

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 – 48

33050
CỔ
T
DỊCH V
ÀI CHỈ
VÀ KI
PH
1 - T

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn DIC”) trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn DIC cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Khái quát

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi bổ sung.

Hoạt động chính của Tập đoàn DIC là 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, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính riêng

Không có sự kiện trọng yếu nào khác xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch	(Từ ngày 19 tháng 08 năm 2024)
Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	(Đã từ trần ngày 10 tháng 08 năm 2024)
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Chủ tịch thường trực	(Đến ngày 19 tháng 08 năm 2024)
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên	
Ông Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập	

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Tín	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc

Ủy ban Kiểm toán

Ông Đinh Hồng Kỳ	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên	(Từ ngày 10 tháng 09 năm 2024)
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên	(Đến ngày 10 tháng 09 năm 2024)

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn DIC trong năm và vào ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Hùng Cường – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Nguyễn Quang Tín – Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC, được Ông Nguyễn Hùng Cường – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký Báo cáo tài chính riêng năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Giấy Ủy quyền số 26/GUQ-DIC Group-HĐQT ngày 19 tháng 08 năm 2024.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Tập đoàn DIC.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn DIC trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn DIC sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn DIC, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tập đoàn DIC và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn DIC tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính riêng

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tập đoàn DIC phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính 2024 của Tập đoàn DIC được trình bày từ trang 06 đến trang 48 kèm theo

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Nguyễn Hùng Cường
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 24 tháng 03 năm 2025

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Tín
Tổng Giám đốc

Số ~~251~~/BCKT-TC/2025/AASCS**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tập đoàn DIC") được lập ngày 24 tháng 03 năm 2025, từ trang 6 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Tập đoàn DIC theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn DIC tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn DIC cho năm tài chính 2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác, Báo cáo kiểm toán được ký ngày 25 tháng 3 năm 2024, kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

Báo cáo kiểm toán độc lập được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2025

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam**



Phó Tổng Giám đốc

Võ Thị Mỹ Hương

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0858-2023-142-1

Kiểm toán viên

Trần Nguyễn Hoàng Mai

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 1755-2023-142-1



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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		13.563.530.667.855	12.251.224.637.229
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	746.853.302.518	2.199.766.875.022
1. Tiền	111		353.392.278.094	2.189.898.549.782
2. Các khoản tương đương tiền	112		393.461.024.424	9.868.325.240
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		856.900.000.000	127.910.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	856.900.000.000	127.910.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.694.657.217.812	4.489.748.205.455
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.033.275.651.326	819.716.346.027
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	10.370.632.925	209.629.776.981
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	168.681.599.516	292.850.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	4.482.460.803.601	3.182.394.039.351
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(131.469.556)	(14.841.956.904)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	6.072.894.379.906	5.236.751.441.631
1. Hàng tồn kho	141		6.072.894.379.906	5.236.751.441.631
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		192.225.767.619	197.048.115.121
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	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 phải thu Nhà nước	153	V.15	24.698.326.046	17.212.900.543
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.784.855.168.820	3.873.274.056.330
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		335.199.999.999	1.381.153.760.509
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	255.200.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	79.999.999.999	1.381.153.760.509
II. Tài sản cố định	220		141.779.330.751	148.900.181.999
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	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	V.11	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	V.12	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)

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	1.173.048.503
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	1.173.048.503
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	3.209.886.631.386	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 doanh, liên kết	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		(320.712.704.648)	(362.820.273.924)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		30.000.000.000	34.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		17.348.385.836.675	16.124.498.693.559

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		9.489.741.186.720	8.521.320.330.627
I. Nợ ngắn hạn	310		7.595.187.688.031	7.443.954.233.555
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	448.300.511.037	637.075.225.900
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	2.456.652.493.818	1.772.063.749.745
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.15	91.477.907.259	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	V.16	321.814.317.488	290.524.650.885
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	3.410.599.636	3.410.599.636
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	2.931.825.483.579	2.874.414.684.688
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	1.276.577.657.669	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		1.894.553.498.689	1.077.366.097.072
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	111.068.571.388	114.442.807.380
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	19.596.218.672	19.600.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	1.763.888.708.629	943.323.289.692
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.858.644.649.955	7.603.178.362.932
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	7.858.644.649.955	7.603.178.362.932
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.046.337.538.421	1.046.337.538.421
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		82.002.783.070	82.002.783.070
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		631.784.378.464	376.318.091.441
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		367.035.648.102	190.669.224.665
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		264.748.730.362	185.648.866.776
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		17.348.385.836.675	16.124.498.693.559

5011729
CÔNG TY
TNHH
CH VỤ TÀI
CHÍNH KẾ
TÍNH KIỂM TO
PHÍA NAM
- T.P HỒ

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

Ngày 24 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2024

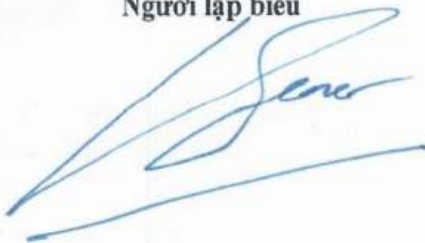
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.203.731.949.155	578.115.830.258
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	228.731.455.039	11.970.029.053
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	975.000.494.116	566.145.801.205
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	625.128.205.753	375.969.873.873
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		349.872.288.363	190.175.927.332
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	114.572.887.886	218.194.914.618
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	(19.156.840.104)	76.113.939.079
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		22.942.261.972	57.841.451.793
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	23.809.715.983	16.333.083.533
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	118.967.778.734	99.738.559.027
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		340.824.521.636	216.185.260.311
11. Thu nhập khác	31	VI.9	18.239.036.281	71.661.951.864
12. Chi phí khác	32	VI.10	23.795.300.864	54.705.514.157
13. Lợi nhuận khác	40		(5.556.264.583)	16.956.437.707
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		335.268.257.053	233.141.698.018
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	70.519.526.691	47.492.831.242
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		264.748.730.362	185.648.866.776

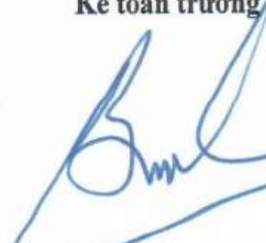
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thành Hưng



