

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 – 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 – 55



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 hợp nhất của Tập đoàn DIC và các công ty con (“Tập đoàn”) 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 Thới Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

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 hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất cho 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 hợp nhất cho Tập đoàn DIC.

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

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn 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 hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tập đoàn DIC phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2024 của Tập đoàn được trình bày từ trang 06 đến trang 55 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



Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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

Kiểm toán viên

Võ Thị Mỹ Hương

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

Trần Nguyễn Hoàng Mai

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 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		15.985.757.394.009	13.978.090.756.849
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	785.165.517.804	2.307.305.744.085
1. Tiền	111		391.704.493.380	2.296.937.418.845
2. Các khoản tương đương tiền	112		393.461.024.424	10.368.325.240
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		895.900.000.000	196.710.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	895.900.000.000	196.710.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.943.738.452.685	4.704.512.368.219
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.188.156.659.391	1.037.431.749.701
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	29.390.434.469	213.206.573.008
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	187.564.637.167	277.450.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	4.548.370.292.505	3.199.940.372.128
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(9.743.570.847)	(23.517.646.618)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	1.320.000
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	8.154.605.622.433	6.551.257.807.732
1. Hàng tồn kho	141		8.157.039.128.017	6.553.691.313.316
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		206.347.801.087	218.304.836.813
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	169.357.579.307	186.173.087.708
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.927.548.066	14.676.635.397
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.17	25.062.673.714	17.455.113.708
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.553.566.187.167	2.849.516.181.739
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		949.950.067.335	1.381.178.201.509
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	171.200.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	778.750.067.335	1.381.178.201.509
II. Tài sản cố định	220		842.135.290.652	761.204.116.128
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	755.842.341.280	725.914.518.383
- Nguyên giá	222		1.159.827.214.822	1.092.451.275.649
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(403.984.873.542)	(366.536.757.266)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	86.292.949.372	35.289.597.745
- Nguyên giá	228		89.775.726.215	38.015.580.874
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.482.776.843)	(2.725.983.129)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	158.666.666.367	113.155.731.231
- Nguyên giá	231		208.549.462.773	156.733.240.773
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(49.882.796.406)	(43.577.509.542)



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		96.644.639.512	101.958.242.547
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	96.644.639.512	101.958.242.547
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	328.716.541.891	335.319.800.239
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		296.437.256.159	299.040.514.507
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.344.249.112	22.344.249.112
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(64.963.380)	(20.064.963.380)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		30.000.000.000	34.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		177.452.981.410	156.700.090.085
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	36.470.053.146	16.684.171.249
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.22, VI.11	28.270.503.849	12.781.346.371
3. Lợi thế thương mại	269	V.14	112.712.424.415	127.234.572.465
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		18.539.323.581.176	16.827.606.938.588



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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.498.013.036.060	8.934.049.056.553
I. Nợ ngắn hạn	310		7.961.859.074.539	7.807.921.730.527
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	510.566.784.339	544.872.135.842
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	2.426.153.517.149	1.764.901.517.750
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.17	97.348.986.765	89.687.447.699
4. Phải trả người lao động	314		34.102.128.672	30.552.374.157
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	346.731.546.456	305.980.318.441
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	56.562.684.930	56.650.067.008
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	2.864.859.159.683	2.811.009.608.436
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23	1.572.638.801.780	2.150.271.176.748
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20	3.707.743.661	536.102.139
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		49.187.721.104	53.460.982.307
II. Nợ dài hạn	330		2.536.153.961.521	1.126.127.326.026
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	181.411.119.784	114.442.807.380
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.21	51.836.344.172	19.746.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23	2.276.905.408.614	961.364.389.681
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.22, VI.11	23.230.853.263	27.586.977.645
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	2.770.235.688	2.987.151.320
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.041.310.545.116	7.893.557.882.035
I. Vốn chủ sở hữu	410		8.041.310.545.116	7.893.557.882.035
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.24	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	V.24	1.046.337.538.421	1.046.337.538.421
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.24	14.895.110.000	14.895.110.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.24	84.750.836.222	84.750.836.222
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.24	551.444.233.984	405.249.380.081
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		436.908.307.434	286.522.300.398
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		114.535.926.550	118.727.079.683
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.25	245.362.876.489	243.805.067.311
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		18.539.323.581.176	16.827.606.938.588



Người lập biểu

Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín

Ngày 24 tháng 03 năm 2025

BẢO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

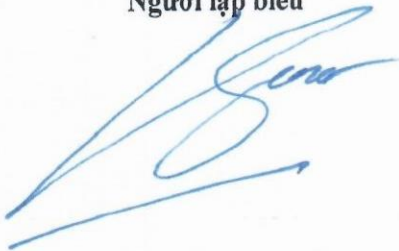
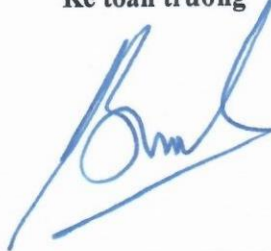
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.531.489.886.037	1.039.100.785.050
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	230.490.942.709	13.354.083.325
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	1.300.998.943.328	1.025.746.701.725
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	1.002.803.572.463	782.177.229.183
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		298.195.370.865	243.569.472.542
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	117.144.956.019	227.609.195.429
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	28.480.620.434	118.446.839.583
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		47.361.629.699	97.694.058.059
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2	(436.068.748)	(17.985.600.430)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	43.616.009.912	42.315.124.804
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	180.302.907.673	153.551.923.652
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		162.504.720.117	138.879.179.502
12. Thu nhập khác	31	VI.9	20.871.285.186	83.469.205.680
13. Chi phí khác	32	VI.10	25.287.593.359	56.462.284.024
14. Lợi nhuận khác	40		(4.416.308.173)	27.006.921.656
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		158.088.411.944	165.886.101.158
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	76.029.395.092	52.587.951.582
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.11	(19.845.281.860)	1.674.941.019
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		101.904.298.712	111.623.208.557
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		114.535.926.550	118.727.079.683
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(12.631.627.838)	(7.103.871.126)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	188	195

