

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

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

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		15.963.326.622.418	13.978.090.756.849
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		895.165.517.805	2.307.305.744.085
1. Tiền	111	V.1	391.704.493.381	2.296.937.418.845
2. Các khoản tương đương tiền	112		503.461.024.424	10.368.325.240
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		785.900.000.000	196.710.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		V.2	785.900.000.000	196.710.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.858.106.018.773	4.704.512.368.219
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	1.188.156.659.391	1.037.431.749.701
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	29.349.469.169	213.206.573.008
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	102.000.000.000	277.450.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136	V.6	4.548.330.292.505	3.199.940.372.128
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9.730.402.292)	(23.517.646.618)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	1.320.000
IV. Hàng tồn kho	140		8.154.337.866.159	6.551.257.807.732
1. Hàng tồn kho	141	V.7	8.156.771.371.743	6.553.691.313.316
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		269.817.219.681	218.304.836.813
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	169.307.627.325	186.173.087.708
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		75.446.918.642	14.676.635.397
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	25.062.673.714	17.455.113.708
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.571.657.089.989	2.849.516.181.739
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		336.819.078.166	1.381.178.201.509
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		256.764.637.167	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	80.054.440.999	1.381.178.201.509
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

II. Tài sản cố định	220		892.685.178.885	761.204.116.128
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	806.392.229.513	725.914.518.383
- Nguyên giá	222		1.213.347.214.822	1.092.451.275.649
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(406.954.985.309)	(366.536.757.266)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	86.292.949.372	35.289.597.745
- Nguyên giá	228		89.775.726.215	38.015.580.874
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.482.776.843)	(2.725.983.129)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	108.562.836.579	113.155.731.231
- Nguyên giá	231		155.029.462.773	156.733.240.773
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(46.466.626.194)	(43.577.509.542)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		96.681.986.550	101.958.242.547
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	96.681.986.550	101.958.242.547
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		332.902.564.444	335.319.800.239
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	300.423.278.712	299.040.514.507
3. Đầu tư dài hạn khác	253	V.14	2.344.249.112	22.344.249.112
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		135.036.620	(20.064.963.380)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	30.000.000.000	34.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		804.005.445.365	156.700.090.085
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	671.715.934.581	16.684.171.249
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		23.007.745.527	12.781.346.371
3. Lợi thế thương mại	269		109.281.765.257	127.234.572.465
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		18.534.983.712.407	16.827.606.938.588

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.468.107.777.784	8.934.049.056.553
I. Nợ ngắn hạn	310		7.675.743.014.523	7.807.921.730.527
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V15	510.566.784.339	544.872.135.842
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V16	2.426.153.517.149	1.764.901.517.750
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	99.334.904.470	89.687.447.699
4. Phải trả người lao động	314		34.016.128.672	30.552.374.157
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	342.316.250.325	305.980.318.441
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	56.562.684.930	56.650.067.008
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	2.864.735.282.971	2.811.009.608.436
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	1.292.869.740.563	2.150.271.176.748
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	536.102.139
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		49.187.721.104	53.460.982.307
II. Nợ dài hạn	330		2.792.364.763.261	1.126.127.326.026
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V15	-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	155.004.264.277	114.442.807.380
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	51.843.344.172	19.746.000.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	2.556.674.469.831	961.364.389.681
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		22.364.705.632	27.586.977.645
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		6.477.979.349	2.987.151.320
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.066.875.934.623	7.893.557.882.035
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	8.066.875.934.623	7.893.557.882.035
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.046.337.544.149	1.046.337.538.421
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		14.895.110.000	14.895.110.000
4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	415		(486.500.640)	-
5. Quỹ đầu tư phát triển	417		84.750.836.222	84.750.836.222
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		500.799.035.790	405.249.380.081
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		395.814.154.907	286.522.300.398
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		104.984.880.883	118.727.079.683
7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		322.059.959.102	243.805.067.311
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		18.534.983.712.407	16.827.606.938.588