Bùi Văn Sự




Nguyễn Quang Tín

Ngày 24 tháng 03 năm 2025

BẢO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
 Năm 2024

Đơn vị tính: VND

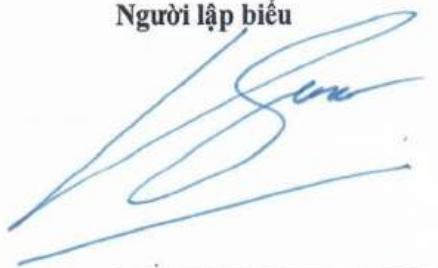
Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	335.268.257.053	233.141.698.018
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	13.189.227.216	10.983.822.051
- Các khoản dự phòng	03	(56.818.056.624)	(41.597.573.708)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(237.553)	(132.266)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(114.064.840.659)	2.250.525.490
- Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06	22.942.261.972	77.268.826.876
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	200.516.611.405	282.047.166.461
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	238.850.883.237	654.746.226.611
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(836.142.938.275)	(743.381.572.239)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	599.189.693.367	2.868.936.058.939
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(270.203.745)	(11.990.975.111)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(22.885.196.104)	(93.975.616.845)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(58.465.480.024)	(53.079.018.222)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(11.523.133.379)	(19.784.775.384)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	109.270.236.482	2.883.517.494.210
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(5.317.579.770)	(493.694.545)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	2.803.321.730	1.908.199.647
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23	(1.226.428.152.415)	(5.010.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	370.406.552.899	1.380.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.380.000.281.767)	(87.400.468.233)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	186.964.211.640	6.532.060.390
7. Tiền thu lãi cho vay, lợi nhuận được chia	27	137.444.012.349	12.853.281.743
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.914.127.915.334)	(70.230.620.998)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.896.753.642.815	1.339.150.013.800
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.544.808.586.995)	(2.179.443.556.051)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.187.025)	(22.269.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	351.943.868.795	(840.315.812.051)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
 Năm 2024

Đơn vị tính: VND

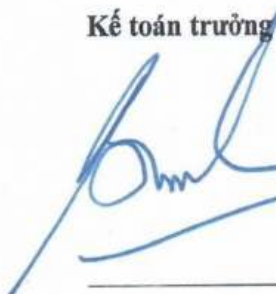
Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(1.452.913.810.057)	1.972.971.061.161
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	2.199.766.875.022	226.795.681.595
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	237.553	132.266
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	746.853.302.518	2.199.766.875.022

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín

Ngày 24 tháng 03 năm 2025



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi bổ sung.

Vốn điều lệ của Tập đoàn DIC theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 6.098.519.950.000 đồng.

Vốn thực góp của Tập đoàn DIC tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 6.098.519.950.000 đồng.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn DIC tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 282 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 293 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn DIC là kinh doanh bất động sản, xây dựng và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tập đoàn DIC là 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, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn DIC có 8 công ty con trực tiếp và 3 công ty con gián tiếp. Thông tin khái quát về các công ty con của Tập đoàn DIC như sau :

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
				Số cuối năm %	Số đầu năm %	Số cuối năm %	Số đầu năm %
1.	Công ty CP Du lịch DIC	Số 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh dịch vụ và thương mại	81,29	78,30	81,29	78,30
2.	Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	KCN Bắc Chu Lai, Xã Tam Hiệp, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản	49	89,03	49	89,03
3.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	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	51,68	51,68	51,68	51,68

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
				Số cuối năm %	Số đầu năm %	Số cuối năm %	Số đầu năm %
4.	Công ty CP Đầu tư Phát triển-Xây dựng (DIC) Số 2	Số 5, đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, TP.Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, xây; kinh doanh bất động sản	50,14	50,14	50,14	50,14
5.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Tâm nhìn DIC	Số 265, đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản; hoạt động tư vấn quản lý; giáo dục, đào tạo; hoạt động chăm sóc, điều dưỡng	98,67	98,67	98,67	98,67
6.	Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
7.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Đầu tư Khu công nghiệp	100	100	100	100
8.	Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	Phân khu 1,2,3 Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,99	99,99	99,99	99,99
9.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	66,85	64,39	82,24	82,24
10.	Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Hoạt động tư vấn quản lý	43,92	42,31	54,03	65,70
11.	Công ty CP Phát triển E&S (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	65,08	63,53	80,06	98,66



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn DIC có 4 công ty liên kết trực tiếp. Thông tin khái quát về các công ty liên kết của Tập đoàn DIC như sau :

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
				Số cuối năm %	Số đầu năm %	Số cuối năm %	Số đầu năm %
1.	Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Tòa nhà Ruby Tower - số 12, đường 3 tháng 2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây lắp	35,89	35,89	35,89	35,89
2.	Công ty CP Bất động sản D.I.C	Số 118 Gateway B, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Bất động sản	42,68	42,68	42,68	42,68
3.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Số 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất bê tông	36,00	36,00	36,00	36,00
4.	Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	43,35	43,35	43,35	43,35



II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn DIC bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

Tập đoàn DIC áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Tập đoàn DIC 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 quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Tập đoàn DIC tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Tập đoàn DIC đánh giá lại số dư ngoại tệ theo nguyên tắc:

Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Tập đoàn DIC phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

b. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

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 doanh thu tài chính trong kỳ. 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.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Tập đoàn DIC áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Tập đoàn DIC theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;

- Tập đoàn DIC theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

c. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn DIC.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Tập đoàn DIC và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý/ nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

4. Nguyên tắc ghi nhận phải thu về cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn DIC, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh thông thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị xuống cấp, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

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

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

Trong quá trình sử dụng, Tập đoàn DIC trích khấu hao tài sản cố định vào chi phí sản xuất kinh doanh đối với tài sản cố định có liên quan đến sản xuất kinh doanh. Riêng tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

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

- Nhà cửa vật kiến trúc	07 - 35 năm
- Máy móc thiết bị	04 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị quản lý	04 - 10 năm
- Tài sản cố định khác	05 năm
- Quyền sử dụng đất	38 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn DIC bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Tập đoàn DIC có thể dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của bất động sản đầu tư.

- Nhà cửa vật kiến trúc	50 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm

Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, bất động sản đầu tư không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì doanh nghiệp được đánh giá giảm nguyên giá bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn DIC.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời hạn thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

10. Nguyên tắc ghi nhận hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa Tập đoàn DIC và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

- Nếu Tập đoàn DIC là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong kỳ.
- Nếu Tập đoàn DIC không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn DIC được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ.

Phân loại các khoản phải vay khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

12. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp 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 hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay, 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.

Chi phí lãi vay và phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu đã được vốn hóa vào bất động sản dở dang trong năm nay là 334.022.503.471 đồng (năm trước là 272.679.373.960 đồng).

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận 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. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. 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.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu.

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận 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;
- Tập đoàn DIC 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;
- Tập đoàn DIC 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.



BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời 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 Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo tài chính;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

e. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

f. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Tập đoàn DIC: nhượng bán, thanh lý tài sản cố định; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

17. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản Tập đoàn DIC bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

18. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của Tập đoàn DIC gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý Tập đoàn DIC; tiền thuê đất, thuê môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

21. Nguyên tắc 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 thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước..

22. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ sau đây:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tập đoàn DIC và ngân hàng thương mại;
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn DIC mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn/ nhận góp vốn;
- Đối với nợ phải thu nợ phải trả: áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn DIC chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với nợ phải trả nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn DIC dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn DIC thực hiện thanh toán.

Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

23. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

24. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

25. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính bao gồm:

- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định.
- Chi phí phải trả.
- Các khoản dự phòng.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Tập đoàn DIC và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.724.608.651	673.673.611
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	351.667.669.443	2.189.224.876.171
Các khoản tương đương tiền (i)	393.461.024.424	9.868.325.240
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Vũng Tàu	225.798.212.888	5.633.124.585
- Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - CN Vũng Tàu	153.328.477.985	3.235.200.655
- Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	14.334.333.551	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bình Xuyên	-	1.000.000.000
Cộng	746.853.302.518	2.199.766.875.022

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 từ 2,3%/năm đến 3,25%/năm).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

2. Đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	856.900.000.000	127.910.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	856.900.000.000	127.910.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Vũng Tàu	720.000.000.000	100.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	136.900.000.000	26.900.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Vũng Tàu	-	1.010.000.000
Dài hạn	30.000.000.000	34.000.000.000
Trái phiếu (ii)	30.000.000.000	34.000.000.000
Cộng	886.900.000.000	161.910.000.000

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với thời hạn đáo hạn ban đầu từ 5 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,4%/năm đến 5,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 từ 4,9%/năm đến 5,7%/năm).

(ii) Là các khoản trái phiếu ngân hàng với thời hạn đáo hạn là 7 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất từ 5,675%/năm đến 6,68%/năm.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

b) Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ %
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	
Đầu tư vào công ty con				
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	81,29	3.051.307.053.422	(95.312.704.648)	2.100.696.733.295
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	99,96	944.498.221.388	(46.805.359.931)	784.498.221.388
Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	99,99	1.133.538.347.100	-	1.133.538.347.100
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	98,67	759.000.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển Đô Thị và Khu	100	59.200.000.000	(6.618.243.129)	59.200.000.000
Công Nghiệp DIC		50.000.000.000	(478.313.228)	1.700.468.233
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	50,14	48.932.796.574	-	31.782.796.574
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC (i)	49	41.410.788.360	(41.410.788.360)	75.250.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	51,68	14.726.900.000	-	14.726.900.000
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	43,35	447.522.688.500	(225.400.000.000)	447.522.688.500
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	35,89	225.400.000.000	(225.400.000.000)	225.400.000.000
Công ty CP Bất động sản D.I.C	42,68	171.602.184.500	-	171.602.184.500
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	36,00	30.582.504.000	-	19.938.000.000
		19.938.000.000	-	30.582.504.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Công ty CP Vina Đại Phước		1.769.594.112	-	21.769.594.112
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An		1.610.000.000	-	1.610.000.000
Công ty CP Cao su Phú Riềng – Kratie		159.594.112	-	159.594.112
Cộng		3.500.599.336.034	(320.712.704.648)	2.569.989.015.907
				(362.820.273.924)

(i) Ngày 30 tháng 09 năm 2024, Tập đoàn DIC đã hoàn tất thoái một phần vốn góp của Tập đoàn DIC tại Công ty CP Gạch men Anh Em DIC theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 53/NQ-DIC Group-HĐQT ngày 24 tháng 06 năm 2024. Sau khi thoái một phần vốn góp, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn DIC trong Công ty CP Gạch men Anh Em DIC giảm từ 89,03% xuống còn 49%. Đến ngày lập báo cáo tài chính này, Tập đoàn DIC vẫn nắm quyền kiểm soát tại Công ty CP Gạch men Anh Em DIC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khách hàng Dự án Block B Pullman, Vũng Tàu	401.461.923.851	-
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	268.357.901.964	375.334.566.258
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	190.650.046.394	250.663.636.221
Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix	13.018.470.066	38.048.550.741
Khách hàng Dự án DIC Star Apartments Hotel Vũng Tàu-CSJ	17.052.263.635	18.505.648.408
Khách hàng Dự án Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	22.850.980.041	22.850.980.041
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác (ii)	119.884.065.375	114.312.964.358
Cộng	1.033.275.651.326	819.716.346.027

Trong đó:

Phải thu Bên thứ ba (ii)	618.659.214.360	813.396.134.095
Phải thu Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	414.616.436.966	6.320.211.932

- (i) Giá trị khoản phải thu khách hàng từ dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn như trình bày tại thuyết minh V.19.
- (ii) Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, không có phải thu khách hàng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bên thứ ba	10.370.632.925	23.129.802.849
Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP	3.847.638.707	3.569.517.667
Trả trước cho người bán khác (i)	6.522.994.218	19.560.285.182
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	-	186.499.974.132
Cộng	10.370.632.925	209.629.776.981

- (i) Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, không có khoản trả trước nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

5. Phải thu về cho vay

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn - Bên liên quan vay (Thuyết minh VIII.2)	168.681.599.516	292.850.000.000
Dài hạn - Bên liên quan vay (Thuyết minh VIII.2)	255.200.000.000	-
Cộng	423.881.599.516	292.850.000.000

Đây là khoản cho Bên liên quan vay với lãi suất từ 6%/năm đến 12,5%/năm. Các khoản cho vay này có tài sản bảo đảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

6. Phải thu khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	4.482.460.803.601	3.182.394.039.351
Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng	3.712.509.405.922	2.802.015.615.922
Dự án Long Tân	2.656.873.402.400	1.846.008.612.400
Dự án Bắc Vũng Tàu	861.382.084.278	773.206.284.278
Dự án Chí Linh	140.014.270.244	128.561.070.244
Dự án Quảng Bình	47.429.649.000	47.429.649.000
Dự án Hiệp Phước	4.810.000.000	4.810.000.000
Dự án Bàu Trũng	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	21.518.649.693	147.801.223.405
Lãi phải thu	11.534.952.603	87.656.077.066
Ký quỹ, ký cược	454.539.043.821	82.306.078.333
Chi hộ	56.659.133.285	27.821.741.885
Phải thu khác	225.699.618.277	34.793.302.740
Dài hạn	79.999.999.999	1.381.153.760.509
<i>Hợp tác đầu tư phát triển dự án (i)</i>		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A	79.999.999.999	79.999.999.999
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thiên Tân	-	1.298.153.760.510
Công ty CP Đầu tư Thương mại DIC	-	3.000.000.000
Cộng	4.562.460.803.600	4.563.547.799.860

Trong đó:

Phải thu Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	1.236.534.182.060	599.690.314.664
---	-------------------	-----------------

(i) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với Bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC chia lợi nhuận. Tập đoàn DIC sẽ được phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia Tập đoàn DIC sẽ nhận được theo thỏa thuận của hợp đồng.

Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, ngoài các khoản nợ khó đòi đã được trình bày tại mục V.7 thì không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

7. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
Ông Lê Văn Hường	-	-	8.318.000.000	(8.318.000.000)
Ông Nguyễn Sơn Lâm	-	-	6.392.487.348	(6.392.487.348)
Đối tượng khác	131.469.556	(131.469.556)	131.469.556	(131.469.556)
Cộng	131.469.556	(131.469.556)	14.841.956.904	(14.841.956.904)

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản đang xây dựng (*)	5.989.794.837.077	-	5.211.185.761.609	-
Thành phẩm bất động sản	79.874.080.522	-	22.111.867.715	-
Nguyên liệu, vật liệu	2.423.231.577	-	2.423.231.577	-
Hàng hoá	802.230.730	-	1.030.580.730	-
Cộng	6.072.894.379.906	-	5.236.751.441.631	-

(*) Bất động sản đang xây dựng bao gồm chi phí đầu tư và phát triển của các dự án sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	2.043.250.406.609	1.956.601.160.549
Dự án Căn hộ Chung cư A2-1, Khu Chí Linh Center, Vũng Tàu	1.041.524.132.662	320.306.504.000
Dự án Khu dân cư phường 4, Hậu Giang (i)	1.039.978.529.413	937.161.739.369
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch (i)	871.732.745.907	613.162.706.905
Dự án Khu du lịch đô thị sinh thái Đại Phước (i)	250.780.835.922	187.266.251.920
Dự án Khu đô thị đường 51B, Vũng Tàu	242.655.411.101	189.765.365.192
Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, Thành phố Phủ Lý, Hà Nam	233.651.723.504	212.963.356.176
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	148.566.620.900	358.269.706.145
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	47.606.726.039	46.836.724.910
Dự án Block B Pullman, Vũng Tàu	-	278.308.171.361
Dự án Điểm du lịch sinh thái Hồ Ba Hàng	-	61.978.026.684
Các dự án khác	70.047.705.020	48.566.048.398
Cộng	5.989.794.837.077	5.211.185.761.609

(i) Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của các dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn được trình bày tại các thuyết minh V.19.

9. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí môi giới dự án chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	163.122.006.050	158.006.054.749
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	3.839.826.794	8.685.574.350
Cộng	166.961.832.844	166.691.629.099

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá						
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
Mua trong năm	-	-	5.284.400.273	107.380.000	88.680.000	5.480.460.273
Thanh lý, nhượng bán	(529.291.744)	(41.000.000)	(5.599.427.273)	(49.179.790)	(186.902.273)	(6.405.801.080)
Số dư cuối năm	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
Khấu hao trong năm	3.713.894.988	744.813.309	3.619.040.301	1.987.103.289	138.100.919	10.202.952.806
Thanh lý, nhượng bán	(529.291.744)	(27.333.330)	(2.357.724.990)	(49.179.790)	(130.902.269)	(3.094.432.123)
Số dư cuối năm	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						
Tại ngày đầu năm	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 năm	103.057.236.245	4.995.162.288	18.568.518.540	9.977.515.028	614.892.579	137.213.324.680

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 9.780.841.226 đồng (tại ngày đầu năm là 10.038.100.487 đồng).

Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn DIC vào ngày cuối năm đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn được trình bày tại thuyết minh V.19.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Đơn vị tính: VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	3.689.239.600	240.000.000	3.929.239.600
Mua trong năm	-	1.010.168.000	1.010.168.000
Số dư cuối năm	3.689.239.600	1.250.168.000	4.939.407.600
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	262.802.912	13.440.859	276.243.771
Khấu hao trong năm	16.425.180	80.732.578	97.157.758
Số dư cuối năm	279.228.092	94.173.437	373.401.529
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	3.426.436.688	226.559.141	3.652.995.829
Tại ngày cuối năm	3.410.011.508	1.155.994.563	4.566.006.071

Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, không có tài sản cố định vô hình nào dùng để thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn DIC.

11729-C...
CÔNG TY TNHH
VỤ TƯ VẤN
NH KẾ TOÁN
KIỂM TOÁN
HÀ NAM
P. P. HỒ CH

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Đơn vị tính: VND
	Quyền sử dụng đất và hạ tầng cho thuê
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	144.455.832.878
Số dư cuối năm	144.455.832.878
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	43.577.509.542
Khấu hao trong năm	2.889.116.652
Số dư cuối năm	46.466.626.194
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	100.878.323.336
Tại ngày cuối năm	97.989.206.684

Bất động sản đầu tư cho thuê là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, thời hạn sở hữu đến ngày 15 tháng 11 năm 2054.

Doanh thu và giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư được trình bày tại thuyết minh VI.1 và VI.4.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bên thứ ba	118.592.084.632	266.425.155.136
Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam	18.487.358.211	78.963.615.329
Phải trả người bán khác (i)	100.104.726.421	187.461.539.807
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	329.708.426.405	370.650.070.764
Cộng	448.300.511.037	637.075.225.900

(i) Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, không có phải trả người bán nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn thanh toán.

