu).
 - + Dự kiến những năm sau sẽ chi trả cổ tức đều đặn từ 10% hoặc cao hơn khi kết quả kinh doanh thuận lợi.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

- Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị: Cơ cấu Hội đồng quản trị theo Điều lệ Công ty có 06 thành viên, trong số các thành viên HĐQT thì có 03 thành viên trực tiếp điều hành, 01 thành viên không điều hành và 02 thành viên độc lập HĐQT, cụ thể như sau :

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số cổ phần có quyền biểu quyết	Ghi chú	Chức danh TV.HĐQT tại các công ty khác
1	Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	* Số cổ phần nắm giữ: 20.351.199 cổ phần, trong đó: + Số cổ phần sở hữu cá nhân: 5.843.367 cổ phần. + Số cổ phần đại diện DIC Group: 14.507.832 cổ phần. * Tỷ lệ sở hữu: 35,24 %	Điều hành	- Chủ tịch Công ty TNHH Hoàng Nguyên Long. - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Điền.
2	Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch HĐQT	* Số cổ phần nắm giữ: 546.205 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu: 1,04 %	Điều hành	Chủ tịch kiêm giám đốc Công ty TNHH MTV Vinawindow
3	Trần Gia Phúc	Thành viên HĐQT	* Số cổ phần sở hữu: 483.500 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu: 0,84 %	Điều hành	Chủ tịch Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC.
4	Trịnh Đình Cường	Thành viên HĐQT	* Số cổ phần sở hữu: 11.550 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu: 0,02 %	Độc lập	- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH DV Tài chính Kế toán Thuế Rồng Việt. - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Đào Tạo Rồng Việt. - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Sữa Bà Rịa – Vũng Tàu. - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu Tư

					Tập Đoàn Rông Việt; - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Đầu Tư Rông Việt Land.
5	Trần Thị Thu	Thành viên HĐQT	* Số cổ phần nắm giữ: 6.217.642 cổ phần, trong đó: + Số cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần + Số cổ phần đại diện DIC Group: 6.217.642 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu: 10,77%	Không điều hành	- TV HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1. - TV HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 - TV HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông.
6	Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên HĐQT	* Số cổ phần sở hữu: 0 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu: 0%	Độc lập	- Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Tài chính Bất động sản FR. - Phó Chủ tịch Công ty Cổ phần HDTC Land.

(Số cổ phần được chốt là ngày 09/01/2025)

- a) Các tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị
- Công ty chưa thành lập các tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị.
- b) Hoạt động của Hội đồng quản trị
- Trong năm HĐQT đã tổ chức các cuộc họp đề ban hành 18 nghị quyết và 01 quyết định với các nội dung như sau:

Stt	Số nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	13/NQ.NK5-HĐQT.DICcons	12/01/2024	Gia hạn hạn mức tín dụng ngắn hạn và thế chấp tài sản tại N/h TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam CN Bà Rịa - Vũng Tàu để vay vốn phục vụ cho hoạt động SXKD.	100%

02	14/NQ-HĐQT.DICcons	02/03/2024	Thông qua thời gian, địa điểm và ngày chốt danh sách cổ đông để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.	100%
03	16/NQ.NK5-HĐQT.DICcons	04/04/2024	- Thông qua nội dung và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024. - Thông qua thay đổi thời gian tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024. - Thông qua đơn từ nhiệm thành viên HĐQT của Bà Lê Thu Trang.	100%
04	16A/NQ-HĐQT.NK5	28/04/2024	Thông qua phương án vay vốn kinh doanh tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.	100%
05	17/NQ-HĐQT.NK5	09/05/2024	Triển khai thực hiện Phương án phát hành thêm cổ phiếu để tăng Vốn điều lệ năm 2024, thông qua Tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023 và Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.	100%
06	18A/NQ-HĐQT.NK5	10/06/2024	Thông qua bổ nhiệm thành viên Ủy ban kiểm toán.	100%
07	18/NQ-HĐQT.NK5	11/06/2024	Chốt danh sách cổ đông chi trả cổ tức năm 2023.	100%
08	19/NQ-HĐQT.NK5	11/06/2024	Thông qua vay vốn tín dụng tại Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu.	100%
09	20/NQ-HĐQT.NK5	27/06/2024	Thông qua Chính sửa, bổ sung Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.	100%
10	21/NQ-HĐQT.NK5	24/07/2024	Thông qua chủ trương Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Vũng Tàu.	100%
11	22/NQ-HĐQT.NK5	27/09/2024	Chuyển tài sản đảm bảo đang thế chấp tại Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga – Chi nhánh Vũng Tàu sang Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu để đảm bảo các khoản vay của Công ty tại BIDV.	100%
12	23A/NQ-HĐQT.NK5	27/09/2024	Thông qua điều chỉnh phương án vay trung hạn tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Vũng Tàu.	100%