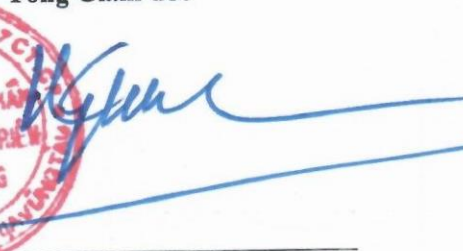
11729-C
TỔNG TY
TNHH
VỤ TƯ VẤN
KẾ TOÁN
KIỂM TOÁN
HÀ NAM
T.P. HỒ CHÍ MINH

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 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	158.088.411.944	165.886.101.158
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	02	68.327.580.348	65.688.919.809
- Các khoản dự phòng	03	(30.819.349.881)	(36.061.660.078)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(7.778.912)	29.769.499
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(116.715.476.840)	17.750.556.797
- Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06	47.361.629.699	117.121.433.142
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	126.235.016.358	330.415.120.327
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(591.350.590.610)	570.469.840.875
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(844.304.986.311)	(740.982.532.853)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	896.844.494.509	2.929.366.298.755
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(2.970.373.496)	(17.243.167.732)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(36.917.249.242)	(134.481.058.267)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(63.792.280.373)	(57.936.046.673)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(13.708.486.379)	(20.384.357.203)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(529.964.455.544)	2.859.224.097.229
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(60.772.066.649)	(23.877.750.306)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	23.391.426.870	2.164.351.463
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.360.528.152.415)	(115.389.051.572)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	514.306.552.899	78.866.604.989
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.154.549.483.390)	-
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	129.184.055.407	17.873.061.008
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.722.003.455.638)	(33.830.724.028)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	17.971.718.747	250.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	2.935.272.715.983	1.943.923.021.344
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.223.419.701.791)	(2.707.095.769.817)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(4.826.950)	(1.049.345.675)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	729.819.905.989	(763.972.094.148)

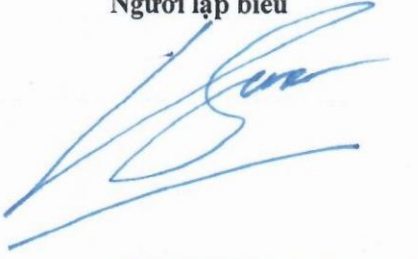


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

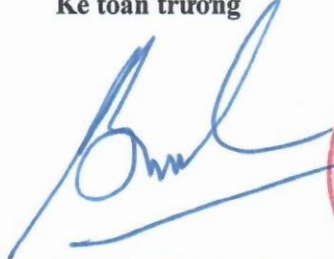
Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(1.522.148.005.193)	2.061.421.279.053
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	2.307.305.744.085	245.914.234.531
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	7.778.912	(29.769.499)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	785.165.517.804	2.307.305.744.085

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 HỢP NHẤT
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.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.745 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.789 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tập đoàn 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 có 8 công ty con trực tiếp và 3 công ty con gián tiếp. Số lượng Công ty con được hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 11 công ty. Thông tin về công ty con được hợp nhất 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 HỢP NHẤT (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 Tầm 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có 4 công ty liên kết trực tiếp. Số lượng Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 4 công ty. Thông tin về công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu 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 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 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Tập đoàn 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 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Nếu việc hợp nhất kinh doanh liên quan đến các công ty hoặc doanh nghiệp dưới dạng kiểm soát chung, phương pháp cộng giá trị ghi sổ được xác định như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các công ty được hợp nhất theo giá trị ghi sổ trên báo cáo hợp nhất của công ty mẹ tối hậu;
- Không có lợi thế thương mại mới phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh; và
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động của các doanh nghiệp hợp nhất kể từ thời điểm phát sinh nghiệp vụ hợp nhất.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu

Công ty liên doanh và công ty liên kết

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong liên doanh và các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên doanh và các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên doanh, liên kết theo quy định kế toán hiện hành. Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng

2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm. Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3. 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 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 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Tập đoàn đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. 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 tài chính trong kỳ.

b. 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 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.

c. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào 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. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Tập đoàn được nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã dự đoán từ khi đầu tư.

5. Nguyên tắc ghi nhận nợ 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.

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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

- 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.

6. 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.

7. 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, 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. 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.

8. 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 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

9. 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 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 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).

10. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ 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.

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.

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa Tập đoàn 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 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 không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

12. 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.

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 gian 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 gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

13. 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.

14. 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).

15. 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.

16. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

17. 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 là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) 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.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

18. 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 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 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.

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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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: 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 ...

19. 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 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.

20. 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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

21. 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...

22. 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 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; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

23. 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.

24. 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 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 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 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 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 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.

25. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

26. 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

27. 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:

- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh;
- 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 và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

28. Hợp nhất kinh doanh

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2024, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 99,99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh với giá phí là 759.000.000.000 đồng.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.266.610
Hàng tồn kho	759.042.828.390
	759.044.095.000
Nợ phải trả	
Nợ phải trả	2.095.000
	2.095.000
Tài sản thuần	759.042.000.000
Lợi thế thương mại	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	42.000.000
	42.000.000
Tổng giá phí	759.000.000.000
Khoản tiền thu được	1.266.610
	1.266.610
Tiền thuần chi ra	758.998.733.390



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	3.412.756.137	2.371.988.995
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	388.291.737.243	2.294.565.429.850
Các khoản tương đương tiền (i)	393.461.024.424	10.368.325.240
Cộng	785.165.517.804	2.307.305.744.085

(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 đầu năm từ 2,3%/năm đến 3,25%/năm).

2. Đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	895.900.000.000	895.900.000.000	196.710.000.000	196.710.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	895.900.000.000	895.900.000.000	196.710.000.000	196.710.000.000
Dài hạn	30.000.000.000	30.000.000.000	34.000.000.000	34.000.000.000
Trái phiếu (ii)	30.000.000.000	30.000.000.000	34.000.000.000	34.000.000.000
Cộng	925.900.000.000	925.900.000.000	230.710.000.000	230.710.000.000

(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 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 từ 4,7%/năm đến 5,9%/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.

b. Đầu tư vào công ty liên kết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ %	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ %	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	35,89	185.758.119.153	35,89	191.530.754.242
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	36	46.834.604.975	36	47.861.737.803
Công ty CP Bất động sản D.I.C	42,68	63.844.532.031	42,68	59.648.022.462
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	43,35	-	43,35	-
Cộng		296.437.256.159		299.040.514.507

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau :

	Công ty CP Bất động sản D.I.C	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cộng
Giá gốc khoản đầu tư	19.938.000.000	30.582.504.000	171.602.184.500	225.400.000.000	447.522.688.500
Vào ngày đầu năm	-	-	-	-	-
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	-
Vào ngày cuối năm	19.938.000.000	30.582.504.000	171.602.184.500	225.400.000.000	447.522.688.500
Phần lợi nhuận (lỗ) lũy kế sau khi đầu tư					
Vào ngày đầu năm	39.710.022.462	17.279.233.803	19.928.569.742	(225.400.000.000)	(148.482.173.993)
Lợi nhuận (lỗ) được chia	4.196.509.569	1.140.056.772	(5.772.635.089)	-	(436.068.748)
Cổ tức	-	(2.167.189.600)	-	-	(2.167.189.600)
Vào ngày cuối năm	43.906.532.031	16.252.100.975	14.155.934.653	(225.400.000.000)	(151.085.432.341)
Giá trị còn lại					
Vào ngày đầu năm	59.648.022.462	47.861.737.803	191.530.754.242	-	299.040.514.507
Vào ngày cuối năm	63.844.532.031	46.834.604.975	185.758.119.153	-	296.437.256.159

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ %	Số cuối năm		Tỷ lệ %	Số đầu năm	
		Giá gốc VND	Dự phòng VND		Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty CP Cao su Phú Riềng - Kratie	-	-	-	5,00	20.000.000.000	(20.000.000.000)
Công ty CP Vina Đại phước	0,1	1.610.000.000	-	0,1	1.610.000.000	-
Khác		734.249.112	(64.963.380)		734.249.112	(64.963.380)
Cộng		2.344.249.112	(64.963.380)		22.344.249.112	(20.064.963.380)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ	17.052.263.635	18.505.648.408
Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix	13.018.470.066	38.048.550.741
Khách hàng Dự án Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	22.850.980.041	22.850.980.041
Công ty CP Green Mark Construction	73.156.638.946	85.893.953.726
Công ty TNHH Logistics Cái Mép	25.663.436.805	57.280.867.054
Các khách hàng khác (ii)	175.944.997.689	188.853.547.252
Cộng	1.188.156.659.391	1.037.431.749.701

Trong đó:

Phải thu bên thứ ba	780.278.166.094	1.031.240.280.255
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	407.878.493.297	6.191.469.446

(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.23.

(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.

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 khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho bên thứ ba	29.390.434.469	26.706.598.876
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	-	186.499.974.132
Cộng	29.390.434.469	213.206.573.008

(i) Tại ngày cuối năm và ngày đầu năm, không có khoản trả trước cho người bán 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	187.564.637.167	277.450.000.000
Ông Lê Phong Hiếu	20.000.000.000	-
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	167.564.637.167	277.450.000.000
Dài hạn	171.200.000.000	-
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	171.200.000.000	-
Cộng	358.764.637.167	277.450.000.000

Đây là khoản cho vay với lãi suất 6%/năm đến 12,5%/năm. Khoản cho vay này có tài sản bảo đảm.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

6. Phải thu khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	4.548.370.292.505	3.199.940.372.128
Tạm ứng tiền đền bù cho ban bồi thường, 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	82.440.413.747	186.445.730.291
Ký quỹ, ký cược	456.694.951.479	84.365.955.149
Lãi tiền gửi, tiền cho vay dự thu	12.521.774.519	59.571.144.576
Chi hộ	56.630.052.035	27.821.741.885
Phải thu khác	227.573.694.803	39.720.184.305
Dài hạn	778.750.067.335	1.381.178.201.509
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (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
Ký quỹ, ký cược tại Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	698.735.626.336	-
Ký quỹ, ký cược khác	14.441.000	24.441.000
Cộng	5.327.120.359.840	4.581.118.573.637

Trong đó:

Phải thu khác từ Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) 1.236.505.100.810 573.174.572.249

(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	10.177.293.351	(9.743.570.847)	8.887.580.454	(8.807.159.270)
Cộng	10.177.293.351	(9.743.570.847)	23.598.067.802	(23.517.646.618)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 (*)	7.882.376.012.567	-	6.344.724.108.709	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	98.045.109.502	-	68.814.315.694	-
Thành phẩm bất động sản	79.874.080.522	-	22.111.867.715	-
Nguyên liệu, vật liệu	61.078.042.115	(2.433.505.584)	61.841.168.392	(2.433.505.584)
Công cụ, dụng cụ	9.853.318.122	-	10.932.874.378	-
Thành phẩm	24.634.204.400	-	43.974.869.109	-
Hàng hoá	1.178.360.789	-	1.292.109.319	-
Cộng	8.157.039.128.017	(2.433.505.584)	6.553.691.313.316	(2.433.505.584)

