

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

Báo cáo tài chính riêng
cho Kỳ kế toán từ 01/01/2024 đến 31/12/2024

Mẫu số: B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100)=(110+120+130+140+150)	100		13.476.362.567.700	12.251.224.637.229
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		856.853.302.519	2.199.766.875.022
1. Tiền	111	1.V	353.392.278.095	2.189.898.549.782
2. Các khoản tương đương tiền	112		503.461.024.424	9.868.325.240
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		746.900.000.000	127.910.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121			-
1. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122			-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	2.V	746.900.000.000	127.910.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.607.975.618.296	4.489.748.205.455
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.V	1.033.275.651.326	819.716.346.027
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.V	10.370.632.925	209.629.776.981
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.V	82.000.000.000	292.850.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136	6.V	4.482.460.803.601	3.182.394.039.351
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(131.469.556)	(14.841.956.904)
IV. Hàng tồn kho	140		6.072.407.879.266	5.236.751.441.631
1. Hàng tồn kho	141	7.V	6.072.407.879.266	5.236.751.441.631
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		192.225.767.619	197.048.115.121
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8.V	166.961.832.844	166.691.629.099
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		565.608.729	13.143.585.479
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		24.698.326.046	17.212.900.543
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		3.876.075.076.447	3.873.274.056.330
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		421.881.599.515	1.381.153.760.509
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.V	341.881.599.516	
3. Phải thu dài hạn khác	216		79.999.999.999	1.381.153.760.509
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			-	-
II. Tài sản cố định	220		141.779.330.751	148.900.181.999
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9.V	137.213.324.680	145.247.186.170
- Nguyên giá	222		188.039.504.467	188.964.845.274
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(50.826.179.787)	(43.717.659.104)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10.V	4.566.006.071	3.652.995.829
- Nguyên giá	228		4.939.407.600	3.929.239.600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(373.401.529)	(276.243.771)
III. Bất động sản đầu tư	230	11.V	97.989.206.684	100.878.323.336
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(46.466.626.194)	(43.577.509.542)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	1.173.048.503
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12.V	-	1.173.048.503
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	13.V	3.214.424.939.497	2.241.168.741.983
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.051.307.053.422	2.100.696.733.295
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		447.522.688.500	447.522.688.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.769.594.112	21.769.594.112
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(316.174.396.537)	(362.820.273.924)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		30.000.000.000	34.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8.V	-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		17.352.437.644.147	16.124.498.693.559

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN				
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)	300		9.491.969.333.127	8.521.320.330.627
I. Nợ ngắn hạn	310		7.337.646.773.221	7.443.954.233.555
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14.V	448.300.511.037	637.075.225.900
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15.V	2.456.652.493.818	1.772.063.749.745
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16.V	93.706.053.666	79.768.548.166
4. Phải trả người lao động	314		16.268.893.716	16.453.869.653
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17.V	321.814.317.488	290.524.650.885
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18.V	3.410.599.636	3.410.599.636
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19.V	2.931.825.483.579	2.874.414.684.688
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20.V	1.016.808.596.452	1.719.142.391.013
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		48.859.823.829	51.100.513.869
II. Nợ dài hạn	330		2.154.322.559.906	1.077.366.097.072
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18.V	111.068.571.388	114.442.807.380
2. Phải trả dài hạn khác	337	16.V	19.596.218.672	19.600.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20.V	2.023.657.769.846	943.323.289.692
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)	400		7.860.468.311.020	7.603.178.362.932
I. Vốn chủ sở hữu	410		7.860.468.311.020	7.603.178.362.932
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	21.V	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.046.337.538.421	1.046.337.538.421
3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	415		(486.500.640)	
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	21.V	82.002.783.070	82.002.783.070
5. Lợi nhuận chưa phân phối	421	21.V	634.094.540.169	376.318.091.441
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		367.035.648.102	190.600.828.106
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		267.058.892.067	185.717.263.335
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=+300+400)	440		17.352.437.644.147	16.124.498.693.559

Người lập biểu

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Vũng Tàu, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Tổng giám đốc

Nguyễn Quang Tín

Mẫu số: B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024		Năm 2023	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	294.903.335.972	1.203.731.949.155	328.539.298.058	578.115.830.258
2. Các khoản giảm trừ	3	VI.2	17.066.633.586	228.731.455.039	8.985.792.802	11.970.029.053
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	277.836.702.386	975.000.494.116	319.553.505.256	566.145.801.205
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	111.615.406.696	625.128.205.753	239.019.101.216	375.969.873.873
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		166.221.295.690	349.872.288.363	80.534.404.040	190.175.927.332
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	65.099.703.844	114.572.887.886	15.721.042.906	218.355.853.498
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	6.501.336.848	(23.695.148.215)	4.909.710.062	76.137.880.188
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		5.572.099.133	22.942.261.972	6.229.005.073	28.979.807.957
8. Chi phí bán hàng	24		3.406.923.406	23.809.715.983	10.338.181.624	16.333.083.533
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		38.315.142.580	118.967.778.734	36.719.213.698	99.738.559.027
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		183.097.596.700	345.362.829.747	44.288.341.562	216.322.258.082
11. Thu nhập khác	31	VI.7	5.136.438.685	18.239.036.281	51.224.484.093	71.670.135.351
12. Chi phí khác	32	VI.8	12.510.093.222	23.795.300.864	46.510.224.325	54.713.697.644
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(7.373.654.537)	(5.556.264.583)	4.714.259.768	16.956.437.707
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		175.723.942.163	339.806.565.164	49.002.601.330	233.278.695.789
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		32.588.473.002	72.747.673.097	10.028.621.423	49.159.146.545
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		143.135.469.161	267.058.892.067	38.973.979.907	184.119.549.244

Người lập biểu

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Vũng Tàu, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Tổng giám đốc