13	23/NQ-HĐQT.NK5	27/09/2024	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất tại đường 2/9, Phường 11, Tp. Vũng Tàu và nhận chuyển nhượng khu đất 5.682m2 tại Thị xã Phú Mỹ để đầu tư dự án chung cư.	100%
14	24/NQ-HĐQT.NK5	04/10/2024	Chỉnh sửa Mục đích và Phương án sử dụng vốn thu được từ Đợt chào bán cổ phiếu.	100%
15	25/NQ-HĐQT.NK5	22/10/2024	Thế chấp tài sản để đảm bảo cho Công ty TNHH MTV Vinawindow vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu.	100%
16	26/NQ-HĐQT.NK5	24/10/2024	Chỉnh sửa, bổ sung Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.	100%
17	28/QĐ.HĐQT.DICcons	10/12/2024	Ban hành điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings (Sửa đổi, bổ sung lần thứ 16).	100%
18	29/NQ-HĐQT.NK5	23/12/2024	Tạm ứng cổ tức bằng tiền năm 2024	100%
19	30/NQ-HĐQT.NK5	27/12/2024	Thay đổi Logo Công ty	83,3%

c) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành

- Ông Trịnh Đình Cường là thành viên HĐQT độc lập không điều hành kiêm vị trí chủ tịch Ủy Ban kiểm toán Công ty có trình độ về kế toán, có kinh nghiệm trong quản lý doanh nghiệp, nắm bắt nhanh các hoạt động của Công ty nên đã có những đóng góp cho hoạt động quản trị Công ty. Các hoạt động chủ yếu:
 - + Giám sát, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh so với kế hoạch được giao của Công ty và các Công ty con.
 - + Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội cổ đông và các Nghị quyết của HĐQT.
 - + Đề xuất góp ý các vấn đề liên quan đến tổ chức sản xuất kinh doanh với HĐQT.

d) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị

- Công ty chưa thành lập các tiểu ban, chỉ có Ủy Ban kiểm toán được lập ra để hỗ trợ công việc cho Hội đồng quản trị.

e) Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

1. Ông Lê Đình Thắng – Chủ tịch HĐQT.
2. Ông Nguyễn Văn Đa – Phó chủ tịch HĐQT

3. Ông Trần Gia Phúc – Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc.

2. Ủy ban kiểm toán

Ủy Ban kiểm toán gồm các thành viên :

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ghi chú
1	Ông: Trịnh Đình Cường	Chủ tịch ủy ban	Bổ nhiệm từ 22/05/2021
2	Bà: Lê Thu Trang	Thành viên	Miễn nhiệm từ 26/04/2024
3	Bà: Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên	Bổ nhiệm từ 10/06/2024

- Trong năm, Ủy Ban kiểm toán đã tổ chức 02 cuộc họp định kỳ có sự tham dự của các thành viên trong Ủy ban. Tại cuộc họp, Ủy ban kiểm toán đã thống nhất, trình HĐQT phê duyệt kế hoạch kiểm toán nội bộ, chương trình hành động, kế hoạch làm việc và các hoạt động liên quan khác.
- Giám sát, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh so với kế hoạch được giao của Công ty và các Công ty con.
- Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán.
- Xem xét sổ sách kế toán, thẩm định Báo cáo tài chính.
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội cổ đông và các Nghị quyết của HĐQT.
- Giám sát quá trình thực hiện các dự án đầu tư, các công trình xây dựng.
- Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của từng thành viên Ủy Ban kiểm toán được chi trả theo đúng quy định.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc:

- a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác của các thành viên HĐQT đương nhiệm, Ban Tổng giám đốc và ban điều hành.
- Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua kế hoạch chi trả thù lao và phụ cấp năm 2024 cho HĐQT và bộ phận giúp việc là 2.140.000.000 đồng.
 - Năm 2024 Công ty thực hiện chi trả thù lao như sau:

ST T	Chức danh	Số người	Kế hoạch năm 2024 (đồng)				Thực hiện năm 2024 (đồng)	Tỷ lệ thực hiện/ Kế hoạch (%)
			Thù lao 01 tháng	Số tháng	Thù lao 01 năm/người	Tổng thù lao 01 năm	Tổng thù lao 01 năm	
1	Chủ tịch HĐQT chuyên trách	1	100.000.000	13	1.300.000.000	1.300.000.000	1.300.000.000	100%
2	Phó Chủ tịch HĐQT (tham gia điều hành)	1	30.000.000	13	390.000.000	390.000.000	390.000.000	100%
3	Thành viên HĐQT	4		12	100.000.000	400.000.000	400.000.000	100%
4	Thư ký Hội đồng quản trị	1		12	50.000.000	50.000.000	50.000.000	100%
Tổng cộng						2.140.000.000	2.140.000.000	100%

Báo cáo chi thưởng cho HĐQT (từ quỹ khen thưởng):

- Chủ tịch HĐQT : 100.000.000 đồng
- Phó chủ tịch HĐQT : 58.888.889 đồng

Báo cáo lương, thưởng và phúc lợi của Ban Tổng giám đốc năm 2024 như sau:

- Tổng giám đốc : 708.554.073 đồng
- Phó Tổng giám đốc (PT tài chính) : 507.839.231 đồng
- Phó Tổng giám đốc (PT kỹ thuật) : 499.904.423 đồng
- Kế toán trưởng : 459.331.538 đồng

* Các lợi ích khác: Thành viên HĐQT chuyên trách và Ban Tổng giám đốc được hưởng chế độ chăm sóc sức khỏe định kỳ, du lịch hàng năm của Công ty.

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan năm 2024 (tại thời điểm chốt danh sách ngày 09/01/2025):

Stt	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ / Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm cổ phiếu
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	5.312.152	10,12%	5.843.367	10,12%	Nhận cổ tức
2	Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch HĐQT	601.330	1,15%	627.162	1,09%	Bán cổ phiếu; Nhận cổ tức

3	Trần Gia Phúc	Tổng giám đốc	439.546	0,84%	483.500	0,84%	Nhận cổ tức
4	Trịnh Đình Cường	Thành viên HĐQT	10.500	0,02%	11.550	0,02%	Nhận cổ tức
5	Nguyễn Tuyết Hoa	Phó TGD; Giám đốc tài chính; Người UQ CBTT	108.651	0,21%	59.216	0,10%	Bán cổ phiếu; Nhận cổ tức
6	Nguyễn Văn Tuyền	Phó TGD	111.315	0,21%	51.116	0,09%	Bán cổ phiếu; Nhận cổ tức
7	Nguyễn Thị Thanh Phương	Kế toán trưởng	136.036	0,26%	86.539	0,15%	Bán cổ phiếu; Nhận cổ tức
8	Bùi Đình Phong	Người phụ trách quản trị Công ty	94.022	0,18%	46.050	0,08%	Bán cổ phiếu; Nhận cổ tức
9	Nguyễn Thị Thanh Thủy	Chị dâu Chủ tịch HĐQT	2.142	0,004%	1.046	0,002%	Bán, mua cổ phiếu; Nhận cổ tức
10	Phạm Thị Thúy	Vợ Chủ tịch HĐQT	600.000	1,14%	660.000	1,14%	Nhận cổ tức
11	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	Cổ đông sở hữu trên 10% cổ phiếu có quyền biểu quyết	18.841.340	35,89%	20.725.474	35,89%	Nhận cổ tức
12	Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà	Cổ đông sở hữu trên 10% cổ phiếu có quyền biểu quyết	6.712.995	12,79%	7.384.294	12,79%	Nhận cổ tức

13	Công đoàn cơ sở Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings	Tổ chức chính trị xã hội của DICcons	52.037	0,10%	57.240	0,10%	Nhận cổ túc
----	--	---	--------	-------	--------	-------	----------------

Ghi chú:

- Tỷ lệ số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ được tính bằng số cổ phiếu đang sở hữu trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 01/01/2024 (52.499.723 cổ phiếu).
- Tỷ lệ số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ được tính bằng số cổ phiếu đang sở hữu trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 09/01/2025 (57.749.267 cổ phiếu).