(*) 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 Khu du lịch đô thị sinh thái Đại Phước (i)	2.143.362.011.412	1.320.804.599.020
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 Căn hộ Chung cư A2-1, Khu Chí Linh Center, Vũng Tàu	1.041.524.132.662	320.306.504.000
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, TP. Phú 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 Điểm du lịch sinh thái Hồ Ba Hàng	-	61.978.026.684
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
Các dự án khác	70.047.705.020	48.566.048.398
Cộng	7.882.376.012.567	6.344.724.108.709

(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.23.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

9. 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	644.887.746.938	328.263.172.262	77.856.971.603	20.515.728.775	20.927.656.071	1.092.451.275.649
Mua trong năm	1.882.161.072	3.449.160.659	7.341.139.919	207.524.545	88.680.000	12.968.666.195
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	114.620.517.946	-	-	-	2.458.046.186	117.078.564.132
Thanh lý, nhượng bán	(823.811.768)	(479.106.830)	(7.210.896.150)	(235.307.006)	(278.622.273)	(9.027.744.027)
Giảm do phân loại lại	(53.520.000.000)	-	-	-	-	(53.520.000.000)
Giảm khác	-	(58.666.672)	-	(64.880.455)	-	(123.547.127)
Số dư cuối năm	707.046.614.188	331.174.559.419	77.987.215.372	20.423.065.859	23.195.759.984	1.159.827.214.822
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	86.787.365.514	216.896.207.681	45.668.347.799	7.617.574.395	9.567.261.877	366.536.757.266
Khấu hao trong năm	17.990.292.676	17.778.128.987	6.147.547.191	2.328.355.343	2.484.538.577	46.728.862.774
Thanh lý, nhượng bán	(823.811.768)	(448.626.013)	(4.090.139.447)	(210.272.139)	(222.622.269)	(5.795.471.636)
Giảm do phân loại lại	(3.416.170.212)	-	-	-	-	(3.416.170.212)
Giảm khác	-	(4.888.888)	-	(64.215.762)	-	(69.104.650)
Số dư cuối năm	100.537.676.210	234.220.821.767	47.725.755.543	9.671.441.837	11.829.178.185	403.984.873.542
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	558.100.381.424	111.366.964.581	32.188.623.804	12.898.154.380	11.360.394.194	725.914.518.383
Tại ngày cuối năm	606.508.937.978	96.953.737.652	30.261.459.829	10.751.624.022	11.366.581.799	755.842.341.280

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 68.611.479.647 đồng (tại ngày đầu năm là 55.783.236.651 đồng).

Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn vào ngày cuối năm đã được thế chấp cho các khoản vay được trình bày tại Thuyết minh V.23.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

10. 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	36.224.171.470	1.791.409.404	38.015.580.874
Mua trong năm	50.749.977.341	1.010.168.000	51.760.145.341
Số dư cuối năm	86.974.148.811	2.801.577.404	89.775.726.215
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.737.801.165	988.181.964	2.725.983.129
Khấu hao trong năm	435.150.936	321.642.778	756.793.714
Số dư cuối năm	2.172.952.101	1.309.824.742	3.482.776.843
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	34.486.370.305	803.227.440	35.289.597.745
Tại ngày cuối năm	84.801.196.710	1.491.752.662	86.292.949.372

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 434.889.397 đồng (tại ngày đầu năm là 434.889.397 đồng).

11. 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	156.733.240.773
Tăng do phân loại lại	53.520.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(1.703.778.000)
Số dư cuối năm	208.549.462.773
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	43.577.509.542
Khấu hao trong năm	2.889.116.652
Tăng do phân loại lại	3.416.170.212
Số dư cuối năm	49.882.796.406
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	113.155.731.231
Tại ngày cuối năm	158.666.666.367

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 với nguyên giá là 144.455.832.878 đồng, thời hạn sở hữu đến ngày 15 tháng 11 năm 2054. Ngoài ra, còn có một số bất động sản khác đang cho thuê.

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

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Nhà máy gạch men	47.391.094.628	47.391.094.628
Khác	49.253.544.884	54.567.147.919
Cộng	96.644.639.512	101.958.242.547

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

13. Chi phí trả trước

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	169.357.579.307	186.173.087.708
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	5.170.761.281	10.056.763.984
Chi phí trả trước khác	1.064.811.976	18.110.268.975
Dài hạn	36.470.053.146	16.684.171.249
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	14.551.099.241	11.368.464.768
Tiền sử dụng đất chờ phân bổ	17.425.580.800	-
Chi phí sửa chữa	921.642.813	1.992.551.286
Chi phí trả trước khác	3.571.730.292	3.323.155.195
Cộng	205.827.632.453	202.857.258.957

14. Lợi thế thương mại

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	127.234.572.465	145.187.379.673
Điều chỉnh tăng do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	3.430.659.158	-
Phân bổ trong năm	(17.952.807.208)	(17.952.807.208)
Số dư cuối năm	112.712.424.415	127.234.572.465

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả bên thứ ba	251.860.416.747	404.092.542.427
Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam	18.487.358.211	78.963.615.329
Phải trả người bán khác (i)	233.373.058.536	325.128.927.098
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	258.706.367.592	140.779.593.415
Cộng	510.566.784.339	544.872.135.842

(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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

16. 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	1.224.531.014.134	1.105.473.171.695
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, Hậu Giang	129.288.849.766	150.177.830.024
Khách hàng Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	35.299.528.472	59.838.627.355
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 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 các dự án khác	47.794.039.294	77.873.996.944
Cộng	2.426.153.517.149	1.764.901.517.750