Nguyễn Quang Tín



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1.394.573.873.284	1.268.047.645.230
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(2.263.128.742.215)	(898.374.557.629)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(76.703.307.843)	(66.930.362.548)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(362.269.403.923)	(314.327.468.084)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(71.873.886.339)	(54.691.137.814)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		521.731.976.425	2.699.541.469.493
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(679.815.566.233)	(980.393.945.579)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SX kinh doanh	20		(1.537.485.056.844)	1.652.871.643.069
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XDTSCĐ và TS dài hạn khác	21		(6.286.394.612)	(40.454.545)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác	22		5.213.452.579	1.999.501.682
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.181.428.152.415)	(4.903.009.813)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		532.159.960.635	1.380.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.005.324.531.767)	(87.400.468.233)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.493.435.972.150	1.006.532.060.390
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		91.244.756.413	193.346.430.428
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(70.984.937.017)	1.110.914.059.909
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		1.810.365.957.825	1.388.650.214.800
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.544.808.586.995)	(2.179.443.557.051)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.187.025)	(21.167.300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		265.556.183.805	(790.814.509.551)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(1.342.913.810.056)	1.972.971.193.427
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.199.766.875.022	226.795.681.595
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		237.553	
Tiền tồn cuối kỳ	70		856.853.302.519	2.199.766.875.022

Người lập biểu



PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Vũng Tàu, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Tín

Mẫu số: B 09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2024

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- Hình thức sở hữu vốn:

Tổng Công ty được chuyển đổi từ Công ty nhà nước sang công ty cổ phần theo quyết định số: 1302/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Bộ Xây dựng “V/v phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng”.

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 19/08/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

- Tên công ty bằng tiếng Việt: **Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng.**
- Tên giao dịch quốc tế: **Development Investment Construction Joint Stock Corporation.**
- Tên viết tắt: **DIC Group.**
- Trụ sở chính: Số 15 đường Thi Sách, phường Thắng Tam, TP Vũng Tàu, Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Các đơn vị trực thuộc, gồm có:
 - Chi nhánh tại Vĩnh Phúc
 - Chi nhánh Tổng công ty CP ĐTPTXD – Ban QLDA DIC Him Lam
- Vốn điều lệ: 6.098.519.950.000 đồng Việt Nam (VND).

Các Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy Ban kiểm toán nội bộ, nhiệm kỳ từ năm 2023 đến 2028 tại ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	Từ ngày 19/08/2024
Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch HĐQT	Đã từ trần ngày 10/08/2024
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch HĐQT	Đến ngày 19/08/2024
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm lại ngày 21/07/2023
Ông Nguyễn Quang Tín	Ủy viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 21/07/2023
Ông Đinh Hồng Kỳ	Ủy viên HĐQT – Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21/07/2023

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Tín	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/06/2023
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 02/02/2023
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 22/08/2023
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 04/12/2023
Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19/01/2022

2- Lĩnh vực kinh doanh:

Đầu tư, xây lắp, dịch vụ du lịch, dịch vụ dầu khí, thương mại, xuất khẩu lao động.

3- Ngành nghề kinh doanh:

- Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới.
- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, công trình kỹ thuật hạ tầng và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi, công trình cấp, thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện.
- Lắp đặt các kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí và mạ kẽm, các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình.
- Tư vấn đầu tư.
- Quản lý dự án.
- Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho xây dựng, xe máy thi công, dây chuyền công nghệ và thiết bị công nghệ khác.
- Mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, ngoại thất.
- Mua bán xe máy, thiết bị thi công.
- Mua bán xăng dầu và các sản phẩm của chung.
- Mua bán nhà.
- Dịch vụ môi giới bất động sản.
- Kinh doanh dịch vụ du lịch.
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn.
- Kinh doanh dịch vụ chợ và quản lý trung tâm thương mại.
- Sản xuất vật liệu xây dựng.
- Sản xuất và kinh doanh nước giải khát.
- Chế biến thực phẩm.
- Vận tải hàng.
- Vận tải hành khách bằng đường bộ, đường thủy.
- Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng.
- Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng.
- Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.
- Giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
- Kinh doanh du lịch lữ hành quốc tế.
- Đại lý du lịch.
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quản bá và tổ chức tua du lịch.
- Kinh doanh nước hoa, hàng mỹ phẩm.
- Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh.

4- Cấu trúc doanh nghiệp:

a- Danh sách các công ty con

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ	51,67%

	tăng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	
Công ty Cổ phần Du Lịch DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	81,29%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số DIC 2	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	50,14%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm Nhìn DIC	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi	98,67%
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Đô thị và khu công nghiệp DIC	Đầu tư, kinh doanh và khai thác các dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao	100%
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Xây lắp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,96%
Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	Xây lắp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,96%
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản...	49,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	66,85%
Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Hoạt động tư vấn quản lý	43,92%
Công ty CP Phát triển E&S (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	65,96%

b- Danh sách các công ty liên kết

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Bất động sản DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng	42,68%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm, Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng	36,00%
Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	35,89%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	43,35%

c- Danh sách các liên doanh

<u>Tên liên doanh</u>	<u>Tỷ lệ Góp vốn</u>
Liên doanh dự án khu dân cư xây dựng đợt đầu 35ha đô thị mới Phú Mỹ - TX Phú Mỹ	80,00%

II- KỶ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1- Kỳ kế toán: Kỳ kế toán năm 2024 của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2024 và kết thúc vào ngày 31/12/2024.

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

III- CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG:

1- Chế độ kế toán áp dụng: Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán: Tổng Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3- Hình thức kế toán áp dụng: Tổng Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Chứng từ ghi sổ.

IV- CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG:

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng Tổng Công ty có tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do việc đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

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

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Tổng Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là " tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Một số khoản đầu tư khác vì không có đủ các thông tin cần thiết để lập dự phòng nên Tổng công ty không trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này. Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty tin rằng các khoản dự phòng đối với các khoản đầu tư này, nếu có, không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Theo dõi chi tiết từng khoản nợ phải thu theo từng đối tượng, thường xuyên tiến hành đối chiếu, kiểm tra, đôn đốc việc thanh toán được kịp thời.

Được kiểm tra, đối chiếu theo định kỳ hoặc cuối mỗi niên độ từng khoản phải thu phát sinh, số đã thu, số còn phải thu, đặc biệt là đối với các đối tượng có quan hệ giao dịch, mua bán thường xuyên, có sổ dư phải thu lớn.