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ 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	01	VI.1	462.786.920.841	1.544.790.852.151	443.239.658.020	1.040.880.643.349
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	17.282.267.330	230.266.507.588	9.404.223.523	13.354.083.325
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	445.504.653.511	1.314.524.344.563	433.835.434.497	1.027.526.560.024
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	270.299.024.029	982.223.760.342	331.191.318.148	783.760.379.136
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		175.205.629.482	332.300.584.221	102.644.116.349	243.766.180.888
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	65.419.118.483	117.144.931.338	19.228.689.818	228.529.492.097
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	49.273.624.157	65.081.375.470	23.479.647.710	124.668.179.132
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		(12.746.618.173)	22.350.263.798	16.356.460.022	69.624.042.459
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(2.350.090.145)	3.549.953.804	36.115.478.257	38.938.980.272
9. Chi phí bán hàng	25		3.434.381.925	39.130.021.420	14.724.170.666	42.831.474.065
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		54.984.730.590	179.017.472.309	50.254.652.099	153.244.670.808
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		130.581.921.148	169.766.600.164	69.529.813.949	190.490.329.252
12. Thu nhập khác	31	VI.7	5.844.292.489	20.820.254.030	54.328.909.943	83.573.795.091
13. Chi phí khác	32	VI.8	13.540.081.959	25.693.044.051	47.559.102.751	57.396.828.505
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(7.695.789.470)	(4.872.790.021)	6.769.807.192	26.176.966.586
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	50		122.886.131.678	164.893.810.143	76.299.621.141	216.667.295.838
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		35.348.805.881	77.926.611.203	10.470.577.231	52.728.035.246
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		305.191.445	(15.448.671.168)	(1.778.135.840)	(1.408.744.236)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		87.232.134.352	102.415.870.108	67.607.179.750	165.348.004.828
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	70		(1.471.409.771)	(2.569.010.775)	1.301.625.684	(7.306.263.537)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71		88.703.544.123	104.984.880.883	66.305.554.066	172.654.268.365
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

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 HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: VND

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		2.193.535.519.340	2.095.002.548.236
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(3.102.524.272.571)	(1.603.306.069.594)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(167.730.218.539)	(157.000.413.003)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(387.441.793.091)	(354.402.855.820)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(77.200.686.688)	(57.618.224.105)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		737.890.404.076	2.923.239.580.281
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.390.739.323.026)	(1.121.162.747.272)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	08		(2.194.210.370.499)	1.724.751.818.723
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(7.854.993.922)	(38.568.698.177)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.241.230.357	2.001.319.864
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.263.528.152.415)	(45.503.009.813)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		599.759.960.635	18.580.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(957.025.000.000)	(86.000.000.000)
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 lợi nhuận được chia	27		92.377.752.786	194.389.067.246
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(37.593.230.409)	1.051.430.739.510
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và thu từ bán cổ phiếu quỹ	31		194.193.090.000	2.022.559.285
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		2.848.885.030.993	1.990.934.875.591
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.223.419.701.791)	(2.707.395.770.817)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.812.950)	(322.810.973)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		819.655.606.252	(714.761.146.914)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(1.412.147.994.656)	2.061.421.411.319
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.307.305.744.085	245.914.234.531
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		7.768.376	(29.901.765)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		895.165.517.805	2.307.305.744.085

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

a- 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 ĐPTXD – 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, Ban kiểm toán nội bộ, Hội đồng đầu tư và Tiểu ban Nhân sự, I Ương thưởng nhiệm kỳ từ năm 2018 đến 2022 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 hợp nhất

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 tầng 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.	51,68%

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 Tâm Nhìn DIC	Giáo dục	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	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

Tên liên doanh	Tỷ lệ Góp vốn
----------------	---------------

Liên doanh dự án khu dân cư
xây dựng đợt đầu 35ha đô thị
mới Phú Mỹ - 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 số 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 số 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 chỉ tiêu số lượng, giá trị theo giá quy 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 phạt 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 phân 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 HỢP NHẤT

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ 31/12/2024	Số đầu năm 01/01/2024
- Tiền mặt	3.412.756.137	2.371.988.995
- Tiền gửi ngân hàng	388.291.737.244	2.294.565.429.850
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	503.461.024.424	10.368.325.240
<i>Ngân hàng TMCP Á Châu – CN Vũng Tàu</i>	-	500.000.000
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	225.798.212.888	5.633.124.585
<i>Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	-	1.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	263.328.477.985	3.235.200.655
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu</i>	14.334.333.551	-
Cộng	895.165.517.805	2.307.305.744.085
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ 31/12/2024	Số đầu năm 01/01/2024
a- Trái phiếu	-	-
b- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiền gửi kỳ hạn)	785.900.000.000	196.710.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	26.900.000.000	65.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN CN Vũng Tàu</i>	5.000.000.000	-
<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 Chi nhánh Vũng Tàu</i>	-	1.010.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Quốc Tế (VIB) - CN Sài Gòn</i>	29.500.000.000	1.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN Vũng Tàu</i>	-	1.500.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Vũng Tàu</i>	1.000.000.000	27.300.000.000