Trong đó:

Người mua trả tiền trước là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	770.069.340.631	172.454.594.804
--	-----------------	-----------------

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

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số cuối năm VND
Thuế phải nộp	89.687.447.699	204.864.904.608	197.203.365.542	97.348.986.765
Thuế giá trị gia tăng	6.399.096.274	62.436.295.390	49.860.253.449	18.975.138.215
Thuế tiêu thụ đặc biệt	21.033.334	356.585.162	333.589.404	44.029.092
Thuế xuất, nhập khẩu	-	54.072.500	54.072.500	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.610.827.931	76.029.395.092	56.375.408.937	43.264.814.086
Thuế thu nhập cá nhân	476.089.891	8.157.938.467	8.146.369.570	487.658.788
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	16.688.009.290	34.768.322.122	31.083.570.300
Các loại thuế khác	10.007.103.463	40.203.839.641	47.234.322.555	2.976.620.549
Các khoản phải nộp khác	-	809.560.688	302.561.554	506.999.134
Thuế phải thu	17.455.113.708	-	7.607.560.006	25.062.673.714
Thuế giá trị gia tăng	-	-	122.134.503	122.134.503
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	17.415.050.462	-	7.416.871.436	24.831.921.898
Thuế thu nhập cá nhân	10.777	-	-	10.777
Các loại thuế khác	40.052.469	-	68.554.067	108.606.536



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bên thứ ba		
Chi phí các dự án	296.344.603.692	267.954.347.911
Chi phí lãi vay phải trả	32.991.361.062	22.546.980.605
Chi phí phải trả khác	17.395.581.702	15.478.989.925
Cộng	346.731.546.456	305.980.318.441

19. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	56.562.684.930	56.650.067.008
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu khác	53.188.448.938	53.275.831.016
Dài hạn	181.411.119.784	114.442.807.380
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	111.068.571.388	114.442.807.380
Doanh thu khác	70.342.548.396	-
Cộng	237.973.804.714	171.092.874.388

20. Dự phòng phải trả

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	3.707.743.661	536.102.139
Dự phòng bảo hành công trình	3.707.743.661	536.102.139
Dài hạn	2.770.235.688	2.987.151.320
Dự phòng bảo hành công trình	2.770.235.688	2.987.151.320
Cộng	6.477.979.349	3.523.253.459



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

21. Phải trả khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	2.864.859.159.683	2.811.009.608.436
Nhận đặt cọc của Công ty Cổ phần TNT Phú Hòa để chuyển nhượng dự án	1.848.795.200.000	1.848.795.200.000
Nhận đặt cọc của các khách hàng khác để chuyển nhượng dự án	516.831.802.500	342.486.900.000
Nhận ký quỹ, ký cược	192.788.593.923	219.503.677.500
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
Phải trả ông Phan Văn Bình	16.425.635.609	19.525.635.609
Phải trả khác	101.330.493.823	148.238.040.247
Dài hạn	51.836.344.172	19.746.000.000
Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (ii)	19.596.218.672	19.600.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	32.240.125.500	146.000.000
Cộng	2.916.695.503.855	2.830.755.608.436

Trong đó:

Phải trả khác là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) 109.430.007.576 151.397.554.000

(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 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 chưa thanh toán.

22. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.270.503.849	12.781.346.371
Lợi nhuận chưa thực hiện	28.270.503.849	12.781.346.371
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	23.230.853.263	27.586.977.645
Dự phòng đầu tư tài chính	23.230.853.263	27.586.977.645

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 HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

23. Vay và nợ thuê tài chính

	Số đầu năm VND	Tăng VND	Giảm VND	Số cuối năm VND
Vay ngắn hạn – Bên thứ ba	2.150.271.176.748	1.494.608.709.452	2.072.241.084.420	1.572.638.801.780
Vay ngân hàng (Thuyết minh 23.1)	546.178.421.044	848.784.962.231	774.076.055.787	620.887.327.488
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 23.2)	697.667.537.075	616.304.947.221	376.059.810.004	937.912.674.292
Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả (Thuyết minh 23.3)	891.577.418.629	-	891.577.418.629	-
Vay bên thứ ba	14.847.800.000	29.518.800.000	30.527.800.000	13.838.800.000
Vay dài hạn – Bên thứ ba	961.364.389.681	2.058.307.753.752	742.766.734.819	2.276.905.408.614
Vay ngân hàng (Thuyết minh 23.2)	699.773.989.681	760.607.953.752	757.832.383.221	702.549.560.212
Trái phiếu thường phát hành (Thuyết minh 23.3)	250.499.800.000	1.294.399.800.000	(17.633.048.402)	1.562.532.648.402
Vay bên thứ ba	11.090.600.000	3.300.000.000	2.567.400.000	11.823.200.000
Cộng	3.111.635.566.429	3.552.916.463.204	2.815.007.819.239	3.849.544.210.394

23.1. Chi tiết số dư các khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
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.
	92.994.867.371	7,2%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số 5, Khu đô thị Chí Linh, P. Thới Tam, TP. Vũng Tàu; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Kho công ty thuộc xã Tân Hải, BR-VT; Máy ép cọc thủy lực Sunward ZYJ 860; ô tô Camry ASV70L 2.5-2020; Ô tô bán tải Toyota Hilux GUN135L-DTTSXU; Vận thăng Elimak SC45/30 FC II; Cầu tháp QTP6515-10T-022. Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn được mở tại ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

2.3.2. 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 m ² . - Các tài sản gắn liền với đất là khu tổ hợp Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	363.813.009.071	363.813.009.071	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	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 tổ hợp Khách sạn DIC Star.
	66.788.910.549	-	Đến ngày 27 tháng 12 năm 2028	8,7%	- 1.168 thửa đất Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Yên, Giai đoạn 1. - 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 KĐTMM 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 KĐTMM Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3. Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán liên quan đến quyền SDDĐ và tài sản gắn liền với đất.