Đối với các khoản công nợ có gốc ngoại tệ được theo dõi cả về nguyên tệ và quy đổi theo đồng tiền Việt Nam. Cuối mỗi kỳ được điều chỉnh sổ dư theo tỷ giá hối đoái thực tế.

Được phân loại các khoản nợ phải thu theo thời gian thanh toán cũng như theo từng đối tượng để có biện pháp thu hồi hay thanh toán.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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 liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25 năm
- Máy móc thiết bị	04 – 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
- Dụng cụ quản lý	03 – 06 năm
- Tài sản cố định khác	03 – 05 năm
- Quyền sử dụng đất	38 năm

6. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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 thu nhập doanh nghiệp.

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết số nợ phải trả, số nợ đã trả theo từng chủ nợ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại thành nợ ngắn hạn và nợ dài hạn căn cứ vào thời hạn phải thanh toán của từng khoản nợ phải trả.

Nợ phải trả bằng vàng, bạc, kim khí quý, đá quý được kế toán chi tiết cho từng chủ nợ, theo chi tiêu số lượng, giá trị theo giá qui định.

Cuối niên độ kế toán, số dư của các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá quy định.

Những chủ nợ có quan hệ giao dịch, mua hàng thường xuyên hoặc có số dư về nợ phải trả lớn, các bộ phận kế toán kiểm tra, đối chiếu về tình hình công nợ đã phát sinh với từng khách hàng và định kỳ có xác nhận nợ bằng văn bản với các chủ nợ.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Được theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính và được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Tổng công ty hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Tổng công ty được ghi nhận theo chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành, đối với tài sản cho thuê đã thu tiền trước của khách hàng thì doanh thu kỳ kế toán được ghi nhận trên cơ sở phân bổ số tiền nhận trước cho số năm cho thuê.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trích lập các quỹ và chia cổ tức.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo: Giá trị khối lượng thực hiện hoàn thành, khối lượng xây lắp được chủ đầu tư xác nhận, nghiệm thu làm căn cứ ghi nhận doanh thu trong kỳ.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

15. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu của Tổng công ty là hàng bán bị trả lại, khách hàng vi phạm cam kết trong hợp đồng nhận chuyển nhượng bất động sản

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

- Giá vốn hoạt động xây lắp được xác định bằng (=) chi phí thực tế phát sinh tương ứng với khối lượng hoàn thành.

- Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản (=) Tổng chi phí đầu tư chia (:) Tổng diện tích kinh doanh nhân (x) Diện tích bán trong kỳ

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

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

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

(Đơn vị tính là: đồng Việt Nam, trừ các trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ (31/12/2024)	Số đầu năm (01/01/2024)
- Tiền mặt	1.724.608.651	673.673.611
- Tiền gửi ngân hàng	351.667.669.444	2.189.224.876.171
VND	351.655.563.998	2.189.212.688.998
USD	12.105.446	12.187.173
- Tiền đang chuyển	-	-

- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	503.461.024.424	9.868.325.240
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	225.798.212.888	5.633.124.585
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	14.334.333.551	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN CN BRVT	263.328.477.985	3.235.200.655
Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	-	1.000.000.000
Cộng	856.853.302.519	2.199.766.875.022
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính	Số cuối kỳ (31/12/2024)	Số đầu năm (01/01/2024)
- Chứng khoán kinh doanh		
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	746.900.000.000	127.910.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	26.900.000.000	26.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	720.000.000.000	100.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN VT</i>	-	1.010.000.000
- Trái phiếu		
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Cộng	746.900.000.000	127.910.000.000
	-	-
3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ (31/12/2024)	Số đầu năm (01/01/2024)
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.033.275.651.326	819.716.346.027
- Phải thu nhóm khách hàng từ các dự án	551.201.775.855	751.293.311.623
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	268.357.901.964	375.334.566.258
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	22.850.980.041	22.850.980.041
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	2.445.956.364	10.671.813.187
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	17.846.873.420	17.848.587.156
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	13.018.470.066	38.048.550.741
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	190.650.046.394	250.663.636.221
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ</i>	17.052.263.635	18.505.648.408
<i>Dự án khu dân cư Hậu Giang</i>	6.073.534.449	3.740.535.500
<i>Dự án Resort Thùy Tiên</i>	11.656.493.242	11.896.629.331
<i>Dự án khác</i>	1.249.256.280	1.732.364.780

- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	482.073.875.471	68.423.034.404
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân</i>	-	59.000.000.000
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	401.461.923.851	
<i>Các khách hàng khác</i>	80.611.951.620	9.423.034.404
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	414.616.436.966	6.320.211.932
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	6.963.043.669	-
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	-	128.742.486
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	401.461.923.851	-
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	6.191.469.446	6.191.469.446
b- Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Trong đó:		
- Phải thu các bên liên quan dài hạn		
- Phải thu khách hàng khác dài hạn		
Tổng cộng	1.033.275.651.326	819.716.346.027
 	-	-
4- Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ (31/12/2024)	Số đầu năm (01/01/2024)
Trả trước cho các bên liên quan	-	186.499.974.132
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	-	186.499.974.132
Các nhà cung cấp khác	10.370.632.925	23.129.802.849
<i>Công ty CP Khoa học Công nghệ Việt Nam</i>	-	5.409.109.113
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK</i>	-	3.604.030.418
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP</i>	3.847.638.707	3.569.517.667
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	6.522.994.218	10.547.145.651
Cộng	10.370.632.925	209.629.776.981
 	-	-
5- Phải thu về cho vay	Số cuối kỳ (31/12/2024)	Số đầu năm (01/01/2024)
a) Cho vay ngắn hạn	82.000.000.000	292.850.000.000
<i>Công Ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	-	52.500.000.000

