CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2
Số: 47/BCTN-DIC No2

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Vũng Tàu, ngày 01 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Kính gửi: **Ủy Ban chứng khoán Nhà nước**
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

I. Thông tin chung:

1. *Thông tin khái quát:*

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển - Xây Dựng (DIC) số 2

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: *số* 3500707730 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 28/06/2005, thay đổi lần 18 ngày 23/12/2024.

- Vốn điều lệ: **109.756.500.000 đồng.**
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu:

- Địa *chỉ:* Số 5 đường số 6 khu đô thị Chí Linh, phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Số điện thoại: 0254. 3613944

- Số fax: 0254. 3584864 – 3616365

- Website: dic2.vn

- Mã cổ phiếu (nếu có): DC2

- Quá trình hình thành và phát triển (ngày thành lập, thời điểm niêm yết, thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến *nay).*

Ngày 22/04/2004 Bộ Xây dựng ban hành quyết định số 741/QĐ-BXD về việc chuyển đổi bộ phận doanh nghiệp nhà nước "Xí nghiệp xây dựng số 2 trực thuộc Công ty Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng" thành Công ty Cổ phần với mức vốn điều lệ là 5 tỷ đồng.

+ Tháng 06/2007; Công ty phát hành riêng lẻ 600.000 cổ phần nâng vốn điều lệ lên thành 11 tỷ đồng.

+ Niêm yết:

Ngày 02/07/2010; 1.100.000 cổ phiếu của Công ty chính thức giao dịch phiên đầu tiên tại sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán: DC2

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN - XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2
Thời gian ký: 02/04/2025 11:09:11

- Các sự kiện khác:

+ Ngày 24/02/2011; Niêm yết bổ sung 1.000.000 cổ phiếu, nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 2.100.000 cổ phiếu.

+ Ngày 15/07/2011; Niêm yết bổ sung 420.000 cổ phiếu, nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 2.520.000 cổ phiếu.

+ Ngày 08/07/2021 chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu (980.000 CP), nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 3.500.000 cổ phiếu.

+ Ngày 20/09/2021 chia cổ tức bằng cổ phiếu (251.981 CP), nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 3.751.981 cổ phiếu.

+ Ngày 28/12/2021 niêm yết bổ sung 2.500.000 CP bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 6.251.981 cổ phiếu.

+ Ngày 31/03/2022 niêm yết bổ sung 290.500 CP bán cho cán bộ công nhân viên công ty, nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 6.542.481 cổ phiếu.

+ Ngày 01/07/2022 niêm yết bổ sung 654.192 CP do chia cổ tức bằng cổ phiếu, nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 7.196.673 cổ phiếu.

+ Ngày 08/08/2023 niêm yết bổ sung 359.668 CP do chia cổ tức bằng cổ phiếu, nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 7.556.341 cổ phiếu.

+ Ngày 09/01/2025 niêm yết bổ sung 3.419.309 CP do phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 10.975.650 cổ phiếu.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh: (Nêu các ngành nghề kinh doanh hoặc sản phẩm, dịch vụ chính chiếm trên 10% tổng doanh thu trong 02 năm gần nhất).

Xây dựng công trình nhà ở, công trình công nghiệp, giao thông, công trình thủy lợi, kinh doanh bất động sản, lắp đặt thiết bị cho các công trình xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng.

Sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn, đúc ép cọc bê tông cốt thép bằng máy ép thủy lực, xử lý nền móng công trình; khoan cọc nhồi bê tông; gia công cơ khí..

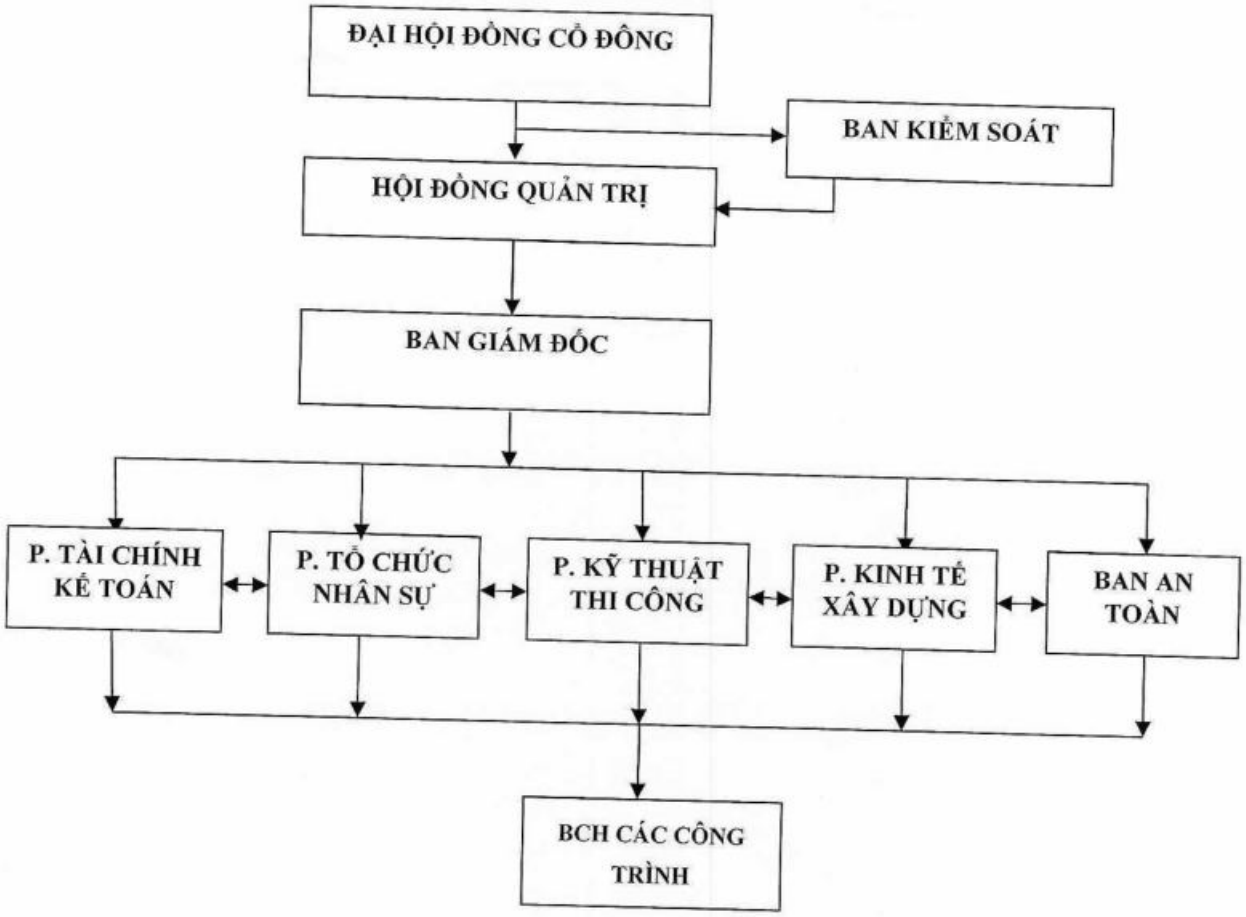
Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng…

- Địa bàn kinh doanh: (Nêu các địa bàn hoạt động kinh doanh chính, chiếm trên 10% tổng doanh thu trong 02 năm gần nhất).

Các tỉnh miền đông Nam bộ thuộc Khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam như Bà Rịa – Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Hậu Giang...vv.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

- Mô hình quản trị (nêu rõ mô hình theo quy định tại Điều 137 Luật Doanh nghiệp).



- Cơ cấu bộ máy quản lý:

Thành viên và cơ cấu của HĐQT:

STT	Họ và tên	Chức danh	Ghi chú
1	Phạm Đức Dũng	Chủ tịch HĐQT chuyên trách	Từ 26/04/2019
2	Trần Thị Thu	Uỷ viên HĐQT	Từ 15/04/2022
3	Đinh Trung Hiếu	Uỷ viên HĐQT độc lập	Đến 25/04/2024
4	Lê Hải Châu	Uỷ viên HĐQT độc lập	Từ 25/04/2024

Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát :

STT	Họ và tên	Chức danh	Ghi chú
1	Trần Văn Hậu	Trưởng Ban	Đến 01/01/2024
2	Vương Thanh Hải	Thành viên	Từ 26/04/2019
3	Trần Thanh Lâm	Thành viên	Đến 01/04/2024
4	Phạm Thị Hồng Bích	Trưởng Ban	Từ 25/04/2024

5	Phan Thanh Nữ Diệu Trang	Thành viên	Từ 25/04/2024

Thành viên và cơ cấu của Ban giám đốc :

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Vũ Gia Tân	Giám đốc
2	Trần Văn Chung	Phó giám đốc
3	Ngô Văn Lênh	Phó giám đốc

- Các công ty con, công ty liên kết: (Nêu danh sách, địa chỉ, lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính, vốn điều lệ thực góp, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các công ty con, công ty liên kết*). Không có*

4. Định hướng phát triển:

- Các mục tiêu chủ yếu của Công *ty:*

+ Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng (DIC) Số 2 được thành lập vào năm 2005. Trải qua gần 20 năm xây dựng và phát triển, DIC2 ngày càng khẳng định một cách mạnh mẽ vị thế của một Tổng thầu trong lĩnh vực Xây dựng nhà cao tầng, ép cọc và xử lý nền móng tại Việt Nam.

+ Tại các dự án DIC2 làm Tổng thầu xây dựng, chúng tôi tiên phong áp dụng các phương pháp thi công mới và công nghệ thi công tiên tiến vào thi công xây dựng. Các công trình thi công luôn bảo đảm chất lượng, đúng tiến độ và an toàn lao động vệ sinh môi trường trong xây dựng.

+ Chúng tôi sở hữu một đội ngũ nhân sự đoàn kết, sâu sắc về kiến thức, vững vàng về kỹ năng, giàu kinh nghiệm thực hiện các dự án ở nhiều quy mô, đầy nhiệt huyết, đam mê, luôn chủ động, ham học hỏi, luôn trong tâm thế sẵn sàng chinh phục những đỉnh cao mới.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

+ Đảm bảo quyền lợi, gia tăng giá trị tài sản của cổ đông và không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho CBCNV và người lao động.

+ Giữ vững và phát huy lĩnh vực xây lắp nhà cao tầng truyền thống, đầu tư chiều sâu vào lĩnh vực xử lý nền móng công trình, từng bước mở rộng lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh theo định hướng chung của Tập đoàn DIC.

+ Từng bước xây dựng tác phong, văn hóa doanh nghiệp riêng nhằm xây dựng Công ty trở thành ngôi nhà chung của tập thể CBCNV-LĐ, là nơi gửi trọn niềm tin của nhà đầu tư, trở thành công ty xây lắp mạnh trong Tập đoàn DIC, có đủ năng lực cạnh tranh với các công ty trong và ngoài nước.

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty:

+ Liên tục đổi mới, áp dụng công nghệ và các phương pháp thi công tiên tiến trên thế giới và không ngừng hoàn thiện công tác quản trị doanh nghiệp nhằm đưa Công ty trở thành một trong các Công ty có đầy đủ tiềm lực, uy tín để cùng cạnh tranh lành mạnh với các Công ty trong và ngoài nước khác trong ngành về lĩnh vực xây dựng, xử lý nền móng công trình.

+ Triển khai và áp dụng tiêu chuẩn ISO 45001-2018 trong quản lý, điều hành và thi công các công trình. Từ năm 2020 đã ứng dụng tiêu chuẩn Leed trong thi công tòa nhà điều hành tổ hợp lọc hóa dầu Long Sơn Việt Nam.

5. Các rủi ro: (Nếu các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc đối với việc thực hiện các mục tiêu của của Công ty, trong đó có rủi ro về môi trường, thiên tai, dịch bệnh, ...*):*

- Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển - Xây Dựng (DIC) số 2 hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, xây dựng khu đô thị mới. Với đặc thù ngành nghề nên trong quá trình hoạt động kinh doanh Công ty có thể chịu ảnh hưởng từ các nhân tố sau:

1. Rủi ro về kinh tế

- Tốc độ phát triển của nền kinh tế có ảnh hưởng lớn đến nhu cầu xây dựng và phát triển các công trình dân dụng, khu đô thị mới. Khi nền kinh tế chậm phát triển hoặc rơi vào tình trạng suy thoái, nhu cầu về nhà ở làm ảnh hưởng đến sự phát triển của ngành, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Đặc trưng của ngành là một phần vốn đầu tư của các dự án sử dụng nguồn vốn vay. Do đó, khi lãi suất ngân hàng tăng cao sẽ làm chi phí lãi vay của Công ty tăng tương ứng, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Lạm phát gia tăng đã làm giá cả nguyên vật liệu như sắt thép, sỏi đá, xi măng, gạch biến động bất thường ít nhiều gây ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và thi công các công trình nói chung và Công ty nói riêng. Để hạn chế rủi ro về lạm phát, Công ty luôn chủ động trong việc xác định sớm thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu để xây dựng dự toán khối lượng công trình chính xác và kiểm soát được giá cả. Bên cạnh đó, Công ty ký các hợp đồng xây lắp đều dựa trên khối lượng thực tế nghiệm thu và giá cả điều chỉnh theo giá cả thị trường do đó hạn chế rất nhiều rủi ro do biến động giá cả nguyên vật liệu đầu vào.

2. Rủi ro về luật pháp

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đang được điều chỉnh chủ yếu bởi Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật chứng khoán, Luật kinh doanh bất

động sản và các luật khác. Bên cạnh đó còn chịu tác động của các chính sách và phát triển của ngành.

- Hầu hết các luật pháp cơ bản liên quan đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp đã được Quốc hội thông qua, kỳ vọng sẽ tạo môi trường đầu tư, kinh doanh, cạnh tranh thông thoáng, minh bạch, bình đẳng và lành mạnh cho các doanh nghiệp. Trong giai đoạn tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý, các thay đổi của luật và văn bản dưới luật có thể tạo ra rủi ro về luật pháp. Ngoài ra, sự thiếu nghiêm minh trong thực thi luật pháp của Nhà nước và nền văn hoá kinh doanh còn non trẻ đã tạo ra sự cạnh tranh chưa lành mạnh.

- Tuy nhiên, với kinh nghiệm của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và các chuyên viên, Công ty luôn có những phương án phòng ngừa và quản trị rủi ro pháp lý hữu hiệu nhằm thích ứng với những rủi ro pháp lý có thể xảy ra.

3. Rủi ro đặc thù ngành

- Sản phẩm của ngành Xây dựng là các công trình kiến trúc có tính chất cố định, có thời gian sử dụng lâu dài, nơi sản xuất gắn liền với nơi tiêu thụ sản phẩm. Địa điểm sản xuất kinh doanh của ngành Xây dựng không cố định, thời gian xây dựng kéo dài.

- Nguyên vật liệu chính của hoạt động sản xuất xây dựng bao gồm: gạch, cát, đá, sỏi, xi măng, sắt thép…chiếm tỷ trọng lớn trong giá thành sản phẩm (40% - 60%) nên biến động giá cả nguyên vật liệu sẽ tác động đến hiệu quả SXKD của Công ty.

- Từ những đặc thù trên, ngành xây dựng còn gặp những hạn chế, rủi ro như: Nơi sản xuất thường là ngoài trời nên rất phụ thuộc vào điều kiện địa chất, thuỷ văn, khí hậu; Thời gian xây dựng kéo dài gây khó khăn cho việc đánh giá chất lượng và giá trị sản phẩm dở dang; Những loại vật liệu để xây dựng rất dễ hao hụt, mất mát nhưng lại rất khó kiểm kê do không thể cân, đo, đong, đếm được một cách chính xác. Từ đó, ảnh hưởng đến việc tính toán chi phí giá thành của sản phẩm xây dựng.

4. Rủi ro về mặt công nghệ

- Công ty hiện đã đầu tư rất mạnh vào hệ thống tài sản máy móc thiết bị thi công xây dựng nhà cao tầng, khoan – ép cọc ứng suất trước để phục vụ xử lý nền móng cho các tòa nhà cao tầng. Hiện tại công nghệ khoan – ép cọc ứng suất trước của Công ty đang phù hợp với xu thế của thị trường với ưu điểm giá thành hạ chỉ bằng khoảng 50% so với công nghệ khoan cọc nhồi, chất lượng đảm bảo và được kiểm soát tốt trong suốt quá trình thi công. Tuy nhiên Công ty cũng có thể gặp phải các rủi ro về mặt công nghệ trong tương lai nếu Nhà nước có những quy định hạn chế sử dụng công nghệ ép cọc ứng suất trước.

II. Tình hình hoạt động trong năm:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm: Nêu các kết quả đạt được trong năm. Nêu những thay đổi, biến động lớn về chiến lược kinh doanh, doanh thu, lợi nhuận, chi phí, thị trường, sản phẩm, nguồn cung cấp:

+ Trong năm 2024 tình hình sản xuất kinh doanh của công ty đã bị ảnh hưởng bởi biến động khó lường, thay đổi rất nhanh của tình hình kinh tế, chính trị trong nước & trên Thế Giới, nhưng Hội đồng quản trị, Ban điều hành đã bám sát chỉ đạo rất sát sao, với việc tập chung chủ yếu vào thi công các dự án mà chủ đầu tư có tiềm lực tài chính mạnh và thanh, quyết toán các công trình thu hồi công nợ được các chủ đầu tư, các tổ chức tín dụng và các đối tác tin tưởng, đánh giá cao.

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch: So sánh kết quả đạt được trong năm so với các chỉ tiêu kế hoạch và các chỉ tiêu năm liền kề. Phân tích cụ thể nguyên nhân dẫn đến việc không đạt/đạt/vượt các chỉ tiêu so với kế hoạch và so với năm liền kề:

1.1 Kết quả thực hiện các chỉ tiêu so với kế hoạch:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Tăng trưởng (%)
1	Sản lượng	Tr.đồng	256.306	258.000	0,66
2	Doanh thu thuần	Tr.đồng	250.229,2	252.000	0,71
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	8.276,2	8.690	0,5
4	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	5.573,7	5.596	0,40
5	Vốn điều lệ	Tr.đồng	109.756,50	113.049	3
6	Tỷ lệ chia cổ tức	%	5	5	
7	Đầu tư tài sản; CCDC	Tr.đồng	3.270	15.000	358,72

1.2 Kết quả thực hiện các chỉ tiêu so với năm trước:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện năm 2023	Thực hiện năm 2024	Tăng (giảm) so với 2023 (%)
1	Sản lượng	Tr.đồng	130.690	256.306	96,12
2	Tổng doanh thu	Tr.đồng	209.968	250.229,2	19,17
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	4.344	8.276,2	90,52
4	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	1.018	5.573,7	447,23

5	Vốn điều lệ	Tr.đồng	75.563,41	109.756,50	45,25
6	Tỷ lệ chia cổ tức	%	0	5	
7	Đầu tư tài sản; CCDC	Tr.đồng	15.322	3.270	-368,56

2. Tổ chức và nhân Sự:

- Danh sách Ban điều hành: (Danh sách, tóm tắt lý lịch và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành của Giám đốc, các Phó giám đốc, Kế toán trưởng và các cán bộ quản lý khác:

2.1 Danh sách Ban điều hành:

1. Giám Đốc **: Ông Vũ Gia Tân**

- Ngày tháng năm sinh : 20/10/1984
- Quê quán : Nam Định
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 412/29 Lê Hồng Phong, Phường Thắng Tam – TP.Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT
- Số CCCD : 036084029030; Ngày cấp 22/09/2024, Nơi cấp: Bộ Công an
- Điện thoại liên lạc : 0909098314
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng

2. Phó Giám Đốc **: Ông Trần Văn Chung**

- Ngày tháng năm sinh : 24/01/1972
- Quê quán : Quảng Trị
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 392/8B Nguyễn Hữu Cảnh, P 10, TP. Vũng Tàu.
- Số CCCD : 045072000134, ngày cấp: 16/10/2022, nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH.
- Điện thoại liên lạc : 0913128096
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế

3. Phó Giám Đốc **: Ông Ngô Văn Lênh**

- Ngày tháng năm sinh : 04/09/1982 Quê quán : Quảng Nam
- Dân tộc : Kinh Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 45/34 Tiền Cảng, P.Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu.
- Số CCCD : 049082008643, ngày cấp: 27/12/2021, nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH.
- Điện thoại liên lạc : 0988876142
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng

2.2 Số cổ phần và tỷ lệ sở hữu của Ban điều hành: (Theo danh sách chốt ngày 09/01/2025 VSDC cung cấp)

STT	Họ và tên	Chức danh	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Vũ Gia Tân	Giám đốc	324.100	2,95
2	Trần Văn Chung	Phó giám đốc	114.901	1,05
3	Ngô Văn Lênh	Phó giám đốc	119.240	1,09

- Những thay đổi trong ban điều hành: (Liệt kê các thay đổi trong Ban điều hành trong năm).

- Số lượng cán bộ, nhân viên: Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động:

Tính đến thời điểm 31/12/2024 tổng số lao động được Công ty ký hợp đồng lao động có thời hạn là 81 người, trong đó ban lãnh đạo công ty đã thực sự gọn nhẹ gồm 01 Chủ tịch HĐQT hoạt động chuyên trách, Ban điều hành có 03 thành viên: gồm 01 Giám đốc và 02 phó Giám đốc, nhân sự các phòng ban cũng đã được rà soát, điều chuyển để phù hợp với yêu cầu sản xuất.

+ Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày, 5 ngày/tuần đối với lao động gián tiếp. Khi có yêu cầu về tiến độ sản xuất, kinh doanh, Công ty có thể yêu cầu cán bộ nhân viên làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động theo quy chế hiện hành của Công ty. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn Công ty.

+ Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc, đáp ứng nhu cầu hoạt động SXKD. Tùy theo từng vị trí cụ thể mà Cty đề ra những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như: Có trình độ chuyên môn cơ bản, có ý thức pt nghề nghiệp và có tính kỷ luật cao.

+ Cán bộ quản lý phải tốt nghiệp đại học chuyên ngành, nhiệt tình, ham học hỏi, yêu thích công việc, chủ động trong công việc, có ý tưởng sáng tạo, có năng lực tổ chức, quản lý, lãnh đạo nhóm. Đối với các vị trí quan trọng, các yêu cầu tuyển dụng khá khắt khe, với các tiêu chuẩn bắt buộc về kinh nghiệm công tác, tư duy logic, phán đoán nhanh nhạy, linh hoạt, tính quyết đoán cao, khả năng phân tích tốt cũng như các yêu cầu về trình độ ngoại ngữ, tin học, công nghệ.

+ Nhằm khuyến khích động viên người lao động nâng cao năng suất và hiệu quả công việc, ngoài các quyền lợi được quy định bởi Luật Lao động, cán bộ nhân viên trong Công ty có thành tích xuất sắc, đặc biệt xuất sắc trong lao động sản xuất và công tác đều được công ty xét khen thưởng xứng đáng.

+ Bên cạnh việc sản xuất kinh doanh, ban lãnh đạo Công ty rất quan tâm đến các hoạt động đoàn thể, chú trọng đến quyền lợi cũng như đời sống tinh thần của toàn thể nhân viên. Hàng năm Công ty tổ chức cho cán bộ nhân viên đi tham quan nghỉ mát, thực hiện

các chế độ thăm hỏi đối với nhân viên ốm đau, thai sản, khen thưởng cho con của cán bộ nhân viên đạt được thành tích cao trong học tập.

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

a) Các khoản đầu tư lớn: Nêu các khoản đầu tư lớn được thực hiện trong năm (bao gồm các khoản đầu tư tài chính và các khoản đầu tư dự án), tình hình thực hiện các dự án lớn. Đối với trường hợp công ty đã chào bán chứng khoán để thực hiện các dự án, cần nêu rõ tiến độ thực hiện các dự án này và phân tích nguyên nhân dẫn đến việc đạt/không đạt tiến độ đã công bố và cam kết.

b) Các công ty con, công ty liên kết: (Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết).

4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Tăng/giảm %
** Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:*			
Tổng giá trị tài sản	395.958	322.381	-22,8
Doanh thu thuần	209.968	250.229,2	19,17
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	4.204	8.383,7	98,35
Lợi nhuận khác	140	-107,4	
Lợi nhuận trước *thuế*	4.344	8.276,2	90,52
Lợi nhuận sau thuế	1.018	5.573,7	447,23
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0	5	

- Các chỉ tiêu khác: (tùy theo đặc điểm riêng của ngành, của công ty để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần *nhất).*

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu/ *Indicators*	Năm 2023	Năm 2024	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,06	1,25	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	1,02	1,11	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,8	0,63	
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	3,94	1,69	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			

Chỉ tiêu/ *Indicators*	Năm 2023	Năm 2024	Ghi chú
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	15,38	7,56	
+ Vòng quay tổng tài Sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,53	0,78	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,005	0,02	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	0,002	0,05	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,002	0,02	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,02	0,03	

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

a) Cổ phần: Nêu tổng số cổ phần và loại cổ phần đang lưu hành, số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do và số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định pháp luật, Điều lệ công ty hay cam kết của người sở hữu. Trường hợp công ty có chứng khoán giao dịch tại nước ngoài hay bảo trợ việc phát hành và niêm yết chứng khoán tại nước ngoài, cần nêu rõ thị trường giao dịch, số lượng chứng khoán được giao dịch hay được bảo trợ và các thông tin quan trọng liên quan đến quyền, nghĩa vụ của công ty liên quan đến chứng khoán giao dịch hoặc được bảo trợ tại nước ngoài.

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành : **10.975.650** cổ phiếu trong đó có 3.419.309 cổ phần phổ thông đang bị hạn chế chuyển nhượng do phát hành riêng lẻ bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 là hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán) số còn lại là cổ phiếu phổ thông, tự do chuyển nhượng.

b) Cơ cấu cổ đông: Nếu cơ cấu cổ đông phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu (cổ đông lớn, cổ đông nhỏ); cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân; cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài, cổ đông nhà nước và các cổ đông khác, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa.

5.1 Cơ cấu cổ đông của công ty: (Theo danh sách chốt danh sách ngày 09/01/2025 VSDC cung cấp): Phụ lục 1 đính kèm

5.2 Danh sách cổ đông lớn: Phụ lục 2 đính kèm

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Nêu các đợt tăng vốn cổ phần kể từ khi thành lập bao gồm các đợt chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu v.v (thời điểm, giá trị, đối tượng chào bán, đơn vị *cấp):*

+ Tháng 06/2007; Công ty phát hành riêng lẻ 600.000 cổ phần nâng vốn điều lệ lên thành 11 tỷ đồng.

+ Ngày 24/02/2011; Niêm yết bổ sung 1.000.000 cổ phiếu (trong đó: 490.000 cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu và cho cán bộ chủ chốt theo Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng số 658/UBCK-GCN ngày 31/08/2010 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp; 400.000 cổ phiếu chào bán riêng lẻ năm 2010 và 110.000 cổ phiếu trả cổ tức năm 2009 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ-

DIC No2 ngày 2/4/2010), nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 2.100.000 cổ phiếu.

+ Ngày 15/07/2011; Niêm yết bổ sung 420.000 cổ phiếu, nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 2.520.000 cổ phiếu.

+ Ngày 08/07/2021 chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu (980.000 CP), nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 3.500.000 cổ phiếu.

+ Ngày 20/09/2021 chia cổ tức bằng cổ phiếu (251.981 CP), nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 3.751.981 cổ phiếu.

+ Ngày 28/12/2021 niêm yết bổ sung 2.500.000 CP bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 6.251.981 cổ phiếu.

+ Ngày 31/03/2022 niêm yết bổ sung 290.500 CP bán cho cán bộ công nhân viên công ty, nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 6.542.481 cổ phiếu.

+ Ngày 01/07/2022 niêm yết bổ sung 654.192 CP do chia cổ tức bằng cổ phiếu, nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 7.196.673 cổ phiếu.

+ Ngày 08/08/2023 niêm yết bổ sung 359.668 CP do chia cổ tức bằng cổ phiếu, nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 7.556.341 cổ phiếu.

+ Ngày 09/01/2025 niêm yết bổ sung 3.419.309 CP do phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 10.975.650 cổ phiếu.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Nêu số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại, liệt kê các giao dịch cổ phiếu quỹ đã thực hiện trong năm bao gồm thời điểm thực hiện giao dịch, giá giao dịch và đối tượng giao dịch: không có

e) Các chứng khoán khác: nêu các đợt phát hành chứng khoán khác đã thực hiện trong năm. Nêu số lượng, đặc điểm các loại chứng khoán khác hiện đang lưu hành và các cam kết chưa thực hiện của công ty với cá nhân, tổ chức khác (bao gồm cán bộ công nhân viên, người quản lý của công ty) liên quan đến việc phát hành chứng khoán: không có.

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

6.1. Tác động lên môi trường:

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp.

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm.

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức.

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp.

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả.

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến *này.*

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

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng.

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử .

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường*: không có*

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường*: không có*

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động.

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

+ Tính đến thời điểm 31/12/2024 tổng số lao động được Công ty ký hợp đồng lao động có thời hạn là 81 người, mức lương trung bình năm 2024 là 11,5 trđ/người/tháng.

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

+ Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động, tập huấn và huấn luyện về an toàn lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn Công ty.

+ Năm 2020 công ty đã ứng dụng triển khai tiêu iso 45001-2018 về an toàn sức khỏe nghề nghiệp trong quản lý điều hành sản xuất kinh doanh.

c) Hoạt động đào tạo người lao động.

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên.

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp.

+ Thường xuyên cử cán bộ công nhân viên tham gia các lớp tập huấn, đào tạo kỹ năng chuyên môn, tiêu chuẩn chuyên ngành để đáp ứng yêu cầu của công việc và tuân thủ các quy định của pháp luật.

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

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng.

+ Hàng năm Công ty luôn tích cực hưởng ứng và tham gia các chương trình do Tổng công ty, các tổ chức đoàn thể phát động nhằm quyên góp gây quỹ ủng hộ đồng bào bị

bão lụt, xây dựng nhà tình nghĩa, hỗ trợ lao động có hoàn cảnh khó khăn, Tết ấm cho người nghèo, bệnh tật hiểm nghèo…vv.

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

Lưu ý: *(Mục 6 phần II Phụ lục này, công ty có thể lập riêng thành Báo cáo phát triển bền vững, trong đó các mục 6.1, 6.2 và 6.3 không bắt buộc đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ tài chính, ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm).*

Khuyến khích các doanh nghiệp áp dụng các chuẩn mực báo cáo quốc tế trong việc báo cáo Phát triển bền vững.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công *ty*):

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc tối thiểu phải bao gồm các nội dung sau/:

1. Đánh giá kết quả hoạt động SXKD:

- Phân tích tổng quan về hoạt động của công ty so với kế hoạch/dự tính và các kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trước đây. Trường hợp kết quả sản xuất kinh doanh không đạt kế hoạch thì nêu rõ nguyên nhân và trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với việc không hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh (nếu có).

Năm 2024 là một năm vẫn còn rất nhiều khó khăn do nền kinh tế tăng trưởng chậm lại, gia tăng khả năng suy thoái trong ngắn hạn, ngân hàng siết tín dụng vào bất động sản nhằm hạn chế lạm phát, Nhà nước cho Thanh tra, kiểm tra, kiểm soát chặt về các dự án bất động sản, trái phiếu doanh nghiệp, đặc biệt là trái phiếu doanh nghiệp liên quan tới bất động sản và các vấn đề địa chính trị, xung đột vũ trang trên Thế giới, thiên tai, dịch bệnh,… đã làm ảnh hưởng rất nặng nề tới nền kinh tế trong nước và Thế giới nói chung. Nhưng Ban Gián đốc DIC số 2 đã lường trước, chủ động quyết liệt chỉ đạo công tác điều hành thực hiện theo tinh thần Nghị quyết được ĐHCĐ và HĐQT giao, kết quả cơ bản một số chỉ tiêu đã đạt kế hoạch đề ra, mặc dù năm 2024 gặp rất nhiều khó khăn nhưng Lãnh đạo công ty cũng đã quan tâm đến đời sống người lao động, phát huy được tinh thần đoàn kết nội bộ trong toàn công ty cụ thể như sau:

+ Tổng giá trị sản lượng cả năm 2024 đạt 256,3 tỷ đồng, hoàn thành 102,49% so với kế hoạch.

+ Tổng doanh thu thực hiện cả năm 2024 đạt 250,229 tỷ đồng, hoàn thành 100,09% so với kế hoạch.

+ Chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế thực hiện cả năm 2024 đạt 8,276 tỷ đồng, hoàn thành 102,65% so với kế hoạch.

+ Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thực hiện cả năm 2024 đạt 5,573 tỷ đồng, hoàn thành 104,3% so với kế hoạch.

(Năm 2024 vẫn còn rất nhiều khó khăn nhưng được sự quan tâm chỉ đạo kịp thời của HĐQT, mà trực tiếp là Chủ tịch HĐQT, Ban giám đốc đã cơ cấu sắp xếp nhân sự,

SXKD phù hợp vời tình hình thực tế, tăng cường thu hồi công nợ, ... chính vì vậy mà các chỉ tiêu SXKD cơ bản đã hoàn thành và hoàn thành vượt mức kế hoạch mà đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 giao phó.

- Những tiến bộ công ty đã đạt được.

- Tuân thủ sự chỉ đạo của lãnh đạo Công ty mẹ (Tập đoàn DIC) và Hội đồng quản trị công ty, với sự nỗ lực của Ban giám đốc và được sự ủng hộ chia sẻ khó khăn của tập thể cán bộ công nhân viên và người lao động nên trong năm 2024 Công ty đã thực hiện được những kết quả đáng ghi nhận sau:

- ✓ Tái cấu trúc nhân sự các phòng ban chức năng thực sự phù hợp với quy mô sản xuất, bổ sung, điều chuyển sắp xếp nhân sự ở các Phòng, ban nhằm đáp ứng tiêu chí Tổng thầu các công trình và tuân thủ các quy định của pháp luật đồng thời duy trì thu nhập cho người lao động trung bình so với mặt bằng chung.
- ✓ Chuẩn bị nhân sự, nguồn lực làm tổng thầu thi công tòa nhà CSJ giai đoạn 3, 4.

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài *sản:*

Phân tích tình hình tài sản, biến động tình hình tài sản (phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản và nợ phải thu quá hạn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh).

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2023
Tổng tài sản	Tr đồng	322.381	395.959
1. Tài sản ngắn hạn	Tr đồng	253.357	328.118
2. Tài sản dài hạn	Tr đồng	69.024	67.840
3. Cơ cấu tài sản			
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	79	82,87
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	21	17,13

b) Tình hình nợ phải trả:

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ.

- Phân tích nợ phải trả quá hạn, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay.

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2023
Nguồn vốn	**Tr đồng**		**395.959**
1. Nợ phải trả	Tr đồng	202.709	315.757
2. Vốn chủ sở hữu	Tr đồng	119.672	80.201
3. Cơ cấu nguồn vốn			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	63	79,74
- Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	37	20,26

- Cơ cấu tài sản, nguồn vốn năm 2024 có sự thay đổi so với năm 2023 bởi một số các nguyên nhân chủ yếu sau:

- ✓ Tài sản ngắn hạn năm 2024 giảm so với năm 2023 hơn 74,76 tỷ đồng chủ yếu do giảm các khoản phải thu ngắn hạn.
- ✓ Tài sản dài hạn năm 2024 tăng so với năm 2023 hơn 1.18 tỷ đồng chủ yếu do tăng tài sản cố định.
- ✓ Nợ phải trả năm 2024 giảm so với năm 2023 hơn 113,04 tỷ đồng chủ yếu do giảm phải trả người bán ngắn hạn và giảm nợ vay ngắn & dài hạn.
- ✓ Vốn chủ sở hữu năm 2024 tăng so với năm 2023 hơn 39,47 tỷ đồng do phát hành cổ phiếu riêng lẻ và ghi nhận lợi nhuận 2024.

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

- Trên cơ sở tuân thủ sự chỉ đạo của Công ty mẹ (Tập đoàn DIC), nghị quyết của đại hội đồng cổ đông và các quy định của pháp luật, năm 2024 ban điều hành công ty đã chú trọng củng cố và hoàn thiện bộ máy quản lý theo hướng phù hợp với quy mô sản xuất.
- Trong quá trình điều hành sản xuất kinh doanh, dự báo tình hình ngành xây dựng trong năm 2024 vẫn còn nhiều khó khăn, được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị công ty, Ban giám đốc đã ưu tin tập trung chỉ đạo đẩy nhanh tín độ những công trình, dự án có pháp lý đầy đủ, Chủ đầu tư có nguồn vốn dồi dào, thu hồi vốn nhanh.
- Xác định nguồn nhân lực là yếu tố quyết định sự phát triển của công ty nên Ban giám đốc luôn ưu tiên chăm lo đến đời sống vật chất và tinh thần cho CBCNV người lao động, duy trì mức thu nhập ở mức trung bình so với mặt bằng chung của các công ty xây dựng và thực hiện tốt các chế độ đối với người lao động theo quy định của pháp luật trên cơ sở hài hòa lợi ích của các cổ đông với người lao động. Tạo điều kiện để cán bộ và công nhân viên tham gia học tập các lớp nâng cao trình độ quản lý, kỹ năng chuyên môn nhằm nâng cao năng suất lao động, đảm bảo hiệu quả trong sản xuất kinh doanh.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Với sự nỗ lực, quyết tâm cao của Ban điều hành cùng sự chia sẻ khó khăn của tập thể cán bộ công nhân viên, tới thời điểm hiện nay chúng tôi có thể khẳng định công ty đã trụ vững trên thị trường và ổn định sản xuất. Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế và thị trường xây dựng - bất động sản, xuất phát từ những công trình đang thi công chuyển tiếp và các công trình dự kiến triển khai của Tổng công ty đồng thời phát huy lợi thế về năng lực thi công đã được đầu tư, Ban điều hành sẽ cố gắng ổn định sản xuất, thay đổi phương pháp quản lý phù hợp, tiết kiệm chi phí nhằm đảm bảo hiệu quả trong sản xuất, bảo toàn giá trị vốn góp cho các cổ đông, từng bước lấy lại đà tăng trưởng của Công ty bằng các giải pháp sau:

- ✓ Phát huy tốt quan hệ đối tác với các Chủ đầu tư, nhà thầu có vị thế lớn trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng tàu, thành phố Hồ Chí Minh,... để tìm kiếm nguồn công

việc kết hợp cùng nguồn công việc của Tổng công ty nhằm đảm bảo đủ công ăn việc làm và thu nhập cho người lao động, để từng bước lấy lại đà tăng trưởng của công ty.

- ✓ Kết hợp và phát huy mọi nguồn lực tài chính, tăng vốn điều lệ, đàm phán với các tổ chức tài chính - ngân hàng để cung cấp nguồn vốn tín dụng phục vụ đầu tư thiết bị và chủ động về nguồn vốn lưu động phục vụ thi công công trình.
- ✓ Tiếp tục đầu tư chiều sâu vào lĩnh vực thi công xử lý nền móng công trình, xây dựng nhà cao tầng, kết hợp quảng bá năng lực, kinh nghiệm thi công và hệ thống thiết bị thi công của Công ty trước các Chủ đầu tư và đối tác trên thị trường để khai thác tối đa những thuận lợi và ưu thế về năng lực thiết bị thi công đã được đầu tư.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có)- (Trường hợp ý kiến kiểm toán không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần: không có

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

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...).

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao *động.*

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

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với công ty cổ phần)

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội.

1.1 Về các hoạt động chủ yếu của hội đồng quản trị trong năm 2024:

- Trong năm 2024 HĐQT đã tổ chức 16 phiên họp định kỳ và bất thường, 10 Nghị quyết & 02 Quyết định, để kịp thời chỉ đạo, phê duyệt các phương án sản xuất kinh doanh, kế hoạch đầu tư, cơ cấu tổ chức nhân sự, triển khai phương án & các hồ sơ liên quan tới việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông giao... trong đó các Nghị quyết, Quyết định do HĐQT ban hành đều phù hợp với điều lệ của Công ty và các chính sách pháp luật của Nhà nước.
- HĐQT định hướng, chỉ đạo nhưng cũng tạo sự chủ động cho Ban điều hành trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, nên đã góp phần quan trọng trong việc chỉ đạo điều hành SXKD xuyên suốt từ trên xuống dưới.
- Chỉ đạo tăng cường công tác giám sát và tổ chức hoạt động tại các các phòng ban, các công trường.
- Chỉ đạo xây dựng chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty song song với chiến lược đào tạo và phát triển nguồn nhân lực đáp ứng được chiến lược phát triển của công ty.
- HĐQT đã chỉ đạo và tổ chức thực hiện phát hành thành công 68,39% số lượng cổ phiếu riêng lẻ dự kiến phát hành, cụ thể là: 3.419.309/5.000.000 cổ phiếu, nâng số

lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 10.975.650 cổ phiếu và đã được niêm yết bổ sung trên sàn HNX theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thương niên năm 2024 giao. Số tiền thu được từ đợt chào bán là 34.193.090.000 đồng và ngày kết thúc chào bán là ngày 21/11/2024. Tuy nhiên, do tiến độ chào bán không kịp thanh toán một số khoản nợ đến hạn theo phương án phát hành ban đầu, vậy nên HĐQT công ty và Đại hội đồng cổ đông bất thường (bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) đồng ý điều chỉnh phương án sử dụng vốn, đến nay đơn vị đã giải ngân (trả nợ vay ngân hàng) số tiền là: 25.193.090.000 đồng. Còn lại 9 tỷ dùng để mua cẩu tháp, vận thăng & coffa nhôm, nhưng do nhu cầu xây dựng chưa tới giai đoạn đầu tư nên chưa mua, công ty sẽ có kế hoạch đầu tư vào thời điểm thích hợp sao cho mang lại giá trị cao nhất và hiệu quả nhất cho công ty.

- Chỉ đạo bộ phận công bố thông tin lập và công bố các báo cáo cho cơ quan quản lý chứng khoán, cũng như cung cấp các thông tin ra công chúng kịp thời đầy đủ theo quy định.
- Chỉ đạo ban điều hành triển khai các công trình, dự án theo đúng kế hoạch đề ra.

Tổng kết các Nghị quyết và các Quyết định của Đại hội đồng cổ đông & Hội đồng quản trị:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
I	**Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024:**		
1	01/NQ-DIC No2-ĐHĐCĐ	25/04/ 2024	Thông qua các nội dung sau: 1. Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2023 và kế hoạch năm 2024, báo cáo nhiệm kỳ 2019 - 2023 và phương hướng nhiệm kỳ năm 2024 - 2029 2. Báo cáo hoạt động của ban kiểm soát năm 2023, báo cáo nhiệm kỳ 2019 - 2024 và kế hoạch hoạt động của BKS - 2024 3.Tờ trình số 01/TTr - DIC No2 - HĐQT về việc thông qua danh sách nhân sự đại hội. 4.Tờ trình số 02/TTr - DIC No2 - HDQT đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2024 5. Báo cáo hoạt động của Ban Giám đốc năm 2023 và kế hoạch năm 2024 6.Tờ trình số 03/TTr - DIC No2 - HDQT kết quả SXKD năm 2023 và kế hoạch SXKD năm 2024 7.Tờ trình số 04/TTr - DIC No2 - HDQT thông qua kế hoạch đầu tư tài chính cố định năm 2024 8.Tờ trình số 05/TTr - DIC No2 - HĐQT báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023. 9.Tờ trình số 06/TTr - DIC No2 - HĐQT phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2024. 10.Tờ trình số 07/TTr - DIC No2 - HĐQT phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 và kế hoạch chi thưởng cho HĐQT và BĐH. 11. Báo cáo của thành viên độc lập HĐQT.

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
			12.Tờ trình số 08/TTr - DIC No2 - HDQT về kế hoạch huy động vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và mượn tài sản để đảm bảo thế chấp các khoản vay ngân hàng năm 2024. 13.Tờ trình số 09/TTr - DIC No2 - HĐQT quyết toán chi trả thù lao HĐQT, BKS, thư ký năm 2023 và kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS, thư ký năm 2024 14.Tờ trình số 10/TTr - DIC No2 - HĐQT danh sách nhân sự bầu vào HĐQT, BKS công ty nhiệm kỳ 2024 - 2029 và miễn nhiệm thành viên BKS nhiệm kỳ 2019 - 2024 15.Tờ trình số 11/TTr - DIC No2 - HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT - người đại diện theo pháp luật của Công ty ký kết các hợp đồng giao dịch năm 2024 với Tổng Công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng (Tập đoàn DIC).
II	**Nghị quyết của HĐQT**		
1	01/NQ - HĐQT - DIC No2	02/02/ 2024	Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.
2	02/NQ - HĐQT - DIC No2	25/04/ 2025	Bầu Chủ tịch HĐQT (NK 2024-2029)
3	03/NQ - HĐQT - DIC No2	28/05/ 2024	Lựa chọn đơn vị kiểm toán soát xét & kiểm toán BCTC 06 tháng đầu năm & năm 2024
4	04/NQ - HĐQT - DIC No2	31/05/ 2024	Thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2024.
5	05/NQ - HĐQT - DIC No2	31/05/ 2024	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2024 của công ty
6	06/NQ - HĐQT - DIC No2	05/06/ 2024	Thống nhất thông qua chủ trương giao dịch với người nội bộ
7	07-24/NQ-HĐQT DIC No2	23/07/ 2024	Thống nhất thông qua dự thảo Quy chế công bố thông tin & thông qua thế chấp tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT của Công ty để làm tài sản đảm bảo vay vốn tại Vietin Bank chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu.
8	08-24/NQ-HĐQT-DIC No2	11/11/ 2024	Thông qua Phương án xử lý số cổ phiếu chưa phân phối hết trong đợt chào bán riêng lẻ năm 2024
9	09-24/NQ-HĐQT-DIC No2	29/11/ 2024	Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2024
10	11-24/NQ- DIC No2 -HĐQT	23/12/ 2024	Thông qua việc chuyển đổi toàn bô mục đích sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2024
III	**Quyết định của HĐQT**		
1	01/QĐ - DIC No2 - HĐQT	07/05/	Quyết định ban hành Quy chế quản lý tài chính của Công ty

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
		2024	
2	10/2024/QĐ-DIC No2-HĐQT	11/12/2024	Tăng vốn điều lệ từ: 75.563.410.000 đồng lên thành: 109.756.500.000 đồng do phát hành cổ phiếu riêng lẻ.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty.

- Ban Giám đốc có 03 người (01 Giám đốc và 02 phó giám đốc): Ban Giám đốc được đào tạo bài bản, trẻ và rất năng động, luôn bám sát vào các của HĐQT để triển khai công việc nên mọi hoạt động của Ban điều hành được thực hiện tuân thủ theo đúng các Nghị quyết của HĐQT, các chiến lược kinh doanh được truyền đạt thông suốt từ HĐQT đến Ban điều hành và CB CNV, do đó hầu hết các hoạt động SXKD của công ty được thực hiện đúng lộ trình, nên dù trong bối cảnh khó khăn của nền kinh tế, khó khăn của các doanh nghiệp cùng ngành nhưng DIC số 2 vẫn đứng vững, tạo công ăn việc làm ổn định cho người lao động, đồng thời thương hiệu DIC số 2 trong lĩnh vực xây dựng ngày càng được tôn tạo và phát triển.
- Ban Giám đốc đã tổ chức điều hành các hoạt động của Công ty tuân thủ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- Ban Giám đốc tiếp tục thực hiện tái cấu trúc doanh nghiệp theo định hướng của HĐQT để giảm bớt chi phí và nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.
- Công tác tổ chức thi công và thanh quyết toán công trình được quan tâm đúng mức và giám sát chỉ đạo xử lý kịp thời.
- HĐQT đánh giá năm 2024 Ban Giám đốc đã có nhiều cố gắng trong chỉ đạo điều hành sản xuất kinh doanh mang lại hiệu quả cao cho công ty.

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

- Với tư cách là Công ty con của Tập đoàn DIC là Tổng công ty có uy tín trên thị trường bất động sản, sở hữu khá nhiều lợi thế về quỹ đất thông qua các dự án đã được cấp phép trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nói riêng và cả nước nói chung. Trên cơ sở định hướng triển khai các dự án trọng điểm năm 2025 của Tập đoàn DIC. Sau khi đánh giá và nhận định tình hình kinh tế xã hội, thị trường xây dựng năm 2025, phân tích các yếu tố ảnh hưởng của kinh tế vĩ mô tác động đến các hoạt động sản xuất kinh doanh đặc biệt là diễn biến khó lường của tình hình kinh tế và địa chính trị hiện nay cả trong nước & trên Thế giới và thực trạng của Công ty. HĐQT thống nhất với Ban điều hành xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 để trình đại hội cổ đông thông qua trong đó có các chỉ tiêu chính như sau:

Định hướng các chỉ tiêu kế hoạch SXKD 2025:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Tăng trưởng (%)
1	Sản lượng	Tr.đồng	256.306	258.000	0,66
2	Doanh thu thuần	Tr.đồng	250.229	252.000	0,71
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	8.276	8.690	0,5
4	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	5.573.7	5.596	0,40
5	Vốn điều lệ	Tr.đồng	109.756,5	113.049	3
6	Tỷ lệ chia cổ tức	%	5	5	

V. Quản trị công *ty:*

1. Hội đồng quản trị:

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị: (danh sách thành viên Hội đồng quản trị, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành, nêu rõ thành viên độc lập và các thành viên khác; số lượng chức danh thành viên Hội đồng quản trị, chức danh quản lý do từng thành viên Hội đồng quản trị của công ty nắm giữ tại các công ty khác.

1.1 Thành viên và cơ cấu của HĐQT:

Họ và tên	Chức danh	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
Phạm Đức Dũng	**Chủ tịch HĐQT**	**759.437**	**6,92%**
Trần Thị Thu	**TV HĐQT**	**0**	**0**
Lê Hải Châu	**TV HĐQT độc lập**	**0**	**0**

1.2 Tóm tắt lý lịch của các thành viên HĐQT:

2. Chủ tịch HĐQT: Ông PHẠM ĐỨC DŨNG

- Ngày tháng năm sinh : 20/11/1984
- Quê quán : Thanh Hóa.
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Địa chỉ thường trú : 21K4 Trung tâm thương mại, Phường 7, Tp.Vũng Tàu.

- Số CCCD : 077084002887 cấp ngày 22/09/2024, Nơi cấp: Bộ Công An.
- Điện thoại liên lạc : 0937598228.
- Trình độ văn hoá : 12/12.
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng.

3. Thành viên HĐQT : Ông ĐINH TRUNG HIẾU (Đã nghỉ từ 25/4/2024)

- Ngày tháng năm sinh : 04/05/1984
- Quê quán : Nam Định.
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Địa chỉ thường trú : 217/1A, Nam Hòa, KP1, P.Phước Long A, TP Thủ Đức
- Số CCCD : 066084012159; cấp ngày 24/06/2022,
- Nơi cấp : Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư.
- Điện thoại liên lạc : 0909871778.
- Trình độ văn hoá : 12/12.
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân tài chính ngân hàng.

4. Thành viên HĐQT: Bà Trần Thị Thu

- Ngày tháng năm sinh : 12/09/1983
- Quê quán : Thanh Hóa.
- Dân tộc : Kinh
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Địa chỉ thường trú: A1.903 Chung cư Lakeside A1, phường Nguyễn An Ninh, TP.Vũng Tàu, tỉnh BR-VT.
- Số CCCD : 03818329004 cấp ngày 28/09/2021 . Nơi cấp Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư.
- Điện thoại liên lạc : 0933 379 818.
- Trình độ văn hoá : 12/12.
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế.

5. Thành viên HĐQT: Ông Lê Hải Châu

- Ngày tháng năm sinh : 26/02/1989
- Quê quán : Thanh Hóa.
- Dân tộc : Kinh Quốc tịch: Việt Nam.
- Địa chỉ thường trú : 80 Ba Cu, phường 4, TP.Vũng Tàu, tỉnh BR-VT.
- Số CCCD : 077089002557 cấp ngày 10/02/2022. Nơi cấp Cục Cảnh sát QLHC và TTXH.

- Điện thoại liên lạc : 0908 437 297.
- Trình độ văn hoá : 12/12.
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ tài chính.

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: (Liệt kê các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị và thành viên trong từng tiểu ban. *Không có*

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị: đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, nội dung và kết quả của các cuộc họp.

- Trong năm 2024 HĐQT đã tổ chức 16 phiên họp định kỳ và bất thường, để kịp thời chỉ đạo, phê duyệt các phương án sản xuất kinh doanh, kế hoạch đầu tư, cơ cấu tổ chức nhân sự, triển khai phương án & các hồ sơ liên quan tới việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông giao... trong đó các Nghị quyết, Quyết định do HĐQT ban hành đều phù hợp với điều lệ của Công ty và các chính sách pháp luật của Nhà nước.

STT	Số biên bản	Ngày, tháng, năm	Nội dung	Thông qua
1	01-24/BB DIC No2-HĐQT	02/02/2024	Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2024	100%
2	02-24/BB DIC No2-HĐQT	25/04/2024	Thông qua bầu chủ tịch HĐQT công ty (Nhiệm kỳ 2024-2029)	100%
3	03-24/BB DIC No2-HĐQT	07/05/2024	Thông qua quy chế quản lý tài chính công ty	100%
4	04-24/BB DIC No2-HĐQT	28/05/2024	Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024	100%
5	05-24/BB DIC No2-HĐQT	31/05/2024	Thông qua việc triển khai thực hiện phương án chào bán CPRL năm 2024	100%
6	06-24/BB DIC No2-HĐQT	31/05/2024	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2024	100%
7	07-24/BB DIC No2-HĐQT	05/06/2024	Thông qua mua thử đất tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT	100%
8	08-24/BB DIC No2-HĐQT	23/07/2024	Thông qua quy chế CBTT, bổ sung tài sản thế chấp tại Vietinbank CN BR-VT	100%
9	09-24/BB DIC No2-HĐQT	20/09/2024	Thông qua chủ trương mua ô tô Kia Canival 2024, 7 chỗ & thanh lý xe bán tải Toyota Hilux Gun 135L	100%
10	10-24/BB DIC No2-HĐQT	11/11/2024	Thông qua phương án xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết trong đợt chào bán riêng lẻ năm 2024	100%
11	10A-24/BB DIC No2-HĐQT	18/11/2024	Thông qua chủ trương vay vốn tại BIDV	100%

STT	Số biên bản	Ngày, tháng, năm	Nội dung	Thông qua
12	10B-24/BB DIC No2-HĐQT	26/11/2024	Thông qua chủ trương vay vốn tại Vietinbank	100%
13	10C-24/BB DIC No2-HĐQT	28/11/2024	Thông qua chủ trương vay vốn tại PGBank	100%
14	11-24/BB DIC No2-HĐQT	29/11/2024	Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2024	100%
15	12-24/BB DIC No2-HĐQT	11/12/2024	Thông qua thay đổi vốn điều lệ công ty do phát hành cổ phiếu riêng lẻ.	100%
16	13-24/BB DIC No2-HĐQT	23/12/2024	Thông qua chủ trương thay đổi PA sử dụng vốn và PA sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán CPRL năm 2024	100%

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: (đánh giá hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của từng tiểu ban, nội dung và kết quả của các cuộc họp).

ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

- Các hoạt động của HĐQT Công ty đã được thực hiện theo kế hoạch hoạt động trong năm 2024, tuân thủ Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, hoàn thành được hầu kết các mục tiêu, kế hoạch hoạt động của HĐQT trong năm 2024.
- Các cuộc họp HĐQT đã được tổ chức, thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định, tài liệu họp đã được gửi đầy đủ đến các TV HĐQT. Nội dung cuộc họp đã được các TVHĐQT thảo luận, đánh giá trước khi đưa ra những Quyết nghị làm cơ sở thực hiện cho Ban điều hành.
- Các thành viên HĐQT đã cố gắng thực thi nhiệm vụ với vai trò, trách nhiệm và tinh thần vì kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Các TV HĐQT đã thường xuyên trao đổi với Ban điều hành trong quá trình quản lý, điều hành hoạt động của Công ty để hỗ trợ, tìm kiếm những giải pháp giúp cho công tác điều hành được hiệu quả hơn, nhất là trong bối cảnh nền kinh tế và thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn như những năm vừa qua.
- Chủ tịch HĐQT đã nỗ lực, tham gia sâu sát vào công tác quản trị doanh nghiệp để phấn đấu hoàn thành KH SXKD năm 2024 đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.

ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

- Cùng với các TV HĐQT khác, TV HĐQT độc lập đã tham gia vào việc giám sát, đánh giá, đưa ý kiến phản biện đối với các hoạt động quản lý và triển khai kế hoạch kinh doanh của Ban điều hành trong năm 2024. Đề xuất một số giải pháp, chia sẻ định hướng phát triển nhằm hướng đến sự ổn định, bền vững trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Trong bối cảnh nền kinh tế còn nhiều khó khăn, TV HĐQT đã phối hợp với các TV HĐQT tìm tòi những cách thức kinh doanh tiềm năng để đề xuất, định hướng trong thời gian tới.

ĐÁNH GIÁ VỀ CÔNG TÁC GIÁM SÁT GIÁM ĐỐC VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban điều hành, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát, đúng mục tiêu, định hướng chiến lược của HĐQT và phù hợp với tình hình thực tiễn.
- Chủ tịch HĐQT và các thành viên HĐQT đã thường xuyên tham gia các cuộc họp giao ban, cuộc họp chuyên đề để nắm bắt tình hình hoạt động SXKD của Công ty, đưa ra những ý kiến phân tích, đánh giá khách quan, sâu sát để HĐKD được tốt hơn.
- HĐQT cũng thường xuyên xem xét các báo cáo định kỳ của Ban điều hành và trao đổi với Ban điều điều hành những vấn đề lớn để hiểu rõ hơn tình hình hoạt động của Công ty.

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm.

2. Ban Kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán .

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán: (danh sách thành viên Ban kiểm soát, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành).

2.1 Số lượng và cơ cấu:

Họ và tên	Chức danh	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
Trần Văn Hậu	Trưởng ban	00	00
Vương Thanh Hải	Thành viên	2.385	0,03
Trần Thanh Lâm	Thành viên	00	00
Phạm Thị Hồng Bích	Trưởng ban	00	00
Phan Thanh Nữ Diệu Trang	Thành viên	00	00

Ghi chú: Ông Trần Văn Hậu – Trưởng ban KS có đơn xin nghỉ từ ngày 01/01/2024, ông Trần Thanh Lâm - TV Ban KS có đơn xin nghỉ từ ngày 01/04/2024 vì lý do cá nhân và sắp xếp nhân sự của Tập đoàn, Bà Phạm Thị Hồng Bích - Trưởng ban KS & bà Phan Thanh Nữ Diệu Trang - TV Ban KS được bầu ngày 25/4/2024 tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.

2.2 Tóm tắt lý lịch thành viên BKS:

1/ Trưởng BKS: Trần Văn Hậu (xin nghỉ từ ngày 01/01/2024)

- Sinh ngày : 18/05/1990 Quê quán : Thanh hóa
- Dân tộc : Kinh Quốc tịch : Việt Nam

- Địa chỉ thường trú : PC.1103 Chung cư phoenix C, P Nguyễn An Ninh, TP. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT
- Số CCCD : 038090007312 cấp ngày 12/06/2017. Nơi cấp: Cục CSĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư
- Điện thoại liên lạc : 0933938568
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

2/ Thành viên BKS: Trần Thanh Lâm (xin nghỉ từ ngày 01/04/2024)

- Sinh ngày : 09/02/1984 Quê quán :
- Dân tộc : Kinh Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 1348/14B đường 30/4, P12, TP. Vũng Tàu, BR-VT
- Số CCCD : 042084000618 cấp ngày 07/08/2019. Nơi cấp: Cục CSĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư
- Điện thoại liên lạc : 0983457839
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng

3/ Thành viên BKS: Bà Vương Thanh Hải

- Sinh ngày : 20/05/1980 Quê quán : Hải Phòng
- Dân tộc : Kinh Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 395/5 Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 10, TP. Vũng Tàu
- Số CCCD : 031180009215 cấp ngày 27/04/2021. Nơi cấp Cục CSĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư .
- Điện thoại liên lạc : 0909549909
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

4/ Trưởng BKS: Bà Phạm Thị Hồng Bích

- Sinh ngày : 13/08/1991 Quê quán : Nghệ An
- Dân tộc : Kinh Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 714/5/7A đường 30/4, Phường 11, TP. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT
- Số CCCD : 040191001556 cấp ngày 25/10/2022. Nơi cấp Cục CSĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư .
- Điện thoại liên lạc : 0908966113
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân tài chính

5/ Thành viên BKS: Bà Phan Thanh Nữ Diệu Trang

- Sinh ngày : 23/06/1989 Quê quán : Hà Nội
- Dân tộc : Kinh Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : A1711 CC Vũng Tàu Center, 93 Lê Lợi, Phường Thắng Nhì, TP. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT
- Số CCCD : 068189004626 cấp ngày 25/02/2022. Nơi cấp Cục CSQLHC về TTXH .
- Điện thoại liên lạc : 0937512086
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân tài chính ngân hàng

b) Hoạt động của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán: (đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, nội dung và kết quả của các cuộc họp.

- Trong năm 2024 BKS đã tổ chức 06 phiên họp định kỳ và bất thường, cụ thể như sau:

STT	Số biên bản	Ngày, tháng, năm	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/BB-BKS	26/04/2024	Bầu trưởng BKS	100%
2	02/BB-BKS	09/05/2024	Phân công cv năm 2024	100%
3	03/BB-BKS	17/05/2024	Kế hoạch rà soát quý 1/2024	100%
4	04/BB-BKS	30/05/2024	Thông qua BBLV của BKS về tình hình hoạt động quý 1/2024	100%
5	05/BB-BKS	18/09/2024	Thông qua BBLV của BKS về tình hình hoạt động quý 2/2024	100%
6	06/BB-BKS	25/11/2024	Thông qua BBLV của BKS về tình hình hoạt động quý 3/2024	100%

Trong năm qua, Ban kiểm soát đã thực hiện các chức năng nhiệm vụ của mình thông qua các hoạt động chính như sau:

- Giám sát việc thực hiện các Nghị Quyết của Đại Hội đồng cổ đông; các Nghị quyết của hội đồng quản trị; các quy định tại Điều lệ của công ty; Pháp luật nhà nước và các Quy chế, Quyết định của HĐQT;

- Định kỳ kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, thẩm định báo cáo tài chính, giám sát hoạt động điều hành của HĐQT, Ban điều hành công ty.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán.

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi *ích:* (Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm

soát/ Ủy ban kiểm toán, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý. Giá trị các khoản thù lao, lợi ích và chi phí này phải được công bố chi tiết cho từng người, ghi rõ số tiền cụ thể. Các khoản lợi ích phi vật chất hoặc các khoản lợi ích chưa thể/không thể lượng hoá bằng tiền cần được liệt kê và giải trình đầy đủ.

STT	Diễn giải	Thu nhập (triệu đồng)
I	**Hội đồng quản trị**	**827,7**
1	Phạm Đức Dũng - Chủ tịch HĐQT chuyên trách	739,7
2	Trần Thị Thu - Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	44
3	Đinh Trung Hiếu - TV HĐQT độc lập kiêm nhiệm (nghỉ từ 25/04/2024)	12
4	Lê Hải Châu - TV HĐQT độc lập kiêm nhiệm	32
II	**Ban kiểm soát**	**58,5**
1	Trần Văn Hậu – Trưởng BKS (nghỉ từ 01/01/2024)	0
2	Phạm Thị Hồng Bích – Trưởng BKS	24
3	Trần Thanh Lâm – TV BKS (nghỉ từ 01/04/2024)	4,5
4	Vương Thanh Hải – TV BKS	18
5	Phan Thanh Nữ Diệu Trang – TV BKS	12
III	**Ban giám đốc**	**1.330,8**
1	Vũ Gia Tân – Giám đốc điều hành	555,2
2	Trần Văn Chung – P.Giám đốc	403,1
3	Ngô Văn Lênh – P.Giám đốc	372,5

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: (Thông tin về các giao dịch cổ phiếu của các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Kế toán trưởng, các cán bộ quản lý, Thư ký công ty, cổ đông lớn và những người liên quan tới các đối tượng nói trên): *Phụ lục 3 đính kèm*

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên: *Phụ lục 4 đính kèm*

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công *ty:* (Nêu rõ những nội dung chưa thực hiện được theo quy định pháp luật về quản trị công ty. Nguyên nhân, giải pháp và kế hoạch khắc phục/kế hoạch tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty.

VI. Báo cáo tài chính: *Đính kèm*

Nơi nhận:
- UBCKNN;
- HNX;
- Lưu: VT, ...

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

S.Đ.K.K.D:3500[illegible]30 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2
TP.VŨNG TÀU-T.BÀ RỊA VŨNG TÀU

CHỦ TỊCH HĐQT
Phạm Đức Dũng

Phụ lục 4: Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp *NSH*	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
1	Phạm Đức Dũng	Chủ tịch HĐQT	Số 077084002887, ngày 29/05/2021, Cục cảnh sát	21K4 Trung tâm thương mại, P 7, TP Vũng Tàu	Quý II/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua số: 06-24/NQ-HĐQT DIC No2, ngày 05/06/2024	- Nhận chuyển nhượng 01 thửa đất tại huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu - Giá trị: 10,644 tỷ đồng	Giao dịch: mua/bán
2	Tổng công ty cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng	Công ty mẹ	3500101107, Ngày cấp (lần đầu) 13/03/2008, Sở KHĐT tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	15 Thi Sách, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	2024	01/NQ-DIC No2-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024	49.336.284.424	Giao dịch: Giao/Nhận thầu xây lắp

Phụ lục 3: Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: (Thông tin về các giao dịch cổ phiếu của các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Kế toán trưởng, các cán bộ quản lý, Thư ký công ty, cổ đông lớn và những người liên quan tới các đối tượng nói trên):

Stt *No.*	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng).
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (*)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (**)	
I	**Hội đồng quản trị**						
1	Phạm Đức Dũng	Chủ tịch HĐQT	359.437	4,76%	759.437	6,92%	Mua cổ phần riêng lẻ
1.1	Phạm Đức Mạnh	Em Chủ tịch HĐQT	127.100	1,68%	176.000	1,60%	Mua cổ phần riêng lẻ & qua sàn
2	Trần Thị Thu	TV HĐQT					
3	Đinh Trung Hiếu (đến 25/04/2024)	TV HĐQT độc lập					
4	Lê Hải Châu (từ 25/04/2024)	TV HĐQT độc lập					
II	**Ban kiểm soát**						
1	Trần Văn Hậu (đến 01/01/2024)	T.BKS					
2	Trần Thanh Lâm (đến 01/04/2024)	TV.BKS					
3	Vương Thanh Hải	TV.BKS	2.385	0,03%	2.385	0,02%	
4	Phạm Thị Hồng Bích (từ 25/04/2024)	T.BKS					
5	Phan Thanh Nữ Diệu Trang (từ 25/04/2024)	TV.BKS					
III	**Ban giám đốc**						
1	Vũ Gia Tân	Giám đốc	204.100	2,70%	324.100	2,95%	Mua cổ phần riêng lẻ
2	Trần Văn Chung	P.Giám đốc/thư ký cty	14.901	0,20%	114.901	1,05%	Mua cổ phần riêng lẻ
3	Ngô Văn Lênh	Phó Giám đốc	9.240	0,12%	119.240	1,09%	Mua cổ phần riêng lẻ
IV	**Tổng Công ty CP đầu tư phát triển xây dựng**	**Công ty mẹ**	**3.788.376**	**50,14%**	**5.503.376**	**50,14%**	**Mua cổ phần riêng lẻ**
V	**Công ty CP D2 Capital**	**Cổ đông lớn**	**-**		**675.800**	**6,16%**	**Mua qua sàn**
VI	**Nguyễn Minh Trí**	**Cổ đông lớn**	**17.797**	**0,24%**	**667.797**	**6,08%**	**Mua cổ phần riêng lẻ**

- (*) Tỷ lệ tính theo số lương cổ phiếu đang lưu hành cũ: *7.556.341* *(theo danh sách chốt ngày 18/03/2024 VSDC cung cấp)*

- (**) Tỷ lệ tính theo số lương cổ phiếu đang lưu hành mới: *10.975.650* *(theo danh sách chốt ngày 09/01/2025 VSDC cung cấp)*

Phụ lục 2 : Danh sách cổ đông lớn:

STT	Tên cổ đông	Ngày tháng năm sinh đối với cổ đông lớn là cá nhân	Giới tính	Quốc tịch	Dân tộc	Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú đối với cá nhân; địa chỉ chủ sở chính đối với tổ chức	Số ngày, nơi cấp CCCD hoặc hộ chiếu đối với cá nhân; giấy chứng nhận ĐKDN	Tổng số cổ phần		Tỷ lệ (%)
								Số lượng	Giá trị (1.000đ)	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12*
1	TCT CP Đầu tư Phát triển Xây dựng			Việt Nam		15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP Vũng Tàu, BRVT	3500101107 cấp ngày 02/12/2021, sở KH&ĐT BRVT cấp	5.503.376	55.033.760	50,14%
2	Công ty CP D2 Capital			Việt Nam		231B, đường Phước Thắng, phường 12, thành thố Vũng Tàu, BRVT	3502530101 cấp ngày 04/10/2024, sở KH&ĐT BRVT cấp	675.800	6.758.000	6,16%
3	Phạm Đức Dũng	20/11/1984	Nam	Việt Nam	Kinh	21K4, TTTM phường 7, TP Vũng Tàu, BRVT	077084002887, cấp ngày 22/9/2024, Bộ Công an cấp	759.437	7.594.370	6,92%
4	Nguyễn Minh Trí	26/06/1980	Nam	Việt Nam	Kinh	888/28/12/1/11 Đường 30/04,P.11, TP Vũng Tàu, BRVT	051080000199, ngày 08/04/2021, Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp	667.797	6.677.970	6,08%
	Cộng:							**7.606.410**	**76.064.100**	**69,30%**

Phụ lục 1 : Cơ cấu cổ đông của công ty: (Theo danh sách chốt danh sách ngày 09/01/2025 VSDC cung cấp)

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
1.	**Trong Công ty**	**48**	**2.358.651**	**23.586.510.000**	**21,49%**
1.1	Pháp nhân	0	0	0	0
1.2	Thể nhân	48	2.358.651	23.586.510.000	21,49%
2	**Ngoài Công ty**	**479**	**8.616.999**	**86.169.990.000**	**78,51%**
2.1	Pháp nhân	12	6.597.429	65.974.290.000	60,11%
2.2	Thể nhân	467	2.019.570	20.195.700.000	18,40%
Tổng cộng		**527**	**10.975.650**	**109.756.500.000**	**100,00%**

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị kiểm toán:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE
29 Võ Thị Sáu, phường ĐaKao, quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 **Fax: (028) 3820 5942**
Email: info@aascs.com.vn **Website: www.aascs.com.vn**

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo Hội đồng quản trị	**01 - 03**
Báo cáo kiểm toán độc lập	**04 - 05**
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024	06 - 07
Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024	08 - 08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2024	09 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2024	10 - 30

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) số 2 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính 2024.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty cổ phần số 3500707730 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 6 năm 2005; Đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 23 tháng 12 năm 2024 do phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính: Số 5 đường số 6, Khu Đô thị Chí Linh, P. Thắng Nhất, TP Vũng Tàu.

Điện thoại: 0254 3613944; Fax: 0254 3584864

Email: infor@dic2.vn.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 81 người (tại ngày 31/12/2023 là 108 người).

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp

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

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

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2024 được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính được trình bày đầy đủ tại Mục VIII.2 phần thuyết minh Báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Đức Dũng	Chủ tịch	Từ ngày 25/04/2024
Ông Đinh Trung Hiếu	Thành viên	Đến ngày 24/04/2024
Bà Trần Thị Thu	Thành viên	Từ ngày 25/04/2024
Ông Lê Hải Châu	Thành viên	Từ ngày 25/04/2024

Ban Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Gia Tân	Giám đốc
Ông Trần Văn Chung	Phó Giám đốc
Ông Ngô Văn Lênh	Phó Giám đốc

Ban Kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Văn Hậu	Trưởng ban	Đến ngày 01/01/2024
Ông Trần Thanh Lâm	Thành viên	Đến ngày 01/04/2024
Bà Vương Thanh Hải	Thành viên	Từ ngày 25/04/2024
Bà Phạm Thị Hồng Bích	Trưởng ban	Từ ngày 25/04/2024
Bà Phan Thanh Nữ Diệu Trang	Thành viên	Từ ngày 25/04/2024

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Đức Dũng	Chủ tịch

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện báo cáo tài chính năm 2024 cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính 2024. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Hội đồng Quản Công ty 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, thận trọng.
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này.
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Hội đồng Quản trị Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Hội đồng Quản trị Công ty cam kết Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) số 2 phê duyệt Báo cáo tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2024.

TP. HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2025

TM. Hội đồng quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2

Phạm Đức Dũng
Chủ tịch hội đồng quản trị

Số: 347.. /BCKT/TC/2025/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi : **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) số 2, được lập ngày 28/02/2025, từ trang 05 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) số 2 tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 2024 phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty 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 28/03/2024, kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)	
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Võ Thị Mỹ Hương	**Trần Nguyễn Hoàng Mai**
Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0858-2023-142-1	Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 1755-2023-142-1

29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 - Fax: (028) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	MS	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**253.357.712.736**	**328.118.634.007**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**26.909.660.225**	**6.994.952.011**
1. Tiền	111		26.909.660.225	6.994.952.011
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	-	**29.000.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	29.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**197.659.535.745**	**280.688.000.485**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	175.832.299.388	270.135.141.570
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	18.059.984.361	2.646.870.864
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	4.087.387.635	8.226.123.690
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(320.135.639)	(320.135.639)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**28.424.612.927**	**11.298.320.815**
1. Hàng tồn kho	141		28.424.612.927	11.298.320.815
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**363.903.839**	**137.360.696**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	363.903.839	137.360.696
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	**200**		**69.023.770.307**	**67.840.267.943**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	**10.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	-	10.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**51.028.814.211**	**40.235.321.018**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	12.518.609.485	12.083.629.145
- Nguyên giá	*222*		*31.543.538.309*	*28.378.544.951*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*223*		*(19.024.928.824)*	*(16.294.915.806)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	38.510.204.726	28.151.691.873
- Nguyên giá	*228*		*38.978.285.186*	*28.327.491.873*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*229*		*(468.080.460)*	*(175.800.000)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**V.10**	**15.554.186.363**	**24.421.881.215**
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		15.554.186.363	24.421.881.215
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.11**	**86.536.620**	**86.536.620**
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		151.500.000	151.500.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(64.963.380)	(64.963.380)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**2.354.233.113**	**3.086.529.090**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	2.354.233.113	3.086.529.090
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**322.381.483.043**	**395.958.901.950**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**202.709.408.602**	**315.757.778.420**
I Nợ ngắn hạn	**310**		**202.709.408.602**	**309.132.778.420**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	50.921.725.983	68.018.069.310
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	7.697.589.907	35.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	3.197.844.903	7.375.919.088
4. Phải trả người lao động	314		2.510.601.816	1.870.374.739
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	7.462.528.992	953.646.263
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	347.801.163	7.788.365.390
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	130.570.616.240	222.030.383.730
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.18	-	536.102.139
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		699.598	524.917.761
II Nợ dài hạn	**330**		-	**6.625.000.000**
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	-	6.625.000.000
D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**119.672.074.441**	**80.201.123.530**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.20**	**119.672.074.441**	**80.201.123.530**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		**109.756.500.000**	75.563.410.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*109.756.500.000*	*75.563.410.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(143.148.148)	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.626.051.097	2.626.051.097
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sỡ hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421		7.432.671.492	2.011.662.433
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*1.858.880.596*	*993.116.855*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*5.573.790.896*	*1.018.545.578*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**322.381.483.043**	**395.958.901.950**

TP. HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch hội đồng quản trị
Phạm Thị Thu Hằng	Trần Văn Chung	Phạm Đức Dũng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**250.229.267.995**	**209.968.415.995**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**250.229.267.995**	**209.968.415.995**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	214.984.826.137	173.859.053.196
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**35.244.441.858**	**36.109.362.799**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.614.197.303	7.790.651.754
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	11.894.666.835	26.636.652.460
- Trong đó : Chi phí lãi vay	*23*		*11.841.372.198*	*26.226.190.521*
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	36.720.000	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	16.543.570.267	13.059.044.680
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**8.383.682.059**	**4.204.317.413**
11. Thu nhập khác	31	VI.5	654.180.696	582.938.797
12. Chi phí khác	32	VI.6	761.641.773	443.219.511
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(107.461.077)**	**139.719.286**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**8.276.220.982**	**4.344.036.699**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	2.702.430.086	3.325.491.120
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	**60**		**5.573.790.896**	**1.018.545.579**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	607	115

TP. HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch hội đồng quản trị
Phạm Thị Thu Hằng	Trần Văn Chung	Phạm Đức Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		374.297.755.600	243.630.503.500
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(277.110.250.012)	(174.597.130.056)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(12.938.424.968)	(12.250.061.958)
4. Tiền chi trả lãi vay	4		(12.034.237.490)	(26.906.341.398)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5		(3.212.871.800)	(2.851.356.724)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		3.879.253.264	21.391.853.764
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(16.118.629.005)	(14.567.623.175)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***56.762.595.589***	***33.849.843.953***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.270.118.211)	(15.321.881.215)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		77.861.952	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(10.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		29.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.236.046.374	1.310.493.256
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***27.043.790.115***	***(24.011.387.959)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		34.193.090.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		279.499.964.566	278.709.021.851
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(377.584.732.056)	(284.261.223.969)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(63.891.677.490)***	***(5.552.202.118)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	**50**		**19.914.708.214**	**4.286.253.876**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**6.994.952.011**	**2.708.698.135**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	*61*		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**26.909.660.225**	**6.994.952.011**

TP. HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch hội đồng quản trị
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Phạm Thị Thu Hằng	Trần Văn Chung	Phạm Đức Dũng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty cổ phần số 3500707730 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 6 năm 2005; Đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 23 tháng 12 năm 2024 do phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính: Số 5 đường số 6, Khu Đô thị Chí Linh, P. Thắng Nhất, TP Vũng Tàu.

2. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty

Hoạt động chính của Công ty: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách công ty con: Không có

Danh sách các công ty liên doanh, liên kết: không có

Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc: Không có

7. Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 81 người (tại ngày 31/12/2023 là 108 người).

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm : 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 : đồng Việt Nam (VND)

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

- Không áp dụng

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán : không áp dụng

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền : không áp dụng

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính :

a. Chứng khoán kinh doanh:

Không áp dụng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

b. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

c. Đối với các khoản cho vay:

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ

d. Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu thì chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu được nhận trên thuyết minh Báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Đối với các đơn vị được đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, căn cứ để nhà đầu tư trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là Báo cáo tài chính của bên được đầu tư đó; Nếu các đơn vị được đầu tư là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

đ. Đối với các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác:

Không áp dụng

e. Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính:

- Giao dịch hoán đổi cổ phiếu : không phát sinh
- Giao dịch đầu tư dưới hình thức góp vốn: không phát sinh
- Giao dịch dưới hình thức mua lại phần vốn góp: không phát sinh
- Phương pháp kế toán đối với khoản cổ tức được chia bằng cổ phiếu: không phát sinh

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu :

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, trích lập dự phòng theo tỷ lệ
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 3 năm.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên
- 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. Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, Tài sản cố định thuê tài chính, Bất động sản đầu tư

a. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và Tài sản cố định vô hình

- Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.
- Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Tỷ lệ khấu hao Tài sản cố định hữu hình, vô hình được

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Kỳ này	Kỳ trước
- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 12	10 - 12
- Máy móc, thiết bị	04 - 12	04 - 12
- Phương tiện vận tải	06 -10	06 -10
- Thiết bị văn phòng	05 - 06	05 - 06
- Quyền sử dụng đất	Không trích	Không trích
- Phần mềm máy tính	3	3

b. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định thuê tài chính

- Tài sản cố định thuê tài chính: Nguyên giá của tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc là giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Công ty không phát sinh các nghiệp vụ liên quan đến tài sản cố định thuê tài chính.

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

- Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.
- Bất động sản đầu tư được tính trích khấu hao như tài sản cố định của công ty.

9. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh : không phát sinh

10. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại : không phát sinh

11. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

- Chi phí trả trước được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng và thời gian phân bổ được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để phân bổ hợp lý.
- Chi phí trả trước được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn.

12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả :

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

+ Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác
+ Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
+ Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Công ty không đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Công ty không ghi nhận nợ phải trả thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty không lập dự phòng nợ phải trả.

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

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính.

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được ước tính để 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. 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 và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

- Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả:

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán số 18 "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

- Phương pháp ghi nhận dự phòng phải trả:

Các khoản dự phòng phải trả được lập thêm (hoặc hoàn nhập) theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước chưa sử dụng đang ghi trên sổ kế toán.

Công ty không phát sinh Dự phòng phải trả

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

Công ty không phát sinh Doanh thu chưa thực hiện

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu :

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu:

+ Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu;

+ Thặng dư vốn cổ phần: được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu ở các công ty cổ phần khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ;

+ Vốn khác của chủ sở hữu: được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà công ty được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu, sau khi trừ (-) khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này.

Tại công ty chỉ phát sinh nghiệp vụ ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản:

Tại công ty không phát sinh nghiệp vụ đánh giá lại tài sản.

c. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái:

Các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh hoặc đánh giá lại cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (lãi hoặc lỗ tỷ giá) của hoạt động đầu tư XDCB (giai đoạn trước hoạt động, chưa hoàn thành đầu tư).

Tại công ty không phát sinh nghiệp vụ chênh lệch tỷ giá

d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:

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

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu :

a. Doanh thu bán hàng:

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu bán hàng quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác" như:

+ 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.
+ Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
+ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
+ Công ty thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
+ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích. Các khoản nhận trước của khách hàng không ghi nhận là doanh thu trong kỳ. Trường hợp bán hàng trả chậm thì phần lãi trả chậm được hoãn lại ở khoản mục "Doanh thu chưa thực hiện" và sẽ ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi đến hạn thu được khoản tiền lãi này.

b. Doanh thu cung cấp dịch vụ:

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác" như:

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

c. Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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

d. Doanh thu hợp đồng xây dựng:

Phần công việc hoàn thành của hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phương pháp đánh giá phần công việc đã hoàn thành/ hoặc theo phương pháp tỷ lệ phần trăm (%) giữa khối lượng xây lắp đã hoàn thành so với tổng khối lượng xây lắp phải hoàn thành của hợp đồng.

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

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ kỳ trước, đến kỳ này mới phát sinh giảm giá hàng bán, trả lại thì được ghi giảm theo nguyên tắc :

+ Nếu khoản giảm giá, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính kỳ này thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính kỳ này.
+ Nếu khoản giảm giá, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính kỳ này thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính kỳ sau.

21. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, giá vốn còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư…

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

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

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

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

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

23. Nguyên tắc kế toán 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 quản lý chung của công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

Không bù trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

25. 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.

26. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền :

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt tại quỹ	45.752.279	305.331.342
Tiền gửi ngân hàng	26.863.907.946	6.689.620.669
Cộng	**26.909.660.225**	**6.994.952.011**

2. Tiền gửi có kỳ hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam	-	29.000.000.000
Cộng	-	**29.000.000.000**

3. Phải thu của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	128.448.477.836	184.482.429.850
Công ty Cổ phần 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
Công ty Cổ phần Thiên Bình Minh	15.881.203.518	15.881.203.518
Công ty TNHH Du lịch khách sạn Phúc Đạt	11.867.210.899	11.999.650.485
Các khách hàng khác (*)	1.879.987.668	13.426.755.067
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	47.383.821.552	85.652.711.720
Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	47.383.821.552	85.652.711.720
Cộng	**175.832.299.388**	**270.135.141.570**

	Số cuối năm	Số đầu năm
b. Phải thu của khách hàng dài hạn		
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	-	-
Công ty TNHH Du Lịch Dic	-	10.000.000
Cộng	-	**10.000.000**

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	**7.997.955.347**	**2.646.870.864**
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phước Bình An	-	1.106.668.305
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng ADL	-	400.884.075
Công ty cổ phần TM DV Xây dựng Phương Thịnh	-	507.747.081
Công ty TNHH Thương Mại Liên Minh	3.216.497.809	-
Công ty TNHH Thép QSB	871.004.246	-
Công ty TNHH PT TM DV Hùng Anh	1.521.244.290	-
Các nhà cung cấp khác	2.389.209.002	631.571.403
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	**10.062.029.014**	-
Công ty cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang	10.062.029.014	-
Cộng	**18.059.984.361**	**2.646.870.864**

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng	2.381.328.360	2.278.608.823
Ký quĩ, ký cược ngắn hạn	1.674.250.763	594.219.921
Công ty CP Green Mark Construction	-	888.530.268
Lãi tiền gửi ngân hàng	-	592.242.462
Phải thu khác	31.808.512	6.676.000
Bên liên quan	-	-
Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	-	*3.865.846.216*
Cộng	**4.087.387.635**	**8.226.123.690**

6. Nợ xấu

	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng ngắn hạn	**212.521.981**	**10.072.350**	**212.521.981**	**10.072.350**
Công ty cổ phần Giáo dục Bầu Trời Xanh	34.283.706	-	34.283.706	-
Công ty cổ phần Đầu tư và XD Macrocoz	109.024.910	-	109.024.910	-
Công ty cổ phần Chương Dương	49.068.665	-	49.068.665	-
Công ty TNHH TM DV Thụy Hưng	20.144.700	10.072.350	20.144.700	10.072.350
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**117.686.008**	-	**117.686.008**	-
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Kiến Trần	117.686.008	-	117.686.008	-
Cộng	**330.207.989**	**10.072.350**	**330.207.989**	**10.072.350**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.178.013.166	-	1.893.199.937	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	27.246.599.761	-	9.405.120.878	-
Cộng (*)	**28.424.612.927**	-	**11.298.320.815**	-

Ghi chú: (*)

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.

Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: không có.

Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không phát sinh.

8. Tăng giảm Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	**4.892.217.879**	**19.460.013.641**	**3.505.526.328**	**520.787.103**	-	**28.378.544.951**
- Mua trong năm	1.797.161.072	92.000.000	1.315.667.139	65.290.000	-	3.270.118.211
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-		-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-		40.909.091		-	40.909.091
- Giảm khác	-	-	-	64.215.762	-	64.215.762
Số dư cuối năm	**6.689.378.951**	**19.552.013.641**	**4.780.284.376**	**521.861.341**	-	**31.543.538.309**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	**1.654.473.772**	**12.785.777.597**	**1.547.236.949**	**307.427.488**	-	**16.294.915.806**
- Khấu hao trong năm	471.014.845	1.782.323.120	474.781.139	66.109.676	-	2.794.228.780
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	64.215.762	-	64.215.762
Số dư cuối năm	**2.125.488.617**	**14.568.100.717**	**2.022.018.088**	**309.321.402**	-	**19.024.928.824**
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
- Tại ngày đầu năm	3.237.744.107	6.674.236.044	1.958.289.379	213.359.615	-	12.083.629.145
- Tại ngày cuối năm	4.563.890.334	4.983.912.924	2.758.266.288	212.539.939	-	12.518.609.485

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay : *3.588.879.363 VND*

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : *9.253.077.417 VND*

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý : *64.215.762 VND*

- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không

- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình: không

9. Tăng giảm Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Bản quyền...	Nhãn hiệu hàng hoá	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình					
- Số dư đầu năm	**28.151.691.873**	-	-	**175.800.000**	**28.327.491.873**
- Mua trong năm	10.650.793.313	-	-	-	10.650.793.313
Số dư cuối năm	**38.802.485.186**	-	-	**175.800.000**	**38.978.285.186**
Giá trị hao mòn lũy kế					
- Số dư đầu năm	-	-	-	**175.800.000**	**175.800.000**
- Khấu hao trong năm	292.280.460	-	-	-	292.280.460
Số dư cuối năm	**292.280.460**	-	-	**175.800.000**	**468.080.460**
Giá trị còn lại củaTSCĐ vô hình					
- Tại ngày đầu năm	28.151.691.873	-	-	-	28.151.691.873
- Tại ngày cuối năm	38.510.204.726	-	-	-	38.510.204.726

Ghi chú:- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng : *175.800.000 VND*

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: *27.859.411.413 VND*

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm chờ thanh lý : VND

- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ vô hình có giá trị lớn trong tương lai: không VND

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: Là quyền sử dụng 391,6 m2 đất tại số 5, Khu đô thị Chí Linh, phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu, quyền sử dụng đất tại xã Tân Hải, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có thời hạn sử dụng lâu dài.

10. Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Mua sắm tài sản cố định (*)	-	9.100.000.000
Căn Shophouse - Hồ Tràm	15.320.368.643	15.040.951.768
Xây dựng kho Phước Thắng - P12, TP.Vũng Tàu	-	280.929.447
Xây dựng mở rộng văn phòng	233.817.720	-
Cộng	**15.554.186.363**	**24.421.881.215**

Chi tiết: (*) Đây là khoản đầu tư, mua 510,2 m2 đất tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngày 02/7/2024, Công ty đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và ghi nhận tăng tài sản cố định vô hình.

11. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**Giá gốc**	**Dự phòng**	**Giá trị hợp lý**	**Giá gốc**	**Dự phòng**	**Giá trị hợp lý**
Công ty cổ phần VLXD DIC	151.500.000	(64.963.380)	86.536.620	151.500.000	(64.963.380)	86.536.620
Cộng	**151.500.000**	**(64.963.380)**	**86.536.620**	**151.500.000**	**(64.963.380)**	**86.536.620**

Ghi chú: (*) Số lượng cổ phần tại ngày đầu năm 01/01/2024 là 15.000 cổ phiếu và số lượng cuối kỳ 31/12/2024 là 15.000 cổ phiếu.

12. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	**363.903.839**	**137.360.696**
Công cụ, dụng cụ	125.499.656	19.307.953
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	238.404.183	118.052.743
b) Chi phí trả trước dài hạn	**2.354.233.113**	**3.086.529.090**
Công cụ, dụng cụ	2.051.559.471	2.504.216.676
Chi phí trả trước dài hạn khác	302.673.642	582.312.414
Cộng	**2.718.136.952**	**3.223.889.786**

13. Phải trả người bán

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**41.684.969.288**	**41.684.969.288**	**56.967.776.662**	**56.967.776.662**
Công ty TNHH MTV Việt Nam Gs Industry	10.637.431.632	10.637.431.632	22.979.934.598	22.979.934.598
Công ty CP Đầu tư Phan Vũ	10.549.658.135	10.549.658.135	6.798.794.488	6.798.794.488
Công ty TNHH Anh Khoa S.G	544.624.699	544.624.699	2.713.315.699	2.713.315.699
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Chailease	-	-	1.192.628.849	1.192.628.849
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Nguyễn Bá	1.163.463.467	1.163.463.467	758.866.503	758.866.503
Công ty TNHH XD Thương mại Liên Minh	-	-	493.955.668	493.955.668
Công ty TNHH XD Dân dụng & Công Nghiệp Phú Cường	308.491.992	308.491.992	308.491.992	308.491.992
Công ty TNHH Pearlcons		-	165.403.586	165.403.586
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	3.157.106.392	3.157.106.392	391.627.696	391.627.696
Công ty TNHH Phát triển Xây dựng Tấn Phát	1.836.514.812	1.836.514.812	198.563.051	198.563.051
Các nhà cung cấp khác	13.487.678.159	13.487.678.159	20.966.194.532	20.966.194.532
b. Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan	**9.236.756.695**	**9.236.756.695**	**11.050.292.648**	**11.050.292.648**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	9.236.756.695	9.236.756.695	10.980.167.648	10.980.167.648
Công ty TNHH Du lịch DIC	-	-	70.125.000	70.125.000
Cộng	**50.921.725.983**	**50.921.725.983**	**68.018.069.310**	**68.018.069.310**

14. Người mua trả tiền trước

Khoản mục	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**7.697.589.907**	**7.697.589.907**	**35.000.000**	**35.000.000**
Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp	5.415.318.363	5.415.318.363	-	-
Công ty CP Đầu tư Khách sạn Biển Đông	1.545.547.401	1.545.547.401	-	-
Công ty TNHH Du lịch Kiều Anh	736.724.143	736.724.143	-	-
Các khách hàng khác	-	-	35.000.000	35.000.000
Cộng	**7.697.589.907**	**7.697.589.907**	**35.000.000**	**35.000.000**

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	4.110.005.839	1.093.255.986	4.751.827.257	451.434.568
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.252.713.830	2.702.430.086	3.212.871.800	2.742.272.116
Thuế thu nhập cá nhân	13.199.419	93.169.604	102.230.804	4.138.219
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	6.793.313	6.793.313	
Cộng	**7.375.919.088**	**3.898.648.989**	**8.076.723.174**	**3.197.844.903**

Quyết toán thuế của Công ty 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 được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí lãi vay	185.794.324	378.659.616
Trích trước chi phí công trình xây dựng	7.276.734.668	574.986.647
Cộng	**7.462.528.992**	**953.646.263**

17. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	73.121.399	38.203.153
Cổ tức phải trả	3.484.800	5.498.800
Phải trả phải nộp khác	271.194.964	7.744.663.437
Cộng	**347.801.163**	**7.788.365.390**

18. Dự phòng phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	536.102.139
Cộng	**-**	**536.102.139**

19. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ ngắn hạn	**130.570.616.240**	**130.570.616.240**	**279.499.964.566**	**370.959.732.056**	**222.030.383.730**	**222.030.383.730**
Vay ngắn hạn	**130.570.616.240**	**130.570.616.240**	**279.499.964.566**	**366.659.732.056**	**217.730.383.730**	**217.730.383.730**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1*)	92.994.867.371	92.994.867.371	218.302.533.720	279.227.858.565	153.920.192.216	153.920.192.216
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (2*)	-	-		14.122.354.585	14.122.354.585	14.122.354.585
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (3*)	37.575.748.869	37.575.748.869	60.820.430.846	61.144.518.906	37.899.836.929	37.899.836.929
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam (4*)	-	-		6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM (5*)	-	-	377.000.000	2.310.000.000	1.933.000.000	1.933.000.000
Vay cá nhân (6*)	-	-		3.655.000.000	3.655.000.000	3.655.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	**-**	**-**	**-**	**4.300.000.000**	**4.300.000.000**	**4.300.000.000**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (7*)	-	-		4.300.000.000	4.300.000.000	4.300.000.000
b. Vay và nợ dài hạn	**-**	**-**	**-**	**6.625.000.000**	**6.625.000.000**	**6.625.000.000**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (7*)	-	-		6.625.000.000	6.625.000.000	6.625.000.000
Cộng (a+b)	**130.570.616.240**	**130.570.616.240**	**279.499.964.566**	**377.584.732.056**	**228.655.383.730**	**228.655.383.730**

c. Các khoản nợ thuê tài chính: Không có.

d. Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán: Không có.

e. Thuyết minh chi tiết về các khoản vay và nợ thuê tài chính đối với các bên liên quan :

(1*) Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/600370/HĐTD ngày 28/11/2023
Hạn mức cho vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán: 250.000.000.000 đồng.
Thời hạn vay: 12 tháng
Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp.
Lãi suất bình quân: 7,2%/năm.

Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số 5, Khu đô thị Chí Linh, P. Thắng Nhất, 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; Cẩu 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.

Số dư có xác nhận Ngân hàng tại ngày 31/12/2024 là: 92.994.867.371 đồng.

(Thuyết minh vay tiếp theo)

(2*) Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 91/2021/HĐTD ngày 30/12/2021

Hạn mức cho vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán: 35.000.000.000 đồng.

Thời hạn vay: 32 tháng và giải ngân theo từng khế ước

Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C.

Lãi suất bình quân: 9,1%-13%/năm.

Tài sản đảm bảo: Quyền đòi nợ từ hợp đồng thi công xây dựng số 04A/2022/HĐ-DIC Corp- BQLDA DL DIC ngày 15/03/2022, gói thầu: Cọc đại trà, công trình khu phức hợp: CAP SAIN JACQUES. Quyền đòi nợ hợp đồng thi công xây dựng số 08/2022/DIC Group- BQL MT ngày 25/05/2022, gói thầu: Thi công cọc đại trà khối nhà chính, công trình: Khách sạn DIC Star Vị Thanh.

(3*) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 09/2023-HĐCVHM/NHCT880- DIC2 ngày 02/10/2023

Hạn mức cho vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán: 40.000.000.000 đồng.

Thời hạn vay: 12 tháng từ ngày 02/10/2023

Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh

Lãi suất bình quân: 8%-9,2%/năm.

Tài sản đảm bảo: Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng Văn phòng làm việc, nhà lưu trú- Khu dịch vụ Hậu cần sau Cảng Tân Thành theo Hợp đồng thi công số 30/2022/CM/HĐTCC ngày 11/10/2021;

- Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng kết cấu Bê tông cốt thép và kiến trúc nhà kho số 01- Khu dịch vụ hậu cần sau cảng Tân Thành theo Hợp đồng thi công số 29/2021/CM/HĐTC ngày 11/10/2021

- Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Xây dựng Khu phức hợp CSJ-Giai đoạn 2-Khối căn hộ Du lịch và Khách sạn theo Hợp đồng thi công số 10/2022/HĐ-DIC Corp- BQLDA DL DIC ngày 10/05/2022;

- Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Hạ tầng Giao thông Nhà kho số 01; Hệ thống thoát nước mưa nhà kho số 01; bể nước ngầm PCCC và gia cố bãi 5000 m2 theo Hợp đồng số 30/2021/CM/HĐTC ngày 25/12/2021 và Tài sản đảm bảo bất động sản bên thứ 3 của bà Vũ Thị Ngoãn

Số dư có xác nhận Ngân hàng tại ngày 31/12/2024 là: 37.575.748.869 đồng.

(4*) Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 89253.22.551.3097551.TD ngày 29/09/2022
Hạn mức cho vay: 34.000.000.000 đồng.
Thời hạn vay: đến hết ngày 05/10/2023
Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động thi công công trình.
Lãi suất bình quân: 7,1%-10,1%/năm.
Tài sản đảm bảo:
Tài sản đảm bảo bên thứ 3 quyền sử đất thửa số 339, tờ bản đồ 125 tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh BRVT của ông Phạm Đức Dũng
(Thuyết minh vay tiếp theo)

(5.*) Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh- CN Vũng Tàu

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 9965/23MN/HĐTD ngày 25/04/2023
Hạn mức cho vay: 3.000.000.000 đồng.
Thời hạn vay: 12 tháng
Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động thi công công trình.
Lãi suất: theo từng giấy nhận nợ
Tài sản đảm bảo:
Bảo lãnh của ông Phạm Đức Dũng- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2

(6.*) Vay cá nhân

Hợp đồng vay tín dụng với cá nhân là cán bộ công nhân viên công ty
Thời hạn vay: 12 tháng
Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động
Lãi suất vay: 9%/năm
Tài sản đảm bảo: Vay tín chấp

(7.*) Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/600370/HĐTD ngày 07/05/2022. Hạn mức cho vay: 16.240.000.000 đồng.
Mục đích vay: đầu tư mở rộng văn phòng công ty.
Thời hạn vay: 60 tháng.
Lãi suất bình quân: 8%/năm cho 3 năm đầu và điều chỉnh các năm sau.
Tài sản đảm bảo: Giấy CN quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa đất số 237, tờ bản đồ số 37 tại phường Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu.

20. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ đầu tư phát triển	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	**71.966.730.000**			**5.113.539.016**	**2.626.051.097**	**79.706.320.113**
- Tăng vốn năm trước	-	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu năm trước	3.596.680.000	-	-	(3.596.680.000)	-	-
- Lãi năm trước	-	-	-	1.018.545.579	-	1.018.545.579
- Trích lập các quỹ năm trước	-	-	-	-	-	-
- Lỗ năm trước	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	(523.742.162)	-	(523.742.162)
Số dư đầu năm nay	**75.563.410.000**			**2.011.662.433**	**2.626.051.097**	**80.201.123.530**
- Tăng vốn năm nay	34.193.090.000	-	-	-	-	34.193.090.000
- Lãi năm nay	-	-	-	5.573.790.896	-	5.573.790.896
- Tăng khác năm nay	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn năm nay	-	(143.148.148)	-	-	-	(143.148.148)
- Lỗ năm nay	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	(152.781.837)	-	(152.781.837)
- Giảm khác năm nay	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	**109.756.500.000**	**(143.148.148)**	**-**	**7.432.671.492**	**2.626.051.097**	**119.672.074.441**

20.b Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Vốn góp của công ty mẹ - Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	55.033.760.000	37.883.760.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	54.722.740.000	37.679.650.000
Cộng	**109.756.500.000**	**75.563.410.000**

20.c Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	75.563.410.000	71.966.730.000
+ Vốn góp tăng trong năm	34.193.090.000	3.596.680.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	109.756.500.000	75.563.410.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia (Bằng cổ phiếu)		3.596.680.000

20.d Cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu đăng ký lưu hành	10.975.650	7.556.341
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.975.650	7.556.341
+ Cổ phiếu phổ thông	*10.975.650*	*7.556.341*
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.975.650	7.556.341
+ Cổ phiếu phổ thông	*10.975.650*	*7.556.341*

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

20.e Các quỹ của doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
- Quỹ đầu tư phát triển	2.626.051.097	2.626.051.097

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

a) Doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	-	37.240.425.956
Doanh thu hợp đồng xây dựng/thành phẩm đã bán	250.229.267.995	172.727.990.039
Doanh thu của hợp đồng xây dựng ghi nhận trong năm	*250.229.267.995*	*172.727.990.039*
Cộng	**250.229.267.995**	**209.968.415.995**

b) Doanh thu đối với các bên liên quan

	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng	45.681.744.837	39.662.419.805
Cộng	**45.681.744.837**	**39.662.419.805**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	37.015.620.950
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	214.984.826.137	136.843.432.246
+ Giá vốn hợp đồng xây dựng	*214.984.826.137*	*136.843.432.246*
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng	33.238.262.501	28.054.496.645
Cộng	**214.984.826.137**	**173.859.053.196**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	643.803.912	1.583.613.803
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	970.393.391	6.207.037.951
Cộng	**1.614.197.303**	**7.790.651.754**

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	11.841.372.198	26.226.190.521
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	53.294.637	401.670.907
- Chi phí tài chính khác	-	8.791.032
Cộng	**11.894.666.835**	**26.636.652.460**

5. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
- Thu thanh lý công cụ dụng cụ	5.132.136	-
- Thu thanh lý TSCĐ	36.952.861	-
- Thu nhập từ khoản chậm thanh toán	293.769.508	-
- Thu hoàn nhập dự phòng bảo hành	313.333.210	582.938.797
- Thu nhập khác	4.992.981	-
Cộng	**654.180.696**	**582.938.797**

6. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
- Các khoản bị phạt	755.801.106	373.270.644
- Các khoản khác	5.840.667	69.948.867
Cộng	**761.641.773**	**443.219.511**

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

a. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm

	Năm nay	Năm trước
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.720.000	-
Cộng	**36.720.000**	-

b. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm

	Năm nay	Năm trước
+ Chi phí nhân viên quản lý	10.992.784.938	9.057.812.639
+ Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.304.186.120	-
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.001.726.380	-
+ Chi phí khác bằng tiền	3.244.872.829	4.001.232.041
Cộng	**16.543.570.267**	**13.059.044.680**

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	140.616.375.975	66.320.150.642
- Chi phí nhân công	15.224.704.080	12.321.192.442
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.086.509.240	3.145.737.027
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	85.027.450.114	36.977.705.061
- Chi phí khác bằng tiền	5.451.555.878	2.033.129.442
Cộng	**249.406.595.287**	**120.797.914.614**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**8.276.220.982**	**4.344.036.699**
Các khoản điều chỉnh tăng	5.235.929.454	11.720.322.301
Lợi nhuận tính thuế	**13.512.150.436**	**16.064.359.000**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**2.702.430.086**	**3.212.871.800**
- Thuế TNDN bị truy thu	-	112.619.320
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	**5.573.790.896**	**1.018.545.579**

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	5.573.790.896	1.018.545.579
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	607	115
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế (*)	836.068.634	152.781.837
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	7.799.908	7.556.341
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**607**	**115**

Ghi chú: (*) Việc trích số Quỹ Khen thưởng - Phúc lợi năm nay tạm tính bằng 15% lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp căn cứ vào kết quả phân chia lợi nhuận năm 2023 của Nghị quyết số 01/NQ-DIC No2 - ĐHĐCĐ, ngày 23/04/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

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

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

Năm 2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dic số 2 không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: không phát sinh

3. Số tiền đi vay thực thu trong năm:

	Năm nay	Năm trước
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường:	279.499.964.566	278.709.021.851

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:

- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường:	377.584.732.056	284.261.223.969

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Những khoản nợ tiềm tàng: Không phát sinh

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm báo cáo tài chính

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

3. Thông tin về các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	Công ty mẹ
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Cùng Tập đoàn
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Cùng Tập đoàn
Công ty cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang	Cùng Tập đoàn

3.1. 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:

- Thành viên Hội đồng quản trị
- Thành viên Ban Giám đốc
- Thành viên Ban Kiểm Soát

Trong năm, thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Thù lao Hội đồng quản trị	Năm nay	Năm trước
Phạm Đức Dũng - Chủ tịch	739.728.305	425.739.091
Đinh Trung Hiếu - Thành viên	12.000.000	-
Trần Thị Thu - Thành viên	44.000.000	36.000.000
Lê Hải Châu - Thành viên	32.000.000	36.000.000
Cộng	**827.728.305**	**497.739.091**

Thù lao Ban Kiểm soát	Năm nay	Năm trước
Trần Thanh Lâm - Miễn nhiệm ngày 01/04/2024	4.500.000	18.000.000
Vương Thanh Hải - Thành viên từ ngày 25/04/2024	18.000.000	18.000.000
Phạm Thị Hồng Bích - Trưởng ban từ ngày 25/04/2024	24.000.000	-
Phan Thanh Nữ Diệu Trang - Thành viên từ ngày 25/04/2024	12.000.000	-
Cộng	**58.500.000**	**36.000.000**

Thu nhập của Ban Giám đốc	Năm nay	Năm trước
Vũ Gia Tân - Giám đốc	555.221.488	329.765.932
Trần Văn Chung - Phó Giám đốc	403.069.214	393.294.703
Ngô Văn Lênh - Phó Giám đốc	372.487.549	260.695.665
Ban điều hành khác		9.799.422
Cộng	**1.330.778.251**	**993.555.722**

3.2 Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các giao dịch khác		Năm nay	Năm tnước
Cung cấp hàng hóa và dịch vụ			
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng- Công ty mẹ	Mua cổ phiếu	17.150.000.000	-
	Cung cấp DVXD	52.709.284.424	60.192.949.255
	Nhận tiền CCDV	90.978.174.592	-
Mua hàng hóa và dịch vụ			
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông - Cùng tập đoàn	Mua bê tông	24.188.760.162	1.709.025.968
	Trả tiền	25.932.171.115	-
Công ty TNHH Du lịch Dic - Cùng tập đoàn	Trả tiền	70.125.000	37.600.000
Công ty cổ phần Phát triển Thương mại Thiên Quang - Cùng tập đoàn	Chi tạm ứng tiền thi công	10.062.029.014	-
Phải thu về lãi chậm trả			
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Công ty mẹ		97.644.075	3.865.846.216
Lãi chậm trả đã nhận được trong năm			
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Công ty mẹ		3.963.490.291	-
Phạm Đức Dũng - Chủ tịch Hội đồng quản trị	Mua cổ phiếu	4.000.000.000	-
	Trả tiền vay	800.000.000	-
Vũ Gia Tân - Giám đốc	Mua cổ phiếu	1.200.000.000	-
	Trả tiền vay	100.000.000	-
Trần Văn Chung - Phó Giám đốc	Mua cổ phiếu	1.000.000.000	-
	Vay tiền	50.000.000	-
Ngô Văn Lênh - Phó Giám đốc	Trả tiền vay	50.000.000	-
	Mua cổ phiếu	1.100.000.000	-
Phải trả khác			
Phạm Đức Dũng - Chủ tịch Hội đồng quản trị		-	1.810.000.000

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

a. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

b. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Công ty hiện có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

Công ty chủ yếu kinh doanh lĩnh vực xây dựng dân dụng, công trình kỹ thuật. Do đó toàn bộ kết quả kinh doanh được xác định cho lĩnh vực: Xây dựng.

- Lĩnh vực thương mại: mua bán, dịch vụ, đại lý ký gửi, mua bán sản phẩm tin học, thiết bị đầu, cuối viễn thông.
- Lĩnh vực tư vấn, xây lắp: tư vấn bất động sản
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: phân lô bán nền và dự án đầu tư xây dựng bán thành phẩm.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Tại ngày 31/12/2024, Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở Công ty vẫn sẽ tiếp tục hoạt động trong vòng 12 tháng kế tiếp.

6. Trình bày lại số liệu báo cáo tài chính năm trước

Chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu số năm trước đã điều chỉnh lại do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ... năm 2023 được trích vào năm 2024 căn cứ vào Nghị quyết số 01/NQ-DIC No2 - ĐHĐCĐ, ngày 23/04/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 về việc phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2023. Do đó chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được điều chỉnh và trình bày lại như sau:

Chỉ tiêu	Năm trước từ 01/01/2023 đến 31/12/2023		
	Số liệu đã trình bày trước đây	Ảnh hưởng của việc trình bày lại	Số liệu đã được trình bày lại
Lãi cơ bản trên cổ phiếu - mã số 70	135	(20)	115

7. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) kiểm toán.

TP. HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch hội đồng quản trị
Phạm Thị Thu Hằng	Trần Văn Chung	Phạm Đức Dũng