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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngân hàng (tiếp theo)	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 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.
	20.930.000.000	-	Đến tháng 8 năm 2029	7,5%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 949046 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 11/07/2019. Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 38 tại phường 8, TP. Vũng Tàu, diện tích 336,8 m2.
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.
	500.000.000.000	20.000.000.000	Đến ngày 31 tháng 12 năm 2039	9,7% - 10,5%	- 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 CPĐT Phát triển Xây Dựng
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	325.499.989	62.000.004	Đến ngày 31 tháng 3 năm 2030	10%	Toàn bộ các khoản lợi ích, quyền yêu cầu thanh toán, quyền đòi nợ, quyền được bồi thường thiệt hại, hoa lợi, lợi tức Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam thu được từ việc khai thác và sử dụng 25.221,8 m2 đất thương mại dịch vụ sử dụng đến ngày 11/09/2057, đất thuê trả tiền hàng năm tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 65, phường Thới Bình, TP. Vũng Tàu. Quyền sở hữu Công trình xây dựng tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 65, phường Thới Bình, TP. Vũng Tàu. Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê công trình xây dựng trên đất gắn liền với đất số 04/HĐTCTXD. DICPN-DICDLD ngày 10/12/2024.
Cộng	1.640.462.234.504	937.912.674.292			- Xe ô tô Mitsubishi 92A-280.63



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

	Số đầu năm VND	Tăng VND	Giảm/(phân bổ chi phí phát hành trái phiếu) VND	Số cuối năm VND
Ngắn hạn - Trái phiếu phát hành đến hạn trả	891.577.418.629	-	891.577.418.629	-
Trái phiếu thường phát hành năm 2021 (i)	891.577.418.629	-	891.577.418.629	-
Giá gốc trái phiếu	900.000.000.000	-	900.000.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(8.422.581.371)	-	(8.422.581.371)	-
Dài hạn	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) (i)	300.000.000.000	-	-	300.000.000.000
- Giá gốc trái phiếu (nhận tiền trong năm 2024) (ii)	(49.500.200.000)	1.300.000.000.000	-	1.300.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu		(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

(i) Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bảng 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 và 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 và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo đúng mục đích phát hành là 439.000.000.000 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3. 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:
 1. 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.
 - 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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

24. Vốn chủ sở hữu

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

	Đơn vị tính: VND					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước (i)	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	10.975.110.000	84.687.037.740	297.491.097.067	7.538.010.733.228
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	118.727.079.683	118.727.079.683
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	63.258.913	(63.258.913)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(6.987.313.072)	(6.987.313.072)
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	3.920.000.000	-	(3.920.000.000)	-
Tặng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	539.569	1.775.316	2.314.885
Số dư cuối năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.750.836.222	405.249.380.081	7.649.752.814.724
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	114.535.926.550	114.535.926.550
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(9.359.048.152)	(9.359.048.152)
Tặng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	-	41.017.975.505	41.017.975.505
Số dư cuối năm nay	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.750.836.222	551.444.233.984	7.795.947.668.627

(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 HỢP NHẤT (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	Năm trước
	VND	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	-	-

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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

d) Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Quỹ đầu tư phát triển	84.750.836.222	84.750.836.222

25. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con tại ngày kết thúc kỳ báo cáo.

Biến động trong lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	243.805.067.311	256.724.273.854
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	(12.631.627.838)	(7.103.871.126)
Tăng vốn của cổ đông không kiểm soát	90.031.368.747	250.000.000
Tăng do mua công ty con	42.000.000	-
Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong năm	(75.807.754.707)	(2.314.885)
Giảm do giải thể công ty con	-	(4.634.879.933)
Giảm do chia cổ tức bằng tiền	-	(989.441.000)
Giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(76.177.024)	(438.699.599)
Số dư cuối năm	245.362.876.489	243.805.067.311

26. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Đơn vị	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại	USD	2.673,65	108.299,26

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	640.429.383.426	566.906.266.916
Doanh thu hoạt động xây dựng	625.973.922.379	146.338.666.266
Doanh thu bán thành phẩm	120.685.273.763	129.295.766.591
Doanh thu cung cấp dịch vụ	141.027.070.477	155.945.423.329
Doanh thu bất động sản đầu tư cho thuê	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu bán hàng hóa	-	37.240.425.956
Cộng	1.531.489.886.037	1.039.100.785.050

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chiết khấu thương mại	330.647.223	564.759.072
Giảm giá hàng bán	1.428.840.447	819.295.200
Hàng bán bị trả lại	228.731.455.039	11.970.029.053
Cộng	230.490.942.709	13.354.083.325

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	411.697.928.387	554.936.237.863
Doanh thu thuần hoạt động xây dựng	625.973.922.379	146.338.666.266
Doanh thu thuần bán thành phẩm	119.701.745.689	127.911.712.319
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	140.251.110.881	155.945.423.329
Doanh thu thuần bất động sản đầu tư cho thuê	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu thuần bán hàng hóa	-	37.240.425.956
Cộng	1.300.998.943.328	1.025.746.701.725

Trong đó:

Doanh thu thuần với Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	344.952.105.698	2.593.431.485
--	-----------------	---------------

4. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	229.301.015.190	373.194.406.651
Giá vốn hoạt động xây dựng	483.051.682.373	103.170.446.220
Giá vốn thành phẩm	162.852.152.867	147.954.917.972
Giá vốn cung cấp dịch vụ	124.709.605.381	117.952.720.738
Giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê	2.889.116.652	2.889.116.652
Giá vốn bán hàng hóa	-	37.015.620.950
Cộng	1.002.803.572.463	782.177.229.183