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	1.273.246.165.450	1.154.188.323.011
Khách hàng Dự án Căn hộ Chung cư A2-1 Khu Chí Linh Center, Vũng Tàu	843.390.510.337	172.454.594.804
Khách hàng Dự án Khu dân cư Thương mại Vị Thanh	129.288.849.766	150.177.830.024
Khách hàng Dự án Khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	57.792.277.689	57.792.277.689
Khách hàng Dự án Du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	49.315.242.992	87.832.426.940
Khách hàng Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	35.299.528.472	59.838.627.355
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	31.334.403.113	36.428.912.066
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	7.407.651.352	17.029.680.233
Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix	1.822.163.618	3.523.498.281
Khách hàng các dự án khác	27.755.701.029	32.797.579.342
Cộng	2.456.652.493.818	1.772.063.749.745

Trong đó:

Người mua trả tiền trước là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	818.784.491.947	221.169.746.120
--	-----------------	-----------------

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

15. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu nhà nước

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/cần trừ trong năm VND	Số cuối năm VND
Thuế phải nộp	79.768.548.166	186.747.521.877	175.038.162.784	91.477.907.259
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	70.519.526.691	51.048.608.588	39.829.032.204
Thuế thu nhập cá nhân	235.569.954	4.932.744.265	4.955.347.876	212.966.343
Thuế tài nguyên	9.413.674	129.208.378	128.465.451	10.156.601
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	49.163.883.132	16.680.518.199	34.760.831.031	31.083.570.300
Thuế bảo vệ môi trường	18.827.349	258.416.755	256.930.902	20.313.202
Các loại thuế khác	9.982.739.956	39.744.937.455	46.790.449.056	2.937.228.355
Thuế phải thu	17.212.900.543	-	7.485.425.503	24.698.326.046
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	17.172.848.074	-	7.416.871.436	24.589.719.510
Các loại thuế khác	40.052.469	-	68.554.067	108.606.536

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bên thứ ba		
Chi phí các dự án	289.067.869.024	267.954.347.911
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	32.589.936.067	22.034.160.948
Chi phí phải trả khác	156.512.397	536.142.026
Cộng	321.814.317.488	290.524.650.885

17. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	3.410.599.636	3.410.599.636
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu khác	36.363.644	36.363.644
Dài hạn	111.068.571.388	114.442.807.380
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	111.068.571.388	114.442.807.380
Cộng	114.479.171.024	117.853.407.016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

18. Phải trả khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	2.931.825.483.579	2.874.414.684.688
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	2.365.627.002.500	2.191.282.100.000
Nhận ký quỹ, ký cược	290.324.944.800	317.230.177.500
Lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	136.388.584.457	136.388.584.457
Lệ phí trước bạ, quỹ bảo trì chung cư (i)	32.308.365.792	74.437.246.897
Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả	19.990.483.579	21.634.323.726
Cổ tức phải trả	1.026.563.802	1.027.750.827
Phải trả khác	86.159.538.649	132.414.501.281
Dài hạn	19.596.218.672	19.600.000.000
Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (ii)	19.596.218.672	19.600.000.000
Cộng	2.951.421.702.251	2.894.014.684.688

Trong đó:

Phải trả khác là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) 213.797.839.976 261.263.400.216

- (i) Quỹ bảo trì thể hiện tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần mà Tập đoàn DIC đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi thành lập.
- (ii) Đây là khoản tiền hợp tác đầu tư phát triển dự án với Bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC chia lợi nhuận. Tập đoàn DIC sẽ được phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia Tập đoàn DIC sẽ nhận được theo thỏa thuận của hợp đồng.

Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, không có khoản phải trả khác nào quá hạn thanh toán.

011726
CÔNG TY
TNHH
H VU TUV
HINH KE
KIEM TO
PHIA NAM
T.P HO

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

19. Vay và nợ thuê tài chính

	Số đầu năm VND	Tăng VND	Giảm VND	Số cuối năm VND
Vay ngắn hạn	1.719.142.391.013	963.918.836.280	1.406.483.569.624	1.276.577.657.669
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.1)	134.259.435.313	367.675.889.063	143.208.340.995	358.726.983.381
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 19.2)	693.305.537.071	596.242.947.217	371.697.810.000	917.850.674.288
Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả (Thuyết minh 19.3)	891.577.418.629	-	891.577.418.629	-
Vay dài hạn	943.323.289.692	1.529.077.753.752	708.512.334.815	1.763.888.708.629
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.2)	692.823.489.692	234.677.953.752	726.145.383.217	201.356.060.227
Trái phiếu thường phát hành (Thuyết minh 19.3)	250.499.800.000	1.294.399.800.000	(17.633.048.402)	1.562.532.648.402
Cộng	2.662.465.680.705	2.492.996.590.032	2.114.995.904.439	3.040.466.366.298

19.1. Chi tiết số dư các khoản vay ngắn hạn như sau:

Đối tượng	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai	100.000.000.000	8%	- 12.996,8 m2 đất ở theo GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN981924 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/5/2014 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 296.327.000.000 đồng.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	258.726.983.381	5,5% - 8,7%	- Quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh tại phường 5, thành phố Vũng Tàu; tài sản trên đất tại Biệt thự Tiên Sa và Văn phòng làm việc tại 265 Lê Hồng Phong, thành phố Vũng Tàu.
Cộng	358.726.983.381		



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

19.2. Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh Bình Xuyên	96.000.000.000	20.000.000.000	Đến ngày 01 tháng 11 năm 2028	9,8%	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 516188 do VP đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 06/11/2023, số vào sổ cấp GCN: CT27889. 3 thửa đất số 669, 909, 855, Tổng diện tích: 18.626,7 m². - Các tài sản gắn liền với đất là khu tổ hợp Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên. - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn,...) của Tập đoàn DIC phát sinh từ Dự án Khu tổ hợp Khách sạn DIC Star.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	259.769.061.217	259.769.061.217	Đến ngày 01 tháng 12 năm 2025	8%	- Quyền tài sản từ 834.644,6 m² tại dự án Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh, phường 4, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; 9 thửa đất Dự án Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang: 1.137 thửa đất Khu Dân cư Thương mại Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.
	363.813.009.071	363.813.009.071	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	8,7%	- 1.168 thửa đất Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Yên, Giai đoạn 1.
	66.788.910.549	-	Đến ngày 27 tháng 12 năm 2028	8,7%	- Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn,...) của Tập đoàn DIC phát sinh từ Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Yên Giai đoạn 1. - Các tài sản gắn liền với đất của dự án hình thành thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3 bao gồm nhưng không giới hạn đường giao thông, sân đường nội bộ và các tài sản khác thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3. Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán liên quan đến quyền SDD và tài sản gắn liền với đất.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	332.835.753.678	274.268.604.000	Đến ngày 16 tháng 03 năm 2026	10,5%-11%	- Toàn bộ tài sản và quyền tài sản phát sinh từ dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu (diện tích 19,6ha) tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, Quyền sử dụng 9.282 m2 đất ở đô thị và toàn bộ tài sản hình thành trên đất tại Phường Thới Bình, TP. Vũng Tàu. - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 221+222+223+224; 94; 95 tờ bản đồ số 38/45 tại phường Thới Bình, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 981921, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT 05386 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 20/05/2014 thuộc sở hữu, sử dụng của Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng
Cộng	1.119.206.734.515	917.850.674.288			