Công ty CP ĐTPT Phương Nam	82.000.000.000	240.350.000.000
b) Cho vay dài hạn	341.881.599.516	-
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	85.116.962.349	
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	256.764.637.167	
Cộng	423.881.599.516	292.850.000.000
	-	-
6- Các khoản phải thu khác	Số cuối kỳ (31/12/2024)	Số đầu năm (01/01/2024)
a) Ngắn hạn	4.482.460.803.601	3.182.394.039.351
Tạm ứng	21.518.649.693	147.802.223.405
Ký quỹ, ký cược	79.863.293.821	82.306.078.333
Phải thu khác	4.381.078.860.087	2.952.285.737.613
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	11.534.952.603	964.253.396
Phải thu khác	4.369.543.907.484	2.951.321.484.217
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	<i>861.382.084.278</i>	<i>773.206.284.278</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	<i>2.656.873.402.400</i>	<i>1.846.007.612.400</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>2.000.000.000</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh</i>	<i>140.014.270.244</i>	<i>128.561.070.244</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước</i>	<i>4.810.000.000</i>	<i>4.810.000.000</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Quảng Bình</i>	<i>47.429.649.000</i>	<i>47.429.649.000</i>
<i>Hội đồng bồi thường GPMB huyện Thanh Liêm</i>	<i>20.422.716.264</i>	<i>20.422.716.264</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>636.611.785.298</i>	<i>128.884.152.031</i>
Trong đó: Phải thu các bên liên quan	332.534.182.060	113.944.236.331
<i>Công ty TNHH Đại Phước Thiên An</i>	<i>20.000.000</i>	<i>20.000.000</i>
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	<i>29.081.250</i>	<i>-</i>
<i>Công Ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	<i>-</i>	<i>29.117.902.075</i>
<i>Công ty TNHH MTV ĐTPT ĐT và KCN DIC</i>	<i>-</i>	<i>807.506.093</i>
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	<i>332.485.100.810</i>	<i>83.968.828.163</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>-</i>	<i>30.000.000</i>
b) Dài hạn	79.999.999.999	1.381.153.760.509
- Phải thu về góp vốn liên doanh		

<i>Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC</i>	-	3.000.000.000
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A</i>	79.999.999.999	79.999.999.999
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân</i>	-	1.298.153.760.510
- Ký quỹ, ký cược	-	
- Phải thu khác	-	
Cộng	4.562.460.803.600	4.563.547.799.860
	-	-
7- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ (31/12/2024)	Số đầu năm (01/01/2024)
Nguyên liệu, vật liệu:	2.423.231.577	2.423.231.577
Công cụ dụng cụ	-	
Chi phí SX, KD dở dang:	5.989.308.336.437	5.211.185.761.609
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	8.434.065.931	8.302.967.842
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	250.780.835.922	187.266.251.920
<i>Dự án khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu</i>	242.168.910.461	189.765.365.192
<i>Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point</i>	1.041.524.132.662	320.306.504.000
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	2.043.250.406.609	1.956.601.160.549
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	1.039.978.529.413	937.161.739.369
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	871.732.745.907	613.162.706.905
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	47.606.726.039	46.836.724.910
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	148.566.620.900	358.269.706.145
<i>Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point</i>	233.651.723.504	212.963.356.176
<i>Dự án Điểm du lịch sinh thái Hồ Ba Hang</i>	-	61.978.026.684
<i>Dự án Block B Pullman</i>	-	278.308.171.361
<i>Chi phí dở dang khác</i>	61.613.639.089	40.263.080.556
Hàng hóa bất động sản	79.874.080.522	22.111.867.715
Hàng hóa	802.230.730	1.030.580.730
Hàng gửi đi bán	-	
Cộng giá gốc hàng tồn kho	6.072.407.879.266	5.236.751.441.631
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho		

- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	6.072.407.879.266	5.236.751.441.631
	-	-
8- Chi phí trả trước	Số cuối kỳ (31/12/2024)	Số đầu năm (01/01/2024)
a) Ngắn hạn	166.961.832.844	166.691.629.099
Công cụ dụng cụ	3.839.826.794	8.685.574.350
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	163.122.006.050	158.006.054.749
b) dài hạn	-	-
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	-	-
Cộng	166.961.832.844	166.691.629.099

9- Tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	121.352.969.184	11.141.421.213	38.346.916.543	17.019.917.879	1.103.620.455	188.964.845.274
Tăng trong kỳ	-	-	5.284.400.273	107.380.000	344.680.000	5.736.460.273
- <i>Mua trong kỳ</i>	-	-	5.284.400.273	107.380.000	344.680.000	5.736.460.273
- <i>Tặng khác</i>	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	529.291.744	41.000.000	5.599.427.273	49.179.790	442.902.273	6.661.801.080
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	529.291.744	41.000.000	5.599.427.273	49.179.790	442.902.273	6.661.801.080
- <i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	120.823.677.440	11.100.421.213	38.031.889.543	17.078.118.089	1.005.398.182	188.039.504.467
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	14.581.837.951	5.387.778.946	18.202.055.692	5.162.679.562	383.306.953	43.717.659.104
Tăng trong kỳ	3.713.894.988	744.813.309	3.619.040.301	1.987.103.289	170.100.919	10.234.952.806
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	3.713.894.988	744.813.309	3.619.040.301	1.987.103.289	170.100.919	10.234.952.806
- <i>Tặng khác</i>	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	529.291.744	27.333.330	2.357.724.990	49.179.790	162.902.269	3.126.432.123
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	529.291.744	27.333.330	2.357.724.990	49.179.790	162.902.269	3.126.432.123
- <i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	17.766.441.195	6.105.258.925	19.463.371.003	7.100.603.061	390.505.603	50.826.179.787
Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
- Tại ngày đầu quý	106.771.131.233	5.753.642.267	20.144.860.851	11.857.238.317	720.313.502	145.247.186.170
- Tại ngày cuối quý	103.057.236.245	4.995.162.288	18.568.518.540	9.977.515.028	614.892.579	137.213.324.680

10- Tài sản cố định vô hình:

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình				-
Số dư đầu kỳ	3.689.239.600	240.000.000		3.929.239.600
- Mua trong kỳ		1.010.168.000		1.010.168.000
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp				
- Tăng do hợp nhất kinh doanh				
- Tăng khác				
- Thanh lý, nhượng bán, giảm khác				
Số dư cuối kỳ	3.689.239.600	1.250.168.000		4.939.407.600
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	262.802.912	13.440.859	-	276.243.771
- Khấu hao trong kỳ	16.425.180	80.732.578		97.157.758
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				-
Số dư cuối kỳ	279.228.092	94.173.437		373.401.529
Giá trị còn lại của TSCĐVH				
- Tại ngày đầu kỳ	3.426.436.688	226.559.141	-	3.652.995.829
- Tại ngày cuối kỳ	3.410.011.508	1.155.994.563		4.566.006.071

11. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	Tổng Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	144.455.832.878		144.455.832.878
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua trong kỳ			-
- Đầu tư XD CB hoàn thành			-
- Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối kỳ	144.455.832.878	-	144.455.832.878

Đơn vị tính: VND

Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	43.577.509.542	-	43.577.509.542
Số tăng trong năm	2.889.116.652		2.889.116.652
<i>Khấu hao trong năm</i>	2.889.116.652		2.889.116.652
<i>Tăng khác</i>			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối năm	46.466.626.194	-	46.466.626.194
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	100.878.323.336	-	100.878.323.336
Tại ngày cuối năm	97.989.206.684	-	97.989.206.684

-Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

12- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối kỳ (31/12/2024)	Số đầu năm (01/01/2024)
Mỏ đá tại Gia Kiệm, Thống Nhất - Đồng Nai		1.173.048.503
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác		74.952.000
Cộng		1.248.000.503

TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Số 15 đường Thi Sách, P. Thảng Tam, TP Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31-12-2024

31/12/2024

01/01/2024

Số lượng CP	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
13- Đầu tư tài chính dài hạn:							
13.1- Đầu tư vào công ty con		3.051.307.053.422	(90.774.396.537)	2.960.532.656.885	2.100.696.733.295	(117.420.273.924)	1.983.276.459.371
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	99,96%	1.133.538.347.100		1.133.538.347.100	1.133.538.347.100		1.133.538.347.100
Công ty CP Du Lịch DIC	81,29%	944.498.221.388	(43.014.813.638)	901.483.407.750	784.498.221.388	(38.187.842.201)	746.310.379.187
Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	99,96%	759.000.000.000		759.000.000.000			
Công ty CP Đầu tư phát triển Tâm Nhìn DIC	98,67%	59.200.000.000	(5.870.481.311)	53.329.518.689	59.200.000.000	(3.907.275.506)	55.292.724.494
Công ty CP ĐPTXD – DIC Số 1	51,68%	14.726.900.000		14.726.900.000	14.726.900.000		14.726.900.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	50,14%	48.932.796.574		48.932.796.574	31.782.796.574		31.782.796.574
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển và KCN DIC	100,00%	50.000.000.000	(478.313.228)	49.521.686.772	1.700.468.233	(75.156.217)	1.625.312.016
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	49,00%	41.410.788.360	(41.410.788.360)	-	75.250.000.000	(75.250.000.000)	-
13.2- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		447.522.688.500	(225.400.000.000)	222.122.688.500	447.522.688.500	(225.400.000.000)	222.122.688.500
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	43,35%	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	35,89%	171.602.184.500		171.602.184.500	171.602.184.500		171.602.184.500
Công ty CP Bất động sản DIC	42,68%	19.938.000.000		19.938.000.000	19.938.000.000		19.938.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Bê tông	36,00%	30.582.504.000		30.582.504.000	30.582.504.000		30.582.504.000

TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 đường Thi Sách, P. Thảng Tam, TP Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31-12-2024

13.3 - Đầu tư dài hạn khác	31.769.594.112	-	31.769.594.112	55.769.594.112	(20.000.000.000)	35.769.594.112
+ Cổ phiếu	18.860	-	1.769.594.112	21.769.594.112	(20.000.000.000)	1.769.594.112
Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie			-	20.000.000.000	(20.000.000.000)	-
Công ty CP Vina Đại Phước	1.610	0,10%	1.610.000.000	1.610.000.000		1.610.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hội An	17.250	0,25%	159.594.112	159.594.112		159.594.112
+ Công trái, trái phiếu	30.000.000.000		30.000.000.000	34.000.000.000	-	34.000.000.000
TP NH NN&PTNT Việt Nam CN Đồng Nai	5.000.000.000		5.000.000.000	9.000.000.000		9.000.000.000
TP NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	25.000.000.000		25.000.000.000	25.000.000.000		25.000.000.000
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn	3.530.599.336.034		(316.174.396.537)	2.603.989.015.907	(362.820.273.924)	2.241.168.741.983

14- Phải trả người bán	Số cuối kỳ (31/12/2024)	Số đầu năm (01/01/2024)
a) Phải trả người bán ngắn hạn	448.300.511.037	637.075.225.900
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	90.912.649.542	218.848.305.752
<i>Công ty cổ phần A&T</i>	7.475.315.427	13.381.838.384
<i>New Design Associate Ltd</i>	4.929.297.600	18.557.437.888
<i>Công ty cổ phần Xây dựng TCONS</i>	-	6.374.130.403
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1</i>	5.766.570.887	9.443.002.568
<i>Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)</i>	4.049.912.723	11.110.853.723
<i>Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt</i>	5.918.916.772	11.345.918.405
<i>Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang</i>	-	15.986.756.180
<i>Công ty CP 479 Hòa Bình</i>	4.375.556.893	13.949.472.333
<i>Công ty CP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát</i>	7.109.917.613	12.216.849.777
<i>Công ty TNHH Nam Anh Hiền</i>	9.249.666.438	15.186.356.145
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild</i>	7.844.465.879	5.646.005.318
<i>Công ty TNHH Hải Phong</i>	1.274.932.037	6.686.069.299
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK</i>	3.837.370.887	
<i>Công ty cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam</i>	7.310.765.759	
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng 319</i>	3.282.602.416	
<i>Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam</i>	18.487.358.211	78.963.615.329
- Phải trả người bán là các bên liên quan	329.708.426.405	370.480.906.190
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	2.843.494.405	120.629.452.295
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	34.294.681.628	34.568.480.982
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	44.010.821.552	85.652.711.720
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	182.146.263	-
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	243.252.056.228	110.346.045.083
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	5.125.226.329	19.284.216.110
- Phải trả các đối tượng khác	27.679.435.090	47.746.013.958
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số quá hạn		

- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan

- Phải trả dài hạn các đối tượng khác

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán

Cộng	448.300.511.037	637.075.225.900
	-	-
15- Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ (31/12/2024)	Số đầu năm (01/01/2024)
a) Ngắn hạn	2.456.652.493.818	1.772.063.749.745
- Người mua trả tiền trước các dự án	2.429.876.427.778	1.743.863.623.642
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	1.273.246.165.450	1.154.188.323.011
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	57.792.277.689	57.792.277.689
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	49.315.242.992	87.832.426.940
<i>Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh</i>	129.288.849.766	150.177.830.024
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	31.334.403.113	36.428.912.066
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	1.822.163.618	3.523.498.281
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	7.407.651.352	17.029.680.233
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu</i>	35.299.528.472	59.838.627.355
<i>Dự án căn hộ chung cư A2-1</i>	843.390.510.337	172.454.594.804
<i>Dự án khác</i>	979.634.989	4.597.453.239
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	26.776.066.040	28.200.126.103
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan</i>	895.029.979.655	221.169.746.120
<i>Công ty CP ĐPTXD số 1</i>	48.715.151.316	48.715.151.316
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	843.390.510.337	172.454.594.804
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	2.924.318.002	
b) Dài hạn	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác	-	-
Cộng	2.456.652.493.818	1.772.063.749.745

16- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	-	54.482.170.134	37.097.529.880	17.384.640.254
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.358.114.101	72.747.673.097	51.048.608.588	42.057.178.610
- Thuế thu nhập cá nhân	235.569.954	4.932.795.221	4.955.398.832	212.966.343
- Thuế tài nguyên	9.413.674	129.208.378	128.465.451	10.156.601
- Tiền thuê đất	49.163.883.132	16.680.518.199	34.760.831.030	31.083.570.301
- Thuế bảo vệ môi trường	18.827.349	258.416.755	256.930.902	20.313.202
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	1.445.406.004	1.445.406.004	-
- Thuế môn bài	9.982.739.956	38.299.531.451	45.345.043.052	2.937.228.355
Cộng	79.768.548.166	188.975.719.239	175.038.213.739	93.706.053.666
b) Phải thu				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.172.848.074	-	7.416.871.436	24.589.719.510
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	40.052.469	-	68.554.067	108.606.536
Cộng	17.212.900.543	-	7.485.425.503	24.698.326.046
17- Chi phí phải trả			Số cuối kỳ (31/12/2024)	Số đầu năm (01/01/2024)
a) Ngắn hạn			321.814.317.488	290.524.650.885
Lãi vay phải trả			32.589.936.067	22.034.160.948
Chi phí bán hàng			65.603.305	65.603.305
Chi phí các dự án			289.067.869.024	267.954.347.911
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác			90.909.092	470.538.721
b) Dài hạn			-	-
Cộng			321.814.317.488	290.524.650.885
18- Doanh thu chưa thực hiện			Số cuối kỳ (31/12/2024)	Số đầu năm (01/01/2024)
a) Ngắn hạn				
Doanh thu nhận trước cho thuê sân tài sản			3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu nhận trước khác			36.363.644	36.363.644
Cộng			3.410.599.636	3.410.599.636

b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê sân tài sản	111.068.571.388	114.442.807.380
Cộng	111.068.571.388	114.442.807.380
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	-	-
19- Các khoản phải trả, phải nộp khác	Số cuối kỳ (31/12/2024)	Số đầu năm (01/01/2024)
a) Ngắn hạn	2.931.825.483.579	2.874.414.684.688
- Kinh phí công đoàn	233.776.111	220.853.947
- Bảo hiểm xã hội	944.508	944.508
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	290.324.944.800	317.230.177.500
- Cổ tức phải trả	1.026.563.802	1.027.750.827
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.640.239.254.358	2.555.934.957.906
+ Đền bù giải phóng mặt bằng	19.990.483.579	21.634.323.726
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	<i>11.905.317.246</i>	<i>12.103.443.186</i>
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên</i>	<i>7.740.376.074</i>	<i>9.186.090.281</i>
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam</i>	<i>330.036.732</i>	<i>330.036.732</i>
<i>Hội đồng đền bù DA khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	<i>14.753.527</i>	<i>14.753.527</i>
+ Lệ phí trước bạ, kinh phí bảo trì chung cư	32.308.365.792	74.437.246.897
+ CN Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A	136.388.584.457	136.388.584.457
+ Khách hàng đặt chỗ mua bất động sản	2.365.627.002.500	2.191.282.100.000
+ Các khoản phải trả khác	85.924.818.030	132.192.702.826
Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan	213.797.839.976	65.627.350.216
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	<i>101.000.000.000</i>	<i>5.000.000.000</i>
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	<i>3.373.000.000</i>	<i>3.865.846.216</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>64.788.789.976</i>	<i>56.761.504.000</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>44.636.050.000</i>	
b) Dài hạn	19.596.218.672	19.600.000.000
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	-	
- Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn liên doanh	19.596.218.672	19.600.000.000

	Số đầu kỳ 01/01/2024	Trong kỳ		Số cuối kỳ 31/12/2024
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
20- Vay và nợ thuê tài chính				
a) Ngắn hạn	1.719.142.391.013	712.572.356.434	1.414.906.150.995	1.016.808.596.452
Vay ngắn hạn	588.072.444.384	390.063.489.063	255.595.940.995	722.539.992.452
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>488.072.444.384</i>	<i>290.063.489.063</i>	<i>155.595.940.995</i>	<i>622.539.992.452</i>
<i>Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>
Vay dài hạn đến hạn trả	1.131.069.946.629	322.508.867.371	1.159.310.210.000	294.268.604.000
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	<i>10.000.000.000</i>	<i>30.000.000.000</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>20.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	<i>229.492.528.000</i>	<i>284.086.286.000</i>	<i>239.310.210.000</i>	<i>274.268.604.000</i>
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2021(*)</i>	<i>891.577.418.629</i>	<i>8.422.581.371</i>	<i>900.000.000.000</i>	<i>-</i>
b) Vay dài hạn	943.323.289.692	1.552.311.002.154	471.976.522.000	2.023.657.769.846
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>299.957.818.014</i>	<i>146.502.153.752</i>	<i>119.902.000.000</i>	<i>326.557.971.766</i>
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	<i>106.000.000.000</i>		<i>30.000.000.000</i>	<i>76.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	<i>286.865.671.678</i>	<i>88.175.800.000</i>	<i>316.474.322.000</i>	<i>58.567.149.678</i>
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023(*)</i>	<i>250.499.800.000</i>	<i>1.317.633.048.402</i>	<i>5.600.200.000</i>	<i>1.562.532.648.402</i>
Cộng	2.662.465.680.705	2.264.883.358.588	1.886.882.672.995	3.040.466.366.298