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	62.737.706.336	40.185.299.561
Lãi bán các khoản đầu tư	53.250.000.000	-
Lãi thanh lý hợp tác kinh doanh	-	180.493.150.685
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	970.393.391	6.207.037.951
Giải thể công ty con	-	642.396.412
Lãi chênh lệch tỷ giá	163.200.823	24.142.776
Cổ tức, lợi nhuận được chia	21.530.830	57.168.044
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.124.639	-
Cộng	117.144.956.019	227.609.195.429

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

6. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	47.361.629.699	97.694.058.059
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(20.000.000.000)	(42.449.511.901)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	19.427.375.083
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	41.296.752.080
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	76.703.690
Chi phí tài chính khác	1.118.990.735	2.401.462.572
Cộng	28.480.620.434	118.446.839.583

7. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí môi giới, quảng cáo	23.005.958.980	17.107.155.231
Chi phí cho nhân viên	10.396.508.710	9.930.090.952
Chi phí dịch vụ mua ngoài	868.665.755	307.287.600
Chi phí khác	9.344.876.467	14.970.591.021
Cộng	43.616.009.912	42.315.124.804

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên	89.004.144.427	83.017.761.342
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	17.952.807.208	17.952.807.208
Chi phí giao tế	29.467.177.774	10.042.950.799
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu	(13.661.623.452)	134.461.822
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.132.852.917	7.745.976.671
Chi phí bằng tiền khác	45.407.548.799	34.657.965.810
Cộng	180.302.907.673	153.551.923.652

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	3.121.746.635	1.298.852.160
Lãi thanh lý tài sản cố định	1.142.308.422	646.931.696
Lãi từ được giảm khoản nợ phải trả	89.339.779	10.628.417.120
Thu nhập khác	1.994.986.274	1.253.589.424
Cộng	20.871.285.186	83.469.205.680



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

10. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nộp bổ sung theo kết luận thanh tra	13.134.792.363	-
Các khoản phạt	8.385.331.670	47.431.407.588
Chi phí khác	3.767.469.326	9.030.876.436
Cộng	25.287.593.359	56.462.284.024

11. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

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	158.088.411.944	165.886.101.158
Thuế tính ở thuế suất 20%	31.617.682.389	33.177.220.232
Điều chỉnh:		
Lợi thế thương mại phân bổ	3.590.561.442	3.590.561.442
Chi phí không được khấu trừ	17.472.978.966	7.133.101.349
Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại	13.108.375.227	5.019.378.032
Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết	87.213.750	3.597.120.086
Thu nhập từ cổ tức lợi nhuận được chia	(9.863.194.984)	(54.773.248)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	65.389.473	177.389.962
Thuế nộp bổ sung các năm trước	90.751.593	344.050.722
Khác	14.355.376	1.278.844.024
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (i)	56.184.113.232	54.262.892.601
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	76.029.395.092	52.587.951.582
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại	(19.845.281.860)	1.674.941.019
	56.184.113.232	54.262.892.601

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế có bao gồm loại trừ chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo tính toán của Tập đoàn. Số liệu này chưa qua kiểm tra của cơ quan thuế.

b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh chủ yếu từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh khi hợp nhất kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để cân trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	12.781.346.371	15.451.485.620
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>(27.586.977.645)</u>	<u>(28.582.175.875)</u>
Số dư đầu năm	(14.805.631.274)	(13.130.690.255)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	19.910.671.333	(1.497.551.057)
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong năm	<u>(65.389.473)</u>	<u>(177.389.962)</u>
Số dư cuối năm	<u>5.039.650.586</u>	<u>(14.805.631.274)</u>
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>28.270.503.849</u>	<u>12.781.346.371</u>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>(23.230.853.263)</u>	<u>(27.586.977.645)</u>

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ	114.535.926.550	118.727.079.683
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông công ty mẹ	114.535.926.550	118.727.079.683
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	<u>609.851.995</u>	<u>609.851.995</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>188</u>	<u>195</u>

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bất động sản	229.301.015.190	373.194.406.651
Giá vốn hàng hóa và thành phẩm	162.852.152.867	184.970.538.922
Giá vốn dịch vụ cung cấp	610.650.404.406	224.012.283.610
Chi phí nhân công	99.400.653.137	92.947.852.294
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	68.327.580.348	65.688.919.809
Chi phí dự phòng	(13.661.623.452)	134.461.822
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.874.624.735	17.414.442.831
Chi phí khác	<u>45.977.682.817</u>	<u>19.681.371.700</u>
Cộng	<u>1.226.722.490.048</u>	<u>978.044.277.639</u>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tăng tài sản cố định từ bất động sản dở dang	117.078.564.132	113.028.477.359
Bù trừ một phần công nợ phải thu khi nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	59.000.000.000	-

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vay theo kế ước thông thường	1.640.872.915.983	1.693.423.221.344
Phát hành trái phiếu thường	1.294.399.800.000	250.499.800.000
Cộng	2.935.272.715.983	1.943.923.021.344

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	(1.323.419.701.791)	(1.707.095.769.817)
Mua lại trái phiếu thường trước hạn	(900.000.000.000)	(1.000.000.000.000)
Cộng	(2.223.419.701.791)	(2.707.095.769.817)

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 hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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) Phó Chủ tịch (đến ngày 19/8/2024)	1.987.500.000	1.495.000.000
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