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

Stt	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
01	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	3500592913 (06/04/2021, Sở KH & ĐT tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu)	Ấp Tân Châu, xã Châu Pha, TX Phú Mỹ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.	12/09/2022	71/NQ- HĐQT.DICcons ngày 12/09/2022 (Thông qua vay vốn của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC để phục vụ sản xuất kinh doanh)	Hợp đồng tín dụng số 01/HĐTDNH/2 022 ngày 12/09/2022 với giá trị 19,5 tỷ đồng.	Công ty con do DICcons nắm giữ trên 96% vốn điều lệ
02	Công ty TNHH MTV Vinawindow	Công ty con	3502422138 (25/05/2023, Sở KH&ĐT tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu)	Đường số 12, KCN Đông Xuyên, Tp. Vũng Tàu, BRVT.	02/02/2024	06/NQ.NK5- HĐQT.DICcons ngày 06/09/2023 (Thông qua việc ký hợp đồng giao khoán và giao dịch giữa Công ty với các công ty con)	Cung cấp và lắp đặt cửa nhôm kính, vách dựng mặt ngoài tầng 6-23 công trình Chung cư A2-1 theo hợp đồng số 06A/HĐGK. DICcons-VNW ngày 02/02/2024 có giá trị 26,8 tỷ đồng	Công ty con do DICcons nắm giữ 100% vốn điều lệ
					14/06/2024	06/NQ.NK5- HĐQT.DICcons ngày 06/09/2023 (Thông qua việc ký hợp đồng giao khoán và giao dịch giữa Công ty với các công ty con)	Cung cấp lắp đặt lan can kính cầu thang bộ trong nhà, lan can kính ban công – hồ bơi, công trình Chung cư A2-1 theo hợp đồng số 45/HĐGK. DICcons-VNW	

							ngày 14/06/2024 có tổng giá trị 6,02 tỷ đồng	
03	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	Công ty có liên quan/ liên kết	3500101107 (19/08/2024, Sở KH&ĐT tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)	265 Lê Hong Phong, Phường 8, Tp. Vũng Tàu		01/NQ- ĐHCD.2024 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 26/4/2024	Thay đổi hình thức hợp tác đầu tư dự án chung cư A2-1 với DIC Group	Cổ đông sở hữu trên 10 % cổ phiếu có quyền biểu quyết
					28/12/2023	10/NQ.NK5- HĐQT. DICcons 28/12/2023 Thông qua ký hợp đồng mua các căn hộ thuộc Dự án chung cư A2-1 khu TT Chí Linh, Tp Vũng Tàu.	Hợp đồng mua bán các căn hộ chung cư hình thành trong tương lai	

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

- Công ty hiện áp dụng Quy chế quản trị Công ty theo các quy định mới nhất của pháp luật hiện hành.
- Quá trình hoạt động trong năm của Công ty luôn đảm bảo thực hiện theo đúng quy chế quản trị đã được Đại hội cổ đông thông qua.
- Người quản trị công ty luôn kiểm soát và yêu cầu thực hiện nghiêm túc các quy định về quản trị công ty của Ban lãnh đạo.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

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.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên
Bà Trần Thị Thu	Thành viên (Bổ nhiệm từ 26/04/2024)
Bà Lê Thu Trang	Thành viên (Miễn nhiệm từ 26/04/2024)
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên

Ủy Ban kiểm toán

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

Ban Tổng Giám đốc

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Trần Gia Phúc được Ông Lê Đình Thắng ủy quyền ký báo cáo tài chính 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.

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

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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

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
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2024

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.

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 Đồng Xuyên, P.Rạch Dừa, Tp.Vũng Tàu	100%	100%	100%

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.

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.

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.

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:

	<u>Năm 2024</u>	
▪ 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.

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;

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 tắc 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.

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 phân 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 thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

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

3.21. 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 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.

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.

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

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.

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		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 ủy quyền 02/GUQ-HĐQT DICcons ngày 11/12/2024 do HĐQT ủy quyền cho ông Trần Gia Phúc đứng tên thay Công ty trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, tổng số tiền 52 tỷ. Ngày 26/12/2024 ông Trần Gia Phúc đã hoàn tất việc chuyển nhượng và đứng tên khu đất này.
- Các quyền sử dụng đất tại Khu đất Long Sơn theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 39/BB-HĐQT.DICcons ngày 09/02/2021 và các giấy ủy quyền liên quan được HĐQT ủy quyền cho ông Trần Gia Phúc đứng tên thay Công ty trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, tổng số tiền 60,5 tỷ. Toàn bộ giá trị đất 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 bản 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.