19.3. Chi tiết trái phiếu và chi phí phát hành như sau:

Ngắn hạn - Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả	Số đầu năm VND	Tăng VND	Giảm/(phân bổ chi phí phát hành trái phiếu) VND	Số cuối năm VND
Trái phiếu thường phát hành năm 2021 (i)	891.577.418.629	-	(891.577.418.629)	-
Giá gốc trái phiếu	891.577.418.629	-	(891.577.418.629)	-
Chi phí phát hành trái phiếu	900.000.000.000	-	(900.000.000.000)	-
	(8.422.581.371)	-	8.422.581.371	-
Dài hạn	250.499.800.000	1.294.399.800.000	17.633.048.402	1.562.532.648.402
Tiền Trái phiếu đã nhận theo đăng ký phát hành trái phiếu thường năm 2023 (ii)	250.499.800.000	1.294.399.800.000	17.633.048.402	1.562.532.648.402
Giá gốc trái phiếu (nhận tiền trong năm 2023) (ii)	300.000.000.000	-	-	300.000.000.000
Giá gốc trái phiếu (nhận tiền trong năm 2024) (ii)	-	1.300.000.000.000	-	1.300.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(49.500.200.000)	(5.600.200.000)	17.633.048.402	(37.467.351.598)
Cộng	1.142.077.218.629	1.294.399.800.000	(873.944.370.227)	1.562.532.648.402



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

(i) 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). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chi tiết các mã trái phiếu phát hành như sau:

- Mã Trái phiếu phát hành DIGH2124002: Tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 30 tháng 09 năm 2024 nên được phân loại sang nợ ngắn hạn. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 233 ngày 10 tháng 11 năm 2022 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 10 tháng 11 năm 2022, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 539.000.000.000 đồng trái phiếu từ nguồn tiền trái phiếu phát hành. Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại toàn bộ giá trị trái phiếu còn lại là 461.000.000.000 đồng. Số tiền đã sử dụng để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo đúng mục đích phát hành là 461.000.000.000 đồng.
 - Mã Trái phiếu phát hành DIGH2124003: Tổng giá trị 1.500.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 26 tháng 11 năm 2024 nên được phân loại sang nợ ngắn hạn. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 233 ngày 10 tháng 11 năm 2022 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 10 tháng 11 năm 2022, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 1.061.000.000.000 đồng trái phiếu từ nguồn tiền trái phiếu phát hành. Vào ngày 26 tháng 11 năm 2024, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại toàn bộ giá trị trái phiếu còn lại là 439.000.000.000 đồng. Số tiền đã sử dụng để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo đúng mục đích phát hành là 439.000.000.000 đồng.
 - Mã Trái phiếu DIGH2124001: Tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 16 tháng 09 năm 2024. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 248 ngày 14 tháng 03 năm 2023 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 31 tháng 03 năm 2023, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại toàn bộ 1.000.000.000.000 đồng trái phiếu này bằng nguồn vốn của chủ sở hữu.
 - Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên mười hai (12) tháng bằng 11%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4,25%/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 toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án “Khu Đô thị du lịch Long Tân” diện tích khoảng 331,9 ha, thuộc địa phận xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tập đoàn DIC.
- (ii) 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). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chi tiết mã trái phiếu phát hành như sau:
- Mã trái phiếu phát hành DIGH2326001: Tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 29 tháng 12 năm 2026 trong đó:
 - Nhận tiền trái phiếu lần 1 với số tiền 300.000.000.000 đồng vào ngày 29 tháng 12 năm 2023.
 - Nhận tiền trái phiếu lần 2 với số tiền 300.000.000.000 đồng vào ngày 30 tháng 01 năm 2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

- Lãi suất áp dụng của 2 kỳ (12 tháng) trả lãi đầu tiên là 11,25%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4%/năm và (ii) Lãi suất sản phẩm tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được bảo đảm bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khu Đô thị du lịch Long Tân" diện tích khoảng 331,9 ha, thuộc địa phận xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tập đoàn DIC.
- Số tiền 600.000.000.000 đồng thu được từ đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ của mã trái phiếu DIGH2326001 đã sử dụng để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo đúng mục đích phát hành.
- 2. Mã trái phiếu phát hành DIGH2326002: Tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng, phát hành ngày 25 tháng 03 năm 2024, đáo hạn vào ngày 25 tháng 03 năm 2027.
- Lãi suất áp dụng của 2 kỳ (12 tháng) trả lãi đầu tiên là 11,25%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4%/năm và (ii) Lãi suất sản phẩm tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được bảo đảm bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khu Đô thị du lịch Long Tân" diện tích khoảng 331,9 ha, thuộc địa phận xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tập đoàn DIC.
- Số tiền đã sử dụng để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch Long Tân tại xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo đúng mục đích phát hành là 54.747.469.000 đồng.
- Số tiền còn lại 945.252.531.000 đồng chưa sử dụng hết, Tập đoàn DIC đang theo dõi ở tài khoản trái phiếu tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 Thi Sách, Phường Thới Tam, Thành phố Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

20. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
					Tổng cộng
Số dư đầu năm trước (i)	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	197.204.209.052	7.424.064.480.543
Lãi trong năm trước				185.648.866.776	185.648.866.776
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(6.534.984.387)	(6.534.984.387)
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
Lãi trong năm nay				264.748.730.362	264.748.730.362
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(9.282.443.339)	(9.282.443.339)
Số dư cuối năm nay	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	631.784.378.464	7.858.644.649.955

(i) Theo phương án phát hành chứng khoán riêng lẻ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/2021/NQ/ĐHCD ngày 28/01/2021: Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để huy động vốn nhằm mục đích Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Tăng vốn điều lệ từ 4.248.909.620.000 đồng lên 4.998.909.620.000 đồng;

- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng
- Giá chào bán: 20.000 đồng (Chào bán cổ phiếu cho cổ đông riêng lẻ).
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 75.000.000 cổ phiếu.
- Tổng số lượng vốn huy động đã thu được: 1.500.000.000.000 đồng.
- Chi phí phát hành: 143.000.000 đồng.
- Tổng thu ròng từ đợt phát hành: 1.499.857.000.000 đồng.
- Ngày bắt đầu chào bán 16/09/2021, ngày kết thúc chào bán 07/10/2021.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 192A/2022/NQ-DIC Corp-HĐQT ngày 14/01/2022 thông qua việc thay đổi phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021. Chi tiết phương án sử dụng vốn thu được như sau:

Mục đích sử dụng vốn			
Theo phương án phát hành	Số tiền (VND)	Theo phương án điều chỉnh	Số tiền (VND)
Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	1.499.857.000.000	Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	749.957.000.000
		Thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long	749.900.000.000
Cộng	1.499.857.000.000		1.499.857.000.000

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn DIC đã sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cụ thể như sau:

Mục đích sử dụng vốn	Số tiền theo phương án sử dụng vốn (VND)	Số tiền đã sử dụng lũy kế đến ngày 31/12/2024 (VND)	Số tiền chưa sử dụng hết tại ngày 31/12/2024 (VND)
	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)
Đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	749.957.000.000	654.806.827.488	95.150.172.512
Thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long	749.900.000.000	749.900.000.000	-
Cộng	1.499.857.000.000	1.404.706.827.488	95.150.172.512

b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Cổ tức đã chia	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

c) Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
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
- Cổ phiếu phổ thông	609.851.995	609.851.995
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	609.851.995	609.851.995
- Cổ phiếu phổ thông	609.851.995	609.851.995

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười ngàn đồng).

d) Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	82.002.783.070	82.002.783.070

21. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán riêng

	Đơn vị	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại	USD	497,45	510,65

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	774.309.723.143	557.215.357.825
Doanh thu xây dựng	415.299.733.646	-
Doanh thu bất động sản đầu tư cho thuê	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	10.748.256.374	17.526.236.441
Cộng	1.203.731.949.155	578.115.830.258

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	228.731.455.039	11.970.029.053
Cộng	228.731.455.039	11.970.029.053

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	545.578.268.104	545.245.328.772
Doanh thu thuần xây dựng	415.299.733.646	-
Doanh thu thuần bất động sản đầu tư cho thuê	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	10.748.256.374	17.526.236.441
Cộng	975.000.494.116	566.145.801.205
<u>Trong đó:</u>		
Doanh thu thuần với Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	572.714.708.548	16.008.719.003

4. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	370.141.556.178	371.194.486.651
Giá vốn xây dựng	250.093.223.388	-
Giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê	2.889.116.652	2.889.116.652
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.004.309.535	1.886.270.570
Cộng	625.128.205.753	375.969.873.873

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi thanh lý hợp tác kinh doanh	-	180.493.150.685
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	59.155.698.286	36.412.817.275
Lãi bán các khoản đầu tư	53.250.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.167.189.600	1.067.011.500
Thu từ giải thể công ty con	-	216.698.198
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	5.236.960
Cộng	114.572.887.886	218.194.914.618

6. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	22.942.261.972	57.841.451.793
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	40.396.791.703
Chi phí phát hành trái phiếu	-	19.427.375.083
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(42.107.569.276)	(41.597.573.708)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	45.894.208
Chiết khấu thanh toán	8.467.200	-
Cộng	(19.156.840.104)	76.113.939.079



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

7. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí môi giới, quảng cáo	23.005.958.980	15.853.380.897
Chi phí khác	803.757.003	479.702.636
Cộng	23.809.715.983	16.333.083.533

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên	57.486.052.928	56.099.530.402
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.516.805.455	7.161.258.165
Hoàn nhập dự phòng	(14.710.487.348)	-
Chi phí giao tế	29.467.177.774	10.042.950.799
Chi phí khác	37.208.229.925	26.434.819.661
Cộng	118.967.778.734	99.738.559.027

9. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu từ các khoản vi phạm hợp đồng	14.522.904.076	69.641.415.280
Thu nhập từ phạt chậm thanh toán	2.827.977.127	1.298.852.160
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	449.739.240
Thu nhập khác	888.155.078	271.945.184
Cộng	18.239.036.281	71.661.951.864

10. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi nộp bổ sung theo kết luận thanh tra	13.134.792.363	-
Thanh lý tài sản cố định	507.982.483	-
Phạt vi phạm hợp đồng	-	46.310.377.665
Các khoản nộp phạt khác	6.556.158.184	263.162.150
Chi phí khác	3.596.367.834	8.131.974.342
Cộng	23.795.300.864	54.705.514.157

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế.

Quyết toán thuế của Tập đoàn DIC sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được trình bày như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	335.268.257.053	233.141.698.018
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm	17.329.376.402	4.322.458.193
- Các khoản điều chỉnh tăng	68.812.540.924	5.606.167.891
- Các khoản điều chỉnh giảm	51.483.164.522	1.283.709.698
Thu nhập tính thuế	352.597.633.455	237.464.156.211
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	70.519.526.691	47.492.831.242

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bất động sản	370.141.556.178	371.194.486.651
Giá vốn xây dựng	250.093.223.388	-
Giá vốn dịch vụ cung cấp	4.893.426.187	4.775.387.222
Chi phí nhân công	57.486.052.928	56.099.530.402
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	13.189.227.216	10.983.822.051
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.473.136.754	25.896.331.696
Chi phí khác	19.629.077.819	23.091.958.411
Cộng	767.905.700.470	492.041.516.433

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Bù trừ một phần công nợ phải thu khi nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	59.000.000.000	-
Bù trừ công nợ với vốn đầu tư giải thể công ty con	-	147.250.000.000
Bù trừ công nợ phải trả chuyển nhượng khoản đầu tư	-	6.383.679.645

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vay theo khế ước thông thường	602.353.842.815	1.088.650.213.800
Phát hành trái phiếu thường	1.294.399.800.000	250.499.800.000
Cộng	1.896.753.642.815	1.339.150.013.800

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Trả tiền nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(644.808.586.995)	(1.179.443.556.051)
Mua lại trái phiếu thường trước hạn	(900.000.000.000)	(1.000.000.000.000)
Cộng	(1.544.808.586.995)	(2.179.443.556.051)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

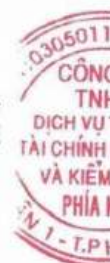
2. Thông tin về các bên liên quan

2.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc.

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

		Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị		4.960.500.000	5.051.666.667
Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch (đã từ trần ngày 10/8/2024)	1.098.000.000	1.950.000.000
Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch (từ ngày 19/8/2024)	1.987.500.000	1.495.000.000
	Phó Chủ tịch (đến ngày 19/8/2024)		
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch	1.500.000.000	1.300.000.000
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên (Từ ngày 21/7/2023)	150.000.000	53.300.000
Ông Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập (Từ ngày 21/7/2023)	225.000.000	86.666.667
Ông Hoàng Văn Tăng	Thành viên (Đến ngày 21/7/2023)	-	66.700.000
Ông Phan Văn Danh	Thành viên độc lập (Từ ngày 28/01/2021 đến 21/7/2023)	-	100.000.000
Thù lao của thành viên Ủy ban kiểm toán		-	-
Ông Đinh Hồng Kỳ	Chủ tịch	-	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên (Từ ngày 10 tháng 09 năm 2024)	-	-
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên (Đến ngày 10 tháng 09 năm 2024)	-	-
Tổng Giám đốc			
Lương, thưởng và phúc lợi khác		1.861.745.579	1.639.193.170
Những người quản lý khác			
Lương, thưởng và phúc lợi khác		6.419.878.337	6.105.396.953



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

2.2. Giao dịch với các bên liên quan là cá nhân

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Nguyễn Hùng Cường (đại diện Hội đồng Quản trị)	Tạm ứng cho công tác đền bù giải phóng mặt bằng dự án Long Tân	500.560.000.000	371.440.000.000

2.3. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Du lịch DIC	Công ty con
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	Công ty con
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	Công ty con
Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Công ty con (Sở hữu gián tiếp)
Công ty CP Sport TOTO Việt Nam	Công ty con (Sở hữu gián tiếp)
Công ty CP Phát triển E&S	Công ty con (Sở hữu gián tiếp)
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Vina Đại Phước	Cùng tập đoàn



Trong năm, Tập đoàn DIC có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan là tổ chức. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
<u>Doanh thu</u>		572.714.708.548	16.008.719.003
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Xây dựng	413.419.930.774	-
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	Bất động sản	149.989.430.626	-
	Cung cấp dịch vụ	6.654.960.006	13.253.818.644
Công ty CP Vina Đại Phước	Cung cấp dịch vụ	2.483.685.900	2.477.108.200
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Cung cấp dịch vụ	81.306.323	226.658.874
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Cung cấp dịch vụ	19.804.276	51.133.285
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm nhìn DIC	Cung cấp dịch vụ	35.590.643	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Cung cấp dịch vụ	30.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Các hoạt động khác			
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Chi phí xây dựng	52.162.895.582	124.699.848.179
	Bán tài sản	2.657.888.640	-
	Cổ tức cổ phiếu	-	2.116.020.000
	Cổ tức bằng tiền	-	1.058.011.500
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Chi phí xây dựng	45.681.744.837	39.662.419.805
	Cổ tức bằng cổ phiếu	-	1.803.980.000
	Mua cổ phần phát hành thêm	17.150.000.000	-
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Lãi cho vay	3.499.060.274	3.506.808.218
	Chuyển nhượng vốn	33.839.211.640	-
	Thu gốc vay	-	300.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	Chi phí dịch vụ	4.003.255.278	3.943.138.456
	Bán tài sản	108.666.672	35.925.391
	Góp thêm vốn điều lệ	160.000.000.000	-
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Chi phí môi giới	28.516.455.736	19.315.314.209
	Chi phí dịch vụ	828.785.700	312.806.482
	Cổ tức cổ phiếu	-	4.282.200.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Chi phí dịch vụ	2.528.112.834	945.949.135
	Chi phí thuê đất	-	358.780.205
	Lãi cho vay	30.501.825.618	21.097.622.329
	Thu gốc vay	36.350.000.000	1.080.000.000
	Cho vay	82.000.000.000	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi phí xây dựng	721.189.211.485	-
	Cổ tức cổ phiếu	18.841.340.000	-
	Nhận chuyển nhượng dự án	670.935.915.533	263.545.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Cổ tức bằng tiền	2.167.189.600	-
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp DIC	Góp vốn điều lệ	48.299.531.767	1.400.468.233
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Cổ tức bằng tiền	22.500.000	9.000.000

2.4. Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	414.616.436.966	6.320.211.932
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	401.461.923.851	-
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	6.963.043.669	-
Công ty CP Bất động sản D.I.C	6.191.469.446	6.191.469.446
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	-	128.742.486

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		-	186.499.974.132
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Trả trước thực hiện dự án	-	186.499.974.132
Phải thu về cho vay		423.881.599.516	292.850.000.000
Ngắn hạn		168.681.599.516	292.850.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cho vay	167.564.637.167	240.350.000.000
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Cho vay	1.116.962.349	52.500.000.000
Dài hạn		255.200.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cho vay	171.200.000.000	-
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Cho vay	84.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác		1.236.534.182.060	599.690.314.664
Ông Nguyễn Hùng Cường (đại diện Hội đồng Quản trị)	Tạm ứng cho công tác đền bù giải phóng mặt bằng dự án Long Tân	904.000.000.000	403.440.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Chi hộ	56.630.052.035	26.964.235.792
	Lãi vay phải thu	9.491.780.822	57.004.592.371
	Ký quỹ	79.863.293.821	82.306.078.333
	Khác	186.499.974.132	-
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Lãi vay phải thu	-	29.117.902.075
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	Chi hộ	29.081.250	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	Chi hộ	-	807.506.093
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi hộ	-	30.000.000
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Chi hộ	20.000.000	20.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		329.708.426.405	370.650.070.764
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi phí xây dựng	243.252.056.228	110.346.045.083
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Chi phí xây dựng	44.010.821.552	85.652.711.720
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Chi phí xây dựng	34.294.681.628	34.568.480.982
Công ty Cổ phần Bất động sản D.I.C	Chi phí môi giới	5.125.226.329	19.284.216.110
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Chi phí dịch vụ	182.146.263	169.164.574
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	Chuyển nhượng khoản đầu tư	2.843.494.405	120.629.452.295

501172
CÔNG TY
TNHH
CH VỤ TƯ
CHÍNH KẾ
KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
T.P.HỒ C

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	818.784.491.947	221.169.746.120
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	676.145.022.629	172.454.594.804
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	48.715.151.316	48.715.151.316
Công ty CP Bất động sản D.I.C	2.924.318.002	-
Phải trả ngắn hạn khác	213.797.839.976	261.263.400.216
Công ty Cổ phần Du lịch DIC	101.000.000.000	106.000.000.000
Công ty CP Bất động sản D.I.C	44.636.050.000	94.636.050.000
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	64.788.789.976	56.761.504.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	3.373.000.000	3.865.846.216

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Tập đoàn DIC là kinh doanh bất động sản, dịch vụ. Trong đó: lĩnh vực kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng chủ yếu. Doanh thu và giá vốn đã được thuyết minh tại VI.1 và VI.4 của Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, do đó Ban Tổng Giám đốc quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Tập đoàn DIC chỉ đăng ký kinh doanh hoạt động tại Việt Nam và không có khoản đầu tư nào ra nước ngoài, do đó Ban Tổng Giám đốc quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn DIC cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt kiểm toán.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn DIC. Vì vậy, Báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn DIC được lập trên cơ sở giả định Tập đoàn DIC sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

Ngày 24 tháng 03 năm 2025