Ngân hàng TMCP Hàng Hải CN Vũng Tàu	3.500.000.000	
c- Các khoản đầu tư khác	-	
Cộng	785.900.000.000	196.710.000.000
	-	-
3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ 31/12/2024	Số đầu năm 01/01/2024
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.188.156.659.391	1.037.431.749.701
- Phải thu 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	636.954.883.536	286.138.438.078
<i>Công ty CP Logistics Cái Mép</i>	25.663.436.805	57.280.867.054
<i>Công ty CP Tập đoàn MIK Group</i>	11.458.203.240	-
<i>Công ty TNHH Du lịch KS Phúc đạt</i>	11.867.210.899	11.999.650.485
<i>Công ty CP Greemark Construction</i>	73.156.638.946	85.893.953.726
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân</i>	-	59.000.000.000
<i>Công ty CP Thiên Bình Minh</i>	15.881.203.518	15.881.203.518
<i>Công ty CP KS Biển Đông</i>	-	4.954.452.599
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	498.928.190.128	51.128.310.696
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	407.878.493.297	6.191.469.446
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	401.461.923.851	-
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	214.000.000	-
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	11.100.000	-
<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		
Cộng	1.188.156.659.391	1.037.431.749.701
	-	-
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	29.349.469.169	26.706.598.876
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK</i>	-	3.604.030.418
<i>Công ty CP Khoa học Công nghệ Việt Nam</i>	-	5.409.109.113
<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>	25.501.830.462	14.123.941.678
Cộng	29.349.469.169	213.206.573.008
	-	-
5- Phải thu về cho vay	Số cuối kỳ 31/12/2024	Số đầu năm 01/01/2024
a) Cho vay ngắn hạn	102.000.000.000	277.450.000.000
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	82.000.000.000	277.450.000.000
<i>Lê Phong Hiếu</i>	20.000.000.000	
b) Cho vay dài hạn	256.764.637.167	-
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	256.764.637.167	-
Cộng	358.764.637.167	277.450.000.000
	-	-
6- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ 31/12/2024	Số đầu năm 01/01/2024
a) Ngắn hạn	4.548.330.292.505	3.199.940.372.128
- Tạm ứng	82.440.413.747	186.445.730.291
- Ký quỹ, ký cược	81.979.201.479	84.365.955.149
- Phải thu khác	4.383.910.677.279	2.929.128.686.688
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	12.521.774.519	1.997.222.981
Phải thu khác	4.371.388.902.760	2.927.131.463.707
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	861.382.084.278	773.206.284.278

<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	2.656.873.402.400	1.846.008.612.400
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh</i>	140.014.270.244	128.561.070.244
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước</i>	4.810.000.000	4.810.000.000
<i>Tạm ứng đền bù dự án Quảng Bình</i>	47.429.649.000	47.429.649.000
<i>Hội đồng bồi thường GPMB huyện Thanh</i>	20.422.716.264	20.422.716.264
<i>Liên</i>		
<i>Phải thu khác</i>	638.456.780.574	104.693.131.521
Trong đó: Phải thu khác các bên liên quan	332.485.100.810	169.734.572.249
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	332.485.100.810	169.704.572.249
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	-	30.000.000
b) Dài hạn	80.054.440.999	1.381.178.201.509
- Ký quỹ, ký cược	54.441.000	24.441.000
- Các khoản chi hộ	-	-
- Phải thu khác	79.999.999.999	1.381.153.760.509
<i>Phải thu khác</i>	79.999.999.999	1.381.153.760.509
<i>Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC- góp VLD</i>	-	3.000.000.000
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A- góp VLD</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
Cộng	4.628.384.733.504	4.581.118.573.637
	-	-
7- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ 31/12/2024	Số đầu năm 01/01/2024
- Hàng mua đang đi đường	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	61.078.088.178	61.841.168.392
- Công cụ, dụng cụ	9.853.318.122	10.932.874.378
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.980.153.365.795	6.413.538.424.403
- Thành phẩm	24.634.204.400	43.974.869.109
- Hàng hoá	1.178.314.726	1.292.109.319
- Hàng gửi đi bán	-	-
- Hàng hoá kho bảo thuế	-	-
- Hàng hoá bất động sản	79.874.080.522	22.111.867.715
Cộng giá gốc hàng tồn kho	8.156.771.371.743	6.553.691.313.316
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho	(2.433.505.584)	(2.433.505.584)

- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	8.154.337.866.159	6.551.257.807.732
	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:		
<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>	2.143.362.011.412	1.320.804.599.020
<i>Dự án khu đô thị trục đường 51B, 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 Hàng</i>	-	61.978.026.684
<i>Dự án Block B Pullman</i>	-	278.308.171.361
<i>Chi phí dở dang khác</i>	159.877.492.957	109.077.396.250
	-	-
8- 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 , Đồng Nai	-	1.173.048.503
Nhà máy gạch men	51.864.391.431	47.391.094.628
Chi phí xây dựng dở dang khác	44.817.595.119	53.394.099.416
Cộng	96.681.986.550	101.958.242.547

TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON
Số 15 Đường Thi Sách, P. Thới Tam, TP. Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2024

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình						Đơn vị tính: VND
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	644.887.746.938	328.263.172.262	77.856.971.603	20.515.728.775	20.927.656.071	1.092.451.275.649
Số tăng trong năm	116.502.679.018	3.449.160.659	9.999.028.559	207.524.545	2.802.726.186	140.406.230.605
- Mua trong kỳ	85.000.000	194.303.036	9.999.028.559	207.524.545	344.680.000	10.830.536.140
- Đầu tư XDCB hoàn thành	123.862.790.656	3.254.857.623	-	-	2.458.046.186	129.575.694.465
Số giảm trong năm	823.811.768	537.773.502	9.868.784.790	300.187.461	534.622.273	12.065.179.794
- Thanh lý, nhượng bán	823.811.768	479.106.830	9.868.784.790	300.187.461	534.622.273	12.006.513.122
- Giảm khác	-	58.666.672	-	-	-	58.666.672
Số dư cuối kỳ	760.566.614.188	331.174.559.419	77.987.215.372	20.423.065.859	23.195.759.984	1.213.347.214.822
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	86.787.365.514	216.896.207.681	45.668.347.799	7.617.574.395	9.567.261.877	366.536.757.266
Số tăng trong năm	17.544.234.231	17.778.128.987	6.177.312.373	2.298.590.161	2.516.538.577	46.314.804.329
Khấu hao trong năm	17.544.234.231	17.778.128.987	6.177.312.373	2.298.590.161	2.516.538.577	46.314.804.329
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	823.811.768	453.514.901	4.090.139.447	274.487.901	254.622.269	5.896.576.286
- Thanh lý, nhượng bán	823.811.768	448.626.013	4.090.139.447	274.487.901	254.622.269	5.891.687.398
- Giảm khác	-	4.888.888	-	-	-	4.888.888
Số dư cuối năm	103.507.787.977	234.220.821.767	47.755.520.725	9.641.676.655	11.829.178.185	406.954.985.309
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	558.100.381.424	111.366.964.581	32.188.623.804	12.898.154.380	11.360.394.194	725.914.518.383
Tại ngày cuối năm	657.058.826.211	96.953.737.652	30.231.694.647	10.781.389.204	11.366.581.799	806.392.229.513

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản cố định khác	Tổng Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	36.224.171.470	1.791.409.404	-	38.015.580.874
Số tăng trong năm	50.749.977.341	1.010.168.000	-	51.760.145.341
- Mua trong kỳ	50.749.977.341	1.010.168.000	-	51.760.145.341
Số giảm trong năm				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
Số dư cuối kỳ	86.974.148.811	2.801.577.404	-	89.775.726.215
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.737.801.165	988.181.964	-	2.725.983.129
Số tăng trong năm	435.150.936	321.642.778		756.793.714
Khấu hao trong năm	435.150.936	321.642.778		756.793.714
Số giảm trong năm				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
Số dư cuối năm	2.172.952.101	1.309.824.742	-	3.482.776.843
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	34.486.370.305	803.227.440	-	35.289.597.745
Tại ngày cuối năm	84.801.196.710	1.491.752.662		86.292.949.372

11. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	Tổng Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	156.733.240.773		156.733.240.773
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua trong kỳ			
- Đầu tư XD/CB hoàn thành			
- Tăng khác			
Số giảm trong năm	1.703.778.000	-	1.703.778.000
- Thanh lý, nhượng bán	1.703.778.000		1.703.778.000
- Giảm khác			
Số dư cuối kỳ	155.029.462.773	-	155.029.462.773
Giá trị hao mòn lũy kế			