Chi tiết trái phiếu

	Số đầu năm	Phát sinh tăng/phân bổ chi phí phát hành	Phát sinh giảm	Số cuối kỳ
Ngắn hạn - Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả	891.577.418.629	8.422.581.371	900.000.000.000	-
Trái phiếu thường phát hành năm 2021	891.577.418.629	8.422.581.371	900.000.000.000	-
Giá gốc trái phiếu	900.000.000.000		900.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(8.422.581.371)	8.422.581.371		-
Dài hạn - Trái phiếu thường	250.499.800.000	1.317.633.048.402	5.600.200.000	1.562.532.648.402
Trái phiếu thường phát hành năm 2023	280.499.800.000	307.749.104.110	2.100.000.000	586.148.904.110
Giá gốc trái phiếu	300.000.000.000	300.000.000.000		600.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(19.500.200.000)	7.749.104.110	2.100.000.000	(13.851.095.890)
Trái phiếu thường phát hành năm 2024	(30.000.000.000)	1.009.883.944.292	3.500.200.000	976.383.744.292
Giá gốc trái phiếu		1.000.000.000.000		1.000.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(30.000.000.000)	9.883.944.292	3.500.200.000	(23.616.255.708)
Cộng	1.142.077.218.629	1.326.055.629.773	905.600.200.000	1.562.532.648.402

Trái phiếu phát hành (*):

1. Trái Phiếu DIGH2124 (20a-vay dài hạn đến hạn trả):

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HDBank), bao gồm hai (2) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 900.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu DIGH2124002: tổng giá trị 461.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 30/09/2024. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 6 (từ 30/03/2024 – 30/09/2024) là 11,95%/năm. Trái phiếu mã DIGH2124002 đáo hạn ngày 30/09/2024, Tập đoàn DIC đã thực hiện thanh toán gốc và lãi theo quy định.

- Trái Phiếu DIGH2124003: tổng giá trị 439.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 26/11/2024. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 6 (từ 26/05/2024 – 26/11/2024) là 11,95%/năm. Trái phiếu mã DIGH2124003 đáo hạn ngày 26/11/2024, Tập đoàn DIC đã thực hiện thanh toán gốc và lãi theo quy định.

2. Trái Phiếu DIGH2326 (20b-vay dài hạn):

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HDBank), bao gồm hai (2) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 1.600.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu DIGH2326001: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 29/12/2026. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 2 (từ 29/06/2024 – 29/12/2024) là 11,25%/năm.

- Trái Phiếu DIGH2326002: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 25/03/2027. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 1 (từ 25/03/2024 – 25/09/2024) là 11,25%/năm.

Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên mười hai (12) tháng bằng 11,25 %/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4%/năm và (ii) Lãi suất SP tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất.

Khoản huy động này được đảm bảo bằng bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HDBank).

TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Số 15 đường Thi Sách, P. Thảng Tam, TP Vũng Tàu

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31-12-2024

21- Vốn chủ sở hữu:**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:**

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	197.204.209.052	3.197.431.209.315
Thường cổ phiếu					-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu					-
Lãi (lỗ) trong năm nay				185.648.866.776	185.648.866.776
Trích lập các quỹ				(6.534.984.387)	(6.534.984.387)
Tăng, giảm khác					-
Số dư cuối năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	376.318.091.441	7.603.178.362.932
Thường cổ phiếu					-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu					-
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ					-
Lãi (lỗ) trong năm nay				267.058.892.067	267.058.892.067
Trích lập các quỹ				(9.282.443.339)	(9.282.443.339)
Tăng, giảm khác					-
Số dư cuối năm nay	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	634.094.540.169	7.860.954.811.660

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2024 đến	Từ 01/01/2023 đến
	31/12/2024	30/06/2023
	VND	VND
Vốn góp đầu năm	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Vốn góp tăng trong kỳ		
<i>Chia cổ phiếu thưởng</i>		
<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu</i>		
<i>Phát hành cổ phiếu Esop</i>		
<i>Phát hành riêng lẻ</i>		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000

c. Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	609.851.995	609.851.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	609.851.995	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	609.851.995	609.851.995
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	609.851.995	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	609.851.995	609.851.995
Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

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

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1- Doanh thu	294.903.335.972	1.203.731.949.155	328.539.298.058	578.115.830.258
Doanh thu kinh doanh hàng hóa		-		-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	961.082.978	10.748.256.374	4.492.873.549	17.526.236.441
Doanh thu xây lắp	277.819.767	415.299.733.646		-
Doanh thu kinh doanh bất động sản	292.820.874.229	774.309.723.143	323.202.865.511	557.215.357.825
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	3.374.235.992	843.558.998	3.374.235.992
Doanh thu khác		-		-

2- Giảm trừ Doanh thu	17.066.633.586	228.731.455.039	8.985.792.802	11.970.029.053
Hàng bán bị trả lại	17.066.633.586	228.731.455.039	8.985.792.802	11.970.029.053
Giảm giá hàng bán		-		-
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	277.836.702.386	975.000.494.116	319.553.505.256	566.145.801.205
Doanh thu thuần kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	961.082.978	10.748.256.374	4.492.873.549	17.526.236.441
Doanh thu thuần xây lắp	277.819.767	415.299.733.646	-	-
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	275.754.240.643	545.578.268.104	314.217.072.709	545.245.328.772
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	3.374.235.992	843.558.998	3.374.235.992

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
4- Giá vốn	111.615.406.696	625.128.205.753	239.019.101.216	375.969.873.873
Giá vốn kinh doanh hàng hóa		-		-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	534.888.043	2.004.309.535	497.007.077	1.886.270.570
Giá vốn xây lắp	277.819.767	250.093.223.388		-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	110.080.419.723	370.141.556.178	237.799.814.976	371.194.486.651
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	2.889.116.652	722.279.163	2.889.116.652