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		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			Tại ngày 01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
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	

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			Tại ngày 01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
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	

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		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	-
+ <i>Chung cư Ruby Tower</i>	86.759.403.011	-	86.759.403.011	-
+ <i>Chung cư Vung Tau Center Point</i>	104.177.927.589	-	355.697.529.670	-
+ <i>Dự án 46 căn shophouse An Sương</i>	7.271.234.323	-	11.445.764.700	-
+ <i>Khách sạn 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu</i>	9.391.498.564	-	97.645.451.162	-
+ <i>Các dự án khác</i>	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	-
+ <i>Lô đất Gò Cát</i>	4.014.000.000	-	4.014.400.000	-
+ <i>Lô đất tại ấp ông Trịnh- Tân Thành (*)</i>	7.448.796.349	-	7.448.796.349	-
+ <i>Lô đất Long Toàn</i>	98.783.832.042	-	98.783.832.042	-
+ <i>Căn hộ chung cư Vung Tau Center Point</i>	-	-	172.454.594.804	-
+ <i>Căn hộ khu du lịch Hải Minh</i>	-	-	69.212.550.400	-
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.

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 mở 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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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.

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.

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

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 (ViệtNam)	-	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

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

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
<i>Công ty CP Bất động sản SG Holdings (*)</i>	<i>10.000.000.000</i>	<i>15.000.000.000</i>
<i>Các khoản ký quỹ ngắn hạn khác</i>	<i>775.000.000</i>	<i>625.000.000</i>
Cổ tức phải trả 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
<i>Nam</i>	<i>165.600.000</i>	<i>165.600.000</i>
<i>Các khoản ký quỹ ngắn hạn khác</i>	<i>246.000.000</i>	<i>246.000.000</i>
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

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

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.

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

(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 tín dụng 450 tỷ đồng. Lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ. Thời hạn vay: 48 tháng. Vay để tài trợ chi phí mua căn hộ của Dự án Chung cư A2-1, Khu trung tâm Chí Linh, 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.

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					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát 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-ĐHCD.2024 ngày 26/04/2024.

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

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

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

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	723.468.976.030	270.145.539.173
- Xem thêm mục 8		

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

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	17.696.013.076	-
Chí Linh (Vung Tau Centre Point)		
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
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 thuê 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

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 kế 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.

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)

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 của 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 của 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)

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

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

Mối quan hệ

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

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán 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

	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 Tuyển	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	-	
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm toán nội bộ:			
	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND	
Họ và tên	Chức danh		
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	25.000.000	80.000.000
	(Miễn nhiệm từ 26/04/2024)		
Bà Trần Thị Thu	Thành viên HĐQT	75.000.000	-
	(Bổ nhiệm từ 26/04/2024)		
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 Tuyển	Phó Tổng Giám đốc	499.904.423	523.196.923

Được cam kết bảo lãnh:

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

Cam kết bảo lãnh:

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

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

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

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

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

Theo thông báo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 36/NQ-HĐQT.DICcons ngày 12/03/2025, 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.

Kết luận

Năm 2024 là một năm quan trọng nhiều dấu ấn đối với Công ty Cổ phần XD DIC Holdings. Bất chấp những thách thức từ môi trường kinh tế và ngành, Công ty đã đạt được những kết quả kinh doanh tích cực, thể hiện sự vững vàng và khả năng thích ứng cao. Với đội ngũ lãnh đạo tâm huyết, chiến lược kinh doanh rõ ràng và sự đồng lòng của toàn thể cán bộ nhân viên, Công ty tin tưởng sẽ tiếp tục gặt hái được nhiều thành công hơn nữa trong năm 2025 và những năm tiếp theo, mang lại giá trị bền vững cho Quý cổ đông và các bên liên quan.

Trên đây là toàn văn báo cáo thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.

Trân trọng ./.

Vũng Tàu, ngày 14 tháng 04 năm 2025

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

Người đại diện theo pháp luật



**CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Đình Thắng**