Số dư đầu năm	43.577.509.542		43.577.509.542
<i>Số tăng trong năm</i>	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>			-
<i>Số giảm trong năm</i>	-	-	-
<i>- Thanh lý, nhượng bán</i>			-
<i>- Giảm khác</i>			-
Số dư cuối năm	46.466.626.194	-	46.466.626.194
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	113.155.731.231	-	113.155.731.231
Tại ngày cuối năm	108.562.836.579	-	108.562.836.579

	Số cuối kỳ 31/12/2024	Số đầu năm 01/01/2024
12- Chi phí trả trước	169.307.627.325	186.173.087.708
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	5.155.044.084	10.056.763.984
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	163.122.006.050	158.006.054.749
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	1.030.577.191	18.110.268.975
	671.715.934.581	16.684.171.249
b) dài hạn		
Công cụ dụng cụ	14.605.586.036	11.368.464.768
Lợi thế thương mại	-	-
Chi phí sửa chữa thường xuyên	826.591.032	1.992.551.286
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	656.283.757.513	3.323.155.195
Cộng	841.023.561.906	202.857.258.957

**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
XÂY DỰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**
Số 15 Đường Thi Sách, P. Thảng Tam, TP. Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2024

	31/12/2024		01/01/2024	
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)
13- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết				
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty CP bất động sản DIC	4.710.420	42,68%	4.710.420	42,68%
Công ty CP ĐTPTXD Bê Tông	2.708.987	36,00%	2.708.987	36,00%
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	20.725.474	35,89%	18.841.340	35,89%
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	22.540.000	43,35%	22.540.000	43,35%
Cộng			300.423.278.712	299.040.514.507
14- Đầu tư dài hạn khác				
- Đầu tư cổ phiếu				
Công ty CP DIC Hội An	15.000	0,25%	15.000	0,25%
Công ty CP Vina Đại phước	1.610	0,10%	1.610	0,10%
Công ty CP Cao su Phú Riêng Kratie			2.000.000	5,00%
- Đầu tư cổ phiếu dài hạn khác			574.655.000	574.655.000
- Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn			30.000.000.000	34.000.000.000
- Trái phiếu			30.000.000.000	34.000.000.000
Cộng			32.344.249.112	56.344.249.112

	Số cuối kỳ 31/12/2024	Số đầu năm 01/01/2024
15- Phải trả người bán		
a) Phải trả người bán ngắn hạn	510.566.784.339	544.872.135.842
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	112.474.717.708	265.915.005.341
<i>Công ty cổ phần A&T</i>	7.475.315.427	13.381.838.384
<i>Nem 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 PTTM 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	
<i>Công ty TNHH Hải Phong</i>	1.274.932.037	6.686.069.299
<i>Công ty TNHH MTV Việt Nam GS Industry</i>	10.637.431.632	22.979.934.598
<i>Công ty TNHH MTV THB Quảng Nam</i>	-	6.641.024.643
<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</i>	3.282.602.416	
319		
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild</i>	-	5.646.005.318
<i>Công ty TNHH TM&DV Đức Long Thịnh</i>	10.924.636.534	17.445.740.348
<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	258.703.127.592	140.779.593.415
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	1.059.280.340	169.164.574
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	243.252.056.228	110.346.045.083
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	9.236.756.695	10.980.167.648
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	5.155.034.329	19.284.216.110
- Phải trả các đối tượng khác	139.388.939.039	138.177.537.086
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	510.566.784.339	544.872.135.842
	-	-
16- Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ 31/12/2024	Số đầu năm 01/01/2024
a) Ngắn hạn	2.426.153.517.149	1.764.901.517.750
- Người mua trả tiền trước các dự án	2.381.161.276.462	1.695.148.472.326
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>1.224.531.014.134</i>	<i>1.105.473.171.695</i>
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	<i>57.792.277.689</i>	<i>57.792.277.689</i>
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>49.315.242.992</i>	<i>87.832.426.940</i>
<i>Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh</i>	<i>129.288.849.766</i>	<i>150.177.830.024</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	<i>31.334.403.113</i>	<i>36.428.912.066</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	<i>1.822.163.618</i>	<i>3.523.498.281</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	<i>7.407.651.352</i>	<i>17.029.680.233</i>
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu</i>	<i>35.299.528.472</i>	<i>59.838.627.355</i>
<i>Dự án căn hộ chung cư A2-1</i>	<i>843.390.510.337</i>	<i>172.454.594.804</i>
<i>Dự án khác</i>	<i>979.634.989</i>	<i>4.597.453.239</i>
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	44.992.240.687	69.753.045.424
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan</i>	<i>846.314.828.339</i>	<i>172.454.594.804</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>843.390.510.337</i>	<i>172.454.594.804</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>2.924.318.002</i>	
b) Dài hạn	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan	-	
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác	-	
Cộng	2.426.153.517.149	1.764.901.517.750