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	65.099.703.844	114.572.887.886	15.721.042.906	218.355.853.498
Lãi tiền gửi, cho vay	11.849.703.844	59.155.698.286	15.721.042.906	36.412.817.275
Chênh lệch tỷ giá		-		166.175.840
Hoàn nhập dự phòng tài chính		-		-

Cổ tức		2.167.189.600		1.283.709.698
Lãi trái phiếu		-		-
Thu nhập các khoản đầu tư tài chính	53.250.000.000	53.250.000.000		180.493.150.685
Doanh thu tài chính khác		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	6.501.336.848	(23.695.148.215)	4.909.710.062	76.137.880.188
Lãi vay	5.572.099.133	22.942.261.972	6.229.005.073	57.841.451.793
Chiết khấu thanh toán		8.467.200		-
Dự phòng tài chính	929.237.715	(46.645.877.387)	(8.250.029.285)	(41.734.571.479)
Chênh lệch tỷ giá		-	206.833.088	206.833.088
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính		-	6.723.901.186	40.396.791.703
Chi phí phát hành trái phiếu		-		19.427.375.083

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
7- Thu nhập khác	5.136.438.685	18.239.036.281	51.224.484.093	71.670.135.351
Thanh lý tài sản	(4.545.455)	-	230.650.000	457.922.727
Phạt vi phạm hợp đồng	913.051.636	11.162.468.538	50.575.501.000	69.641.415.280
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	4.038.578.179	6.094.724.289	385.843.851	1.298.852.160
Chênh lệch do đánh giá tồn kho		-		-
Thu do chi hộ		200.000.000		-
Thu nhập khác	189.354.325	781.843.454	32.489.242	271.945.184

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
8- Chi phí khác	12.510.093.222	23.795.300.864	46.510.224.325	54.713.697.644
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(68.572.849)	507.982.483		8.183.487
Phạt vi phạm hợp đồng		485.000.000	46.310.377.665	46.310.377.665
Phạt chậm thanh toán	10.518.450	4.327.787.244	-	263.162.150

Chi hệ		200.000.000		-
Chi phí khác	12.568.147.621	18.274.531.137	199.846.660	8.131.974.342

VII- NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1- Thông tin về giao dịch các bên liên quan:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Công ty con	Mua sản phẩm	56.335.927.228
		Bán hàng hóa, dịch vụ	87.810.829
		Bán tài sản	2.923.677.504
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	4.334.094.260
		Bán hàng hóa, dịch vụ	7.439.989.339
		Bán tài sản	165.898.149.207
Công ty CP DIC số 2	Công ty con	Mua sản phẩm	49.336.284.424
Công ty CP Đầu tư phát triển Tầm nhìn DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	
		Bán hàng hóa, dịch vụ	36.370.000
Công ty CP DIC số 4	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	778.884.348.404
		Bán hàng hóa, dịch vụ	735.343.725.250
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	30.888.319.155
		Bán hàng hóa, dịch vụ	2.924.318.002
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	
		Cổ tức	2.167.189.600
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	2.623.335.975
		Bán hàng hóa, dịch vụ	454.761.923.851
		Trả nợ Vay nội bộ	240.350.000.000
		Vay nội bộ	338.764.637.167
		Lãi vay nội bộ	30.501.825.618
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Vay nội bộ	85.116.962.349
		Trả nợ Vay nội bộ	52.500.000.000
		Lãi vay nội bộ	3.499.060.274

Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty khác	Mua sản phẩm	
		Bán hàng hóa, dịch vụ	2.856.238.785

2- Thông tin về khoản nợ các bên liên quan chưa được thanh toán

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/(phải trả)
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Công ty con	Phải thu khách hàng	-
		Trả trước mua sản phẩm	
		Người mua trả tiền trước	48.715.151.316
		Phải trả nhà cung cấp	34.294.681.628
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Phải thu khách hàng	6.963.043.669
		Phải trả nhà cung cấp	2.843.494.405
		Phải thu khác	29.081.250
		Phải trả khác	101.000.000.000
Công ty CP DIC số 2	Công ty con	Phải thu khách hàng	-
		Phải trả nhà cung cấp	44.010.821.552
		Phải trả khác	3.373.000.000
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Phải thu khách hàng	
		Cho vay	85.116.962.349
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	
		Người mua trả tiền trước	843.390.510.337
		Phải trả nhà cung cấp	243.252.056.228
		Phải trả khác	64.788.789.976
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	6.191.469.446
		Phải trả nhà cung cấp	5.125.226.329
		Phải trả khác	44.636.050.000
Công ty CP ĐTPPT Phương Nam	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	401.461.923.851
		Phải trả nhà cung cấp	182.146.263
		Cho vay	338.764.637.167
		Lãi vay nội bộ	9.491.780.822

Phải thu khác 243.130.026.167

Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của các thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và những người quản lý khác trong năm như sau:

	Năm nay (từ 01/01 đến 31/12/2024)	Năm trước (từ 01/01 đến 31/12/2023)
Thù lao Hội đồng quản trị	4.410.500.000	5.051.666.667
Nguyễn Thiệu Tuấn	1.098.000.000	1.950.000.000
Nguyễn Hùng Cường	1.687.500.000	1.495.000.000
Nguyễn Thị Thanh Huyền	1.300.000.000	1.300.000.000
Nguyễn Quang Tín	130.000.000	53.300.000
Đình Hồng Kỳ	195.000.000	86.666.667
Hoàng Văn Tăng		66.700.000
Phạm Văn Danh		100.000.000
Thù lao Ban Thư ký HĐQT	132.000.000	152.000.000
Đỗ Võ Mạnh Hùng		33.300.000
Diệp Thị Ngọc Lan	65.000.000	46.700.000
Trần Quang Hùng	28.000.000	36.000.000
Đào Thanh Xuân	39.000.000	36.000.000
Tổng Giám đốc	1.738.236.431	1.639.193.170
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	1.738.236.431	1.639.193.170
Những người quản lý khác	6.543.299.295	6.105.396.953
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	6.543.299.295	6.105.396.953

Vũng tàu, ngày 23 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu



PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Tín