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 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu		344.952.105.698	2.593.431.485
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Xây dựng	342.022.817.271	42.900.000
Công ty CP Vina Đại Phước	Cung cấp dịch vụ	2.483.685.900	2.477.108.200
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Cung cấp dịch vụ	365.022.140	20.777.000
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Cung cấp dịch vụ	25.077.425	52.646.285
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Cung cấp dịch vụ	55.502.962	-
Các hoạt động khác			
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	25.017.545.862	312.806.482
	Cổ tức cổ phiếu	-	4.282.200.000
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	-	263.545.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Chi phí dịch vụ	2.528.112.834	1.304.729.340
	Lãi cho vay	34.226.563.974	22.079.501.781
	Cho vay	82.000.000.000	-
	Thu gốc vay	36.350.000.000	1.080.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Cổ tức bằng tiền	2.167.189.600	-
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	407.878.493.297	6.191.469.446
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	401.461.923.851	-
Công ty CP Bất động sản D.I.C	6.191.469.446	6.191.469.446
Công ty CP Xây dựng DIC Holding	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	214.000.000	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	-	186.499.974.132
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	-	186.499.974.132



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

		Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		167.564.637.167	277.450.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cho vay	167.564.637.167	277.450.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn		171.200.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cho vay	171.200.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác		1.236.505.100.810	573.174.572.249
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	Lãi vay phải thu	9.491.780.822	60.434.258.124
	Chi hộ	56.630.052.035	26.964.235.792
	Ký quỹ	79.863.293.821	82.306.078.333
	Khác	186.499.974.132	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi hộ	-	30.000.000
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	Khác	20.000.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn		258.706.367.592	140.779.593.415
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 - Bê tông	Chi phí xây dựng	9.236.756.695	10.980.167.648
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Chi phí môi giới	5.158.274.329	19.284.216.110
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Sử dụng dịch vụ	1.059.280.340	169.164.574
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		770.069.340.631	172.454.594.804
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	767.145.022.629	172.454.594.804
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Cung cấp dịch vụ	2.924.318.002	-
Phải trả ngắn hạn khác		109.430.007.576	151.397.554.000
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Chi phí khác	44.641.217.600	94.636.050.000
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi phí khác	64.788.789.976	56.761.504.000



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3. Báo cáo bộ phận

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là kinh doanh bất động sản; xây dựng; và cung cấp dịch vụ tư vấn, xây dựng công trình và các dịch vụ khác:
Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn như sau:

Năm nay	Kinh doanh bất động sản	Thương mại và dịch vụ	Xây dựng	Loại trừ nội bộ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu bộ phận	559.700.760.470	140.422.748.108	929.971.947.792	(329.096.513.042)	1.300.998.943.328
Chi phí bộ phận	(375.034.982.365)	(129.783.434.827)	(745.452.253.659)	247.467.098.388	(1.002.803.572.463)
Kết quả kinh doanh	184.665.778.105	10.639.313.281	184.519.694.133	(81.629.414.654)	298.195.370.865
Chi phí không phân bổ					(223.918.917.585)
Thu nhập tài chính					117.144.956.019
Chi phí tài chính					(28.480.620.434)
Lỗ trong công ty liên kết					(436.068.748)
Thu nhập khác					20.871.285.186
Chi phí khác					(25.287.593.359)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(76.029.395.092)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					19.845.281.860
Lợi nhuận sau thuế					101.904.298.712
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát					(12.631.627.838)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ					114.535.926.550
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Tài sản và công nợ					14.888.617.065.461
Tài sản bộ phận	14.396.931.679.304	50.548.349.963	714.768.079.939	(273.631.043.745)	3.650.706.515.715
Tài sản không phân bổ					18.539.323.581.176
Tổng tài sản					
Công nợ bộ phận	9.313.577.709.872	530.889.895.618	598.600.256.819	(207.238.839.574)	10.235.829.022.735
Công nợ không phân bổ					262.184.013.325
Tổng công nợ					10.498.013.036.060



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Năm trước	Kinh doanh bất động sản VND	Thương mại và dịch vụ VND	Xây dựng VND	Loại trừ nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	566.145.801.205	155.842.802.862	485.543.981.616	(181.785.883.958)	1.025.746.701.725
Chi phí bộ phận	(375.969.873.873)	(129.795.736.442)	(454.503.173.126)	178.091.554.258	(782.177.229.183)
Kết quả kinh doanh	190.175.927.332	26.047.066.420	31.040.808.490	(3.694.329.700)	243.569.472.542
Chi phí không phân bổ					(195.867.048.456)
Thu nhập tài chính					227.609.195.429
Chi phí tài chính					(118.446.839.583)
Lãi trong công ty liên kết					(17.985.600.430)
Thu nhập khác					83.469.205.680
Chi phí khác					(56.462.284.024)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(52.587.951.582)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(1.674.941.019)
Lợi nhuận sau thuế					111.623.208.557
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát					(7.103.871.126)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ					118.727.079.683
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	11.325.367.036.397	51.761.017.650	770.481.143.610	(442.602.045.717)	11.705.007.151.940
Tài sản không phân bổ					5.122.599.786.648
Tổng tài sản					16.827.606.938.588
Công nợ bộ phận	8.355.272.043.647	109.528.039.872	680.791.964.807	(436.100.027.040)	8.709.492.021.286
Công nợ không phân bổ					224.557.035.267
Tổng công nợ					8.934.049.056.553



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn được lập trên cơ sở giả định Tập đoàn DIC sẽ hoạt động liên tục.

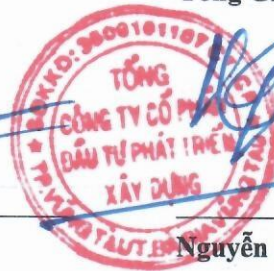
Người lập biểu

Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín

Ngày 24 tháng 03 năm 2025