17- 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	6.399.096.274	62.455.212.314	49.881.220.373	18.973.088.215
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	21.033.334	356.585.162	333.589.404	44.029.092
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.610.827.931	78.017.362.796	56.375.408.937	45.252.781.790
- Thuế thu nhập cá nhân	476.089.891	8.158.178.458	8.146.609.561	487.658.788
- Thuế tài nguyên	9.413.674	129.208.378	128.465.451	10.156.601
- Tiền thuê đất	49.163.883.132	16.688.009.290	34.768.322.121	31.083.570.301
- Thuế bảo vệ môi trường	18.827.349	258.416.755	256.930.902	20.313.202
- Thuế môn bài	-	34.000.000	34.000.000	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	1.445.406.004	1.445.406.004	-
- Các loại thuế, phí khác	9.988.276.114	39.272.577.570	45.797.547.203	3.463.306.481
Cộng	89.687.447.699	206.814.956.727	197.167.499.956	99.334.904.470
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	122.134.503	122.134.503
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	17.415.050.462	-	7.416.871.436	24.831.921.898
- Thuế thu nhập cá nhân	10.777	-	-	10.777
- Các loại thuế, phí khác	40.052.469	-	68.554.067	108.606.536
Cộng	17.455.113.708	-	7.607.560.006	25.062.673.714
18- Chi phí phải trả			Số cuối kỳ 31/12/2024	Số đầu năm 01/01/2024
a) Ngắn hạn			342.316.250.325	305.980.318.441
Lãi vay phải trả			32.991.361.062	22.546.980.605
Chi phí bán hàng			65.603.305	65.603.305
Chi phí đầu tư các dự án			296.344.603.692	267.954.347.911
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác			12.914.682.266	15.413.386.620
b) Dài hạn			-	-
Lãi vay phải trả			-	-
Chi phí phải trả khác			-	-
Cộng			342.316.250.325	305.980.318.441

	Số cuối kỳ 31/12/2024	Số đầu năm 01/01/2024
19- Doanh thu chưa thực hiện		
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	3.374.235.992	3.374.235.992
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	52.710.338.101	52.710.338.101
Doanh thu nhận trước khác	478.110.837	565.492.915
Cộng	56.562.684.930	56.650.067.008
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	155.004.264.277	114.442.807.380
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	-	-
Cộng	155.004.264.277	114.442.807.380
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	-	-
	Số cuối kỳ 31/12/2024	Số đầu năm 01/01/2024
20- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.864.735.282.971	2.811.009.608.436
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	783.467.838	781.968.919
Bảo hiểm xã hội	2.893.740.589	2.545.483.873
Bảo hiểm y tế	48.602.997	50.981.549
Bảo hiểm thất nghiệp	21.477.308	21.015.754
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	293.797.593.923	219.503.677.500
Cổ tức phải trả	1.508.603.227	1.516.914.977
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.565.681.797.089	2.586.589.565.864
+ 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 và phí bảo trì chung cư phải trả	32.308.365.792	74.437.246.897

**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
XÂY DỰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**
Số 15 Đường Thi Sách, P. Thới Tam, TP. Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2024

+ 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	11.367.360.761	162.847.310.784
Trong đó: Phải trả các bên liên quan	109.424.839.976	170.923.189.609
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	64.788.789.976	56.761.504.000
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	44.636.050.000	94.636.050.000
<i>Phan Văn Bình</i>	-	19.525.635.609
b) Dài hạn	51.843.344.172	19.746.000.000
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	172.000.000	146.000.000
<i>Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác</i>	172.000.000	146.000.000
Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn LD	19.596.218.672	19.600.000.000
Phải trả dài hạn khác	32.075.125.500	
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		

21- Vay và nợ thuê tài chính:

	Số đầu năm 01/01/2024	Trong kỳ		Đầu cuối kỳ 30/09/2024
		Tăng	Giảm	
21.1- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.150.271.176.748	1.223.262.229.606	2.080.663.665.791	1.292.869.740.563
a) Vay ngắn hạn	1.014.901.230.119	900.753.362.235	917.053.455.791	998.601.136.563
<i>NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu</i>	705.049.342.101	626.294.543.287	523.819.297.698	807.524.587.690
<i>NH Nông nghiệp & PTNT VN Đồng Nai</i>	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
<i>NH Nông nghiệp & PTNT VN Chu Lai</i>	14.900.000.000	64.100.200.614	50.400.200.614	28.600.000.000
<i>NH Nông nghiệp & PTNT VN CN Núi Thành</i>	11.000.000.000	19.580.387.484	19.580.387.484	11.000.000.000
<i>NH TMCP Phát triển TP. HCM- CN Vũng Tàu</i>	1.933.000.000	377.000.000	2.310.000.000	-
<i>NH TMCP Công thương Việt Nam</i>	146.786.733.429	60.820.430.846	170.031.415.406	37.575.748.869
<i>NH TMCP Hàng Hải CN Vũng Tàu</i>	14.122.354.585	-	14.122.354.585	-
<i>NH TMCP Tiên Phong</i>	62.000.004	62.000.004	62.000.004	62.000.004
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội</i>	6.200.000.000	-	6.200.000.000	-

**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
XÂY DỰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**
Số 15 Đường Thi Sách, P. Thắng Tam, TP. Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2024

<i>Vay cá nhân</i>	14.847.800.000	29.518.800.000	30.527.800.000	13.838.800.000
b) Nợ dài hạn đến hạn trả	1.135.369.946.629	322.508.867.371	1.163.610.210.000	294.268.604.000
<i>NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu</i>	4.300.000.000	-	4.300.000.000	-
<i>NH TMCP Công thương Việt Nam</i>	10.000.000.000	30.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín VT</i>	229.492.528.000	284.086.286.000	239.310.210.000	274.268.604.000
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2021</i>	891.577.418.629	8.422.581.371	900.000.000.000	-
21.2 Vay dài hạn	961.364.389.681	2.081.541.002.154	486.230.922.004	2.556.674.469.831
<i>NH TMCP Đầu tư & PT VN-CN Vũng Tàu</i>	306.582.818.014	172.432.153.752	131.527.000.000	347.487.971.766
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín</i>	286.865.671.678	588.175.800.000	316.474.322.000	558.567.149.678
<i>NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	106.000.000.000	-	30.000.000.000	76.000.000.000
<i>NH TMCP Tiên Phong</i>	325.499.989	-	62.000.004	263.499.985
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023</i>	250.499.800.000	1.317.633.048.402	5.600.200.000	1.562.532.648.402
<i>Cá nhân khác</i>	11.090.600.000	3.300.000.000	2.567.400.000	11.823.200.000
Cộng	3.111.635.566.429	3.304.803.231.760	2.566.894.587.795	3.849.544.210.394

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 (21.1b-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 (21.2-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).

22. Vốn chủ sở hữu:

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu:

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của Chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: đồng
						Cộng
Số dư đầu năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	10.975.110.000	84.687.037.740	297.491.097.067	7.538.010.733.228
Chia cổ tức bằng cổ phiếu			3.920.000.000		(3.920.000.000)	-
Thường cổ phiếu						-
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu						-
Lãi (lỗ) trong năm nay				63.258.913	118.727.079.683	118.727.079.683
Trích lập các quỹ				539.569	(7.050.571.985)	(6.987.313.072)
Tặng, giảm khác					1.775.316	2.314.885
Số dư cuối năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.750.836.222	405.249.380.081	7.649.752.814.724
Chia cổ tức bằng cổ phiếu						-
Thường cổ phiếu						-
Lãi (lỗ) trong năm nay					104.984.880.883	104.984.880.883
Trích lập các quỹ					(9.435.225.174)	(9.435.225.174)
Tặng, giảm khác					5.728	5.728
Số dư cuối năm nay	6.098.519.950.000	1.046.337.544.149	14.895.110.000	84.750.836.222	500.799.035.790	7.745.302.476.161

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
	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
I- Doanh thu	462.786.920.841	1.544.790.852.151	443.239.658.020	1.040.880.643.349
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-	21.961.653.726	23.426.051.216
Doanh thu bán thành phẩm	14.602.685.780	105.486.559.992	14.577.300.300	129.295.766.591
Doanh thu cung cấp dịch vụ	45.102.715.179	148.160.615.656	35.518.488.039	157.720.241.630
Doanh thu xây lắp	93.307.995.746	647.340.057.085	47.135.791.446	169.848.990.095
Doanh thu kinh doanh bất động sản	308.929.965.138	640.429.383.426	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

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
2- Giảm trừ Doanh thu	17.282.267.330	230.266.507.588	9.404.223.523	13.354.083.325
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	215.633.744	1.535.052.549	418.430.721	1.384.054.272
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	445.504.653.511	1.314.524.344.563	433.835.434.497	1.027.526.560.024
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-	21.961.653.726	23.426.051.216
Doanh thu bán thành phẩm	14.387.052.036	103.951.507.443	14.577.300.300	127.911.712.319
Doanh thu cung cấp dịch vụ	45.102.715.179	148.160.615.656	35.518.488.039	157.720.241.630
Doanh thu xây lắp	93.307.995.746	647.340.057.085	46.717.360.725	169.848.990.095
Doanh thu kinh doanh bất động sản	291.863.331.552	411.697.928.387	314.217.072.709	545.245.328.772
Doanh thu 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	270.299.024.029	982.223.760.342	331.191.318.148	783.760.379.136
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	-	-	22.937.870.674	24.307.359.946
Giá vốn của thành phẩm đã bán	20.362.447.666	141.658.584.889	12.902.006.317	147.954.917.972
Giá vốn cung cấp dịch vụ	41.999.585.878	130.091.912.662	28.701.653.456	119.231.250.051
Giá vốn xây lắp	95.430.513.599	478.283.130.949	28.127.693.562	118.183.247.864
Giá vốn kinh doanh bất động sản	111.784.197.723	229.301.015.190	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	65.419.118.483	117.144.931.338	19.228.689.818	228.529.492.097
Lãi tiền gửi, cho vay	12.140.056.830	62.730.116.582	19.165.141.418	46.310.381.998
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	-	977.958.464	-	-

Chênh lệch tỷ giá	7.530.823	163.200.823	15.380.356	185.081.656
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	-
Hoàn nhập dự phòng tài chính	-	-	-	-
Thu nhập từ các khoản đầu tư	21.530.830	21.530.830	(180.444.982.641)	1.540.877.758
Nhượng bán các khoản đầu tư	53.250.000.000	53.250.000.000	180.493.150.685	180.493.150.685
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	2.124.639	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	49.273.624.157	65.081.375.470	23.479.647.710	124.668.179.132
Lãi vay	10.898.360.067	45.995.242.038	16.356.460.022	98.485.686.295
Chiết khấu thanh toán	-	8.467.200	-	167.553.279
Dự phòng tài chính	38.020.438.360	18.020.438.360	-	(34.829.605.397)
Chênh lệch tỷ giá	-	19.795.050	237.642.570	237.642.570
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	71.775.869	71.775.869	7.080.095.118	40.752.985.635
Chi phí tài chính khác	283.049.861	965.656.953	(194.550.000)	19.853.916.750

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
7- Thu nhập khác	5.844.292.489	20.820.254.030	54.328.909.943	83.573.795.091
Thanh lý tài sản	159.084.384	1.150.810.106	230.650.000	1.020.348.047
Tiền chiết khấu, khuyến mãi	-	-	-	-
Xử lý công nợ không phải trả	-	-	2.068.389.770	10.266.096.547
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
Thu nhập khác	733.578.290	2.412.251.097	1.068.525.322	1.347.083.057

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
8- Chi phí khác	13.540.081.959	25.693.044.051	47.559.102.751	57.396.828.505
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	-	18.244.646	27.147.704
Phạt do chậm thanh toán	-	483.692.134	392.008.097	392.008.097

Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	65.652.085	5.251.464.908	46.544.973.747	46.940.456.242
Chi phí khác	13.474.429.874	19.957.887.009	603.876.261	10.037.216.462

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
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Lãi vay nội bộ	30.501.825.618
		Vay nội bộ	85.116.962.349
		Trả nợ Vay nội bộ	52.500.000.000
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty khác	Lãi vay nội bộ	3.499.060.274
		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	48.715.151.316
		Người mua trả tiền trước	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
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 Thiện 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

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín