



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/03/2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		16.365.398.857.752	15.985.757.394.009
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		494.582.440.143	785.165.517.804
1. Tiền	111	V.1	213.656.684.874	391.704.493.380
2. Các khoản tương đương tiền	112		280.925.755.269	393.461.024.424
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		781.100.000.000	895.900.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		V.2	781.100.000.000	895.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.780.392.743.432	5.943.738.452.685
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	1.132.924.944.634	1.188.156.659.391
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	29.580.278.279	29.390.434.469
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	77.500.000.000	187.564.637.167
4. Các khoản phải thu khác	136	V.6	4.550.131.091.366	4.548.370.292.505
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9.743.570.847)	(9.743.570.847)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		9.085.555.415.630	8.154.605.622.433
1. Hàng tồn kho	141	V.7	9.087.988.921.214	8.157.039.128.017
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		223.768.258.547	206.347.801.087
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	175.519.780.044	169.357.579.307
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.589.414.489	11.927.548.066
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	26.659.064.014	25.062.673.714
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.544.853.338.541	2.553.566.187.167
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		944.607.643.401	949.950.067.335
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu về cho vay dài hạn	215		171.200.000.000	171.200.000.000
4. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	773.407.643.401	778.750.067.335
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

II. Tài sản cố định	220		830.607.602.274	842.135.290.652
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	744.514.529.381	755.842.341.280
- Nguyên giá	222		1.159.720.235.987	1.159.827.214.822
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(415.205.706.606)	(403.984.873.542)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	86.093.072.893	86.292.949.372
- Nguyên giá	228		89.775.726.215	89.775.726.215
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.682.653.322)	(3.482.776.843)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	157.659.706.353	158.666.666.367
- Nguyên giá	231		208.549.462.773	208.549.462.773
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(50.889.756.420)	(49.882.796.406)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		97.070.609.663	96.644.639.512
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	97.070.609.663	96.644.639.512
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		343.615.732.093	328.716.541.891
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	311.336.446.361	296.437.256.159
3. Đầu tư dài hạn khác	253	V.14	2.344.249.112	2.344.249.112
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	V.14	30.000.000.000	30.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		171.292.044.757	177.452.981.410
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	35.051.284.155	36.470.053.146
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		28.140.537.717	28.270.503.849
3. Lợi thế thương mại	269		108.100.222.885	112.712.424.415
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		18.910.252.196.293	18.539.323.581.176

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.927.620.461.760	10.498.013.036.060
I. Nợ ngắn hạn	310		8.366.968.988.611	7.961.859.074.539
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	768.999.860.816	510.566.784.339
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	2.589.136.029.682	2.426.153.517.149
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	52.029.729.844	97.348.986.765
4. Phải trả người lao động	314		16.064.785.738	34.102.128.672
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	339.138.874.660	346.731.546.456
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	55.180.335.251	56.562.684.930
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	3.436.717.665.300	2.864.859.159.683
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	1.051.798.684.085	1.572.638.801.780
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		3.707.743.661	3.707.743.661
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		54.195.279.574	49.187.721.104
II. Nợ dài hạn	330		2.560.651.473.149	2.536.153.961.521
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	181.411.119.784	181.411.119.784
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	51.836.344.172	51.836.344.172
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	2.298.526.183.292	2.276.905.408.614
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		26.107.590.213	23.230.853.263
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.770.235.688	2.770.235.688
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.982.631.734.533	8.041.310.545.116
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	7.982.631.734.533	8.041.310.545.116
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.046.337.538.421	1.046.337.538.421
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		14.895.110.000	14.895.110.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		84.750.836.222	84.750.836.222
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		502.853.310.047	551.444.233.984
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		538.206.797.468	436.908.307.434
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(35.353.487.421)	114.535.926.550
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		235.274.989.843	245.362.876.489
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		18.910.252.196.293	18.539.323.581.176

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự³



Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 1 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025		Năm 2024	
			Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	176.533.865.276	176.533.865.276	186.443.101.527	186.443.101.527
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	23.706.460.654	23.706.460.654	185.954.525.608	185.954.525.608
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	152.827.404.622	152.827.404.622	488.575.919	488.575.919
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	123.600.484.120	123.600.484.120	51.293.900.345	51.293.900.345
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		29.226.920.502	29.226.920.502	(50.805.324.426)	(50.805.324.426)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	32.109.307.667	32.109.307.667	12.017.137.327	12.017.137.327
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	23.643.751.736	23.643.751.736	12.431.866.901	12.431.866.901
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		22.805.052.279	22.805.052.279	12.183.891.901	12.183.891.901
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(24.546.929.444)	(24.546.929.444)	976.471.514	976.471.514
9. Chi phí bán hàng	25		8.795.107.998	8.795.107.998	13.785.710.046	13.785.710.046
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		44.168.295.725	44.168.295.725	53.404.058.891	53.404.058.891
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		(39.817.856.734)	(39.817.856.734)	(117.433.351.423)	(117.433.351.423)
12. Thu nhập khác	31	VI.7	3.203.935.433	3.203.935.433	1.724.230.696	1.724.230.696
13. Chi phí khác	32	VI.8	347.699.018	347.699.018	5.142.109.661	5.142.109.661
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.856.236.415	2.856.236.415	(3.417.878.965)	(3.417.878.965)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	50		(36.961.620.319)	(36.961.620.319)	(120.851.230.388)	(120.851.230.388)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		5.473.050.666	5.473.050.666	365.579.292	365.579.292
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		3.006.703.083	3.006.703.083	21.043.659	21.043.659
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		(45.441.374.068)	(45.441.374.068)	(121.237.853.339)	(121.237.853.339)
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	70		(10.087.886.647)	(10.087.886.647)	(4.039.032.986)	(4.039.032.986)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71		(35.353.487.421)	(35.353.487.421)	(117.198.820.353)	(117.198.820.353)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 04 năm 2025
Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

4
Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý 1 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		429.964.723.707	290.596.046.388
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(257.756.052.843)	(635.013.625.095)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(55.326.443.030)	(39.864.223.220)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(75.345.882.305)	(76.325.712.459)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(28.361.956.015)	(62.544.011.669)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		55.928.063.844	248.271.393.493
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(69.380.951.381)	(229.173.264.946)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	08		(278.498.023)	(504.053.397.508)
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		(176.000.000)	(5.026.984.773)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		639.348.675	5.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.000.000.000)	(937.528.152.415)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		221.064.637.167	37.600.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(103.627.370.000)	(79.875.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		79.121.047.700	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		24.456.113.536	2.774.158.636
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		211.477.777.078	(982.050.978.552)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và thu từ bán cổ phiếu quỹ	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		288.586.567.545	1.493.298.771.341
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(790.368.924.261)	(371.873.733.202)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(1.187.025)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(501.782.356.716)	1.121.423.851.114
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(290.583.077.661)	(364.680.524.946)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		785.165.517.804	2.307.305.744.085
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		494.582.440.143	1.942.625.219.139

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

a- Hình thức sở hữu vốn:

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

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

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

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

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	Từ ngày 19/08/2024
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm lại ngày 21/07/2023
Ông Nguyễn Quang Tín	Ủy viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 21/07/2023
Ông Đinh Hồng Kỳ	Ủy viên HĐQT – Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21/07/2023
Ông Bùi Văn Sự	Ủy viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 18/04/2025

Ban Tổng Giám đốc

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

2- Lĩnh vực kinh doanh:

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

3- Ngành nghề kinh doanh:

- Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới.

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

4- Cấu trúc doanh nghiệp:

a- Danh sách các công ty con hợp nhất

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	51,68%
Công ty Cổ phần Du Lịch DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	81,29%

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số DIC 2	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	50,14%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm Nhìn DIC	Giáo dục	98,67%
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Đô thị và khu công nghiệp DIC	Đầu tư, kinh doanh và khai thác các dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao	100%
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Xây lắp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,96%
Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	Xây lắp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,99%
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản...	49,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Tỷ lệ Sở	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	66,85%
Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Hoạt động tư vấn quản lý	43,92%
Công ty CP Phát triển E&S (Tỷ lệ Sở hữu gián tiếp)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	65,08%

b- Danh sách các công ty liên kết

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Bất động sản DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng	42,68%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm, Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng	36,00%
Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	28,39%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	43,35%

c- Danh sách các liên doanh

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

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

1- Kỳ kế toán: Kỳ kế toán năm 2025 của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2025 và kết thúc vào ngày 31/12/2025.

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

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ 31/03/2025	Số đầu năm 01/01/2025
- Tiền mặt	3.286.694.233	3.412.756.137
- Tiền gửi ngân hàng	210.369.990.641	388.291.737.243
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	280.925.755.269	393.461.024.424
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	<i>225.011.097.012</i>	<i>225.798.212.888</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>37.361.378.722</i>	<i>153.328.477.985</i>
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu</i>	<i>14.470.279.535</i>	<i>14.334.333.551</i>
<i>Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Sài Gòn</i>	<i>4.083.000.000</i>	<i>-</i>
Cộng	494.582.440.143	785.165.517.804
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ 31/03/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a- Trái phiếu	-	-
b- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiền gửi kỳ hạn)	781.100.000.000	895.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>36.900.000.000</i>	<i>136.900.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN CN Vũng Tàu</i>	<i>-</i>	<i>5.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	<i>720.000.000.000</i>	<i>720.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Quốc Tế (VIB) - CN Sài Gòn</i>	<i>19.000.000.000</i>	<i>29.500.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN Vũng Tàu</i>	<i>3.200.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Vũng Tàu</i>	<i>-</i>	<i>1.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Hàng Hải CN Vũng Tàu</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>3.500.000.000</i>

c- Các khoản đầu tư khác	-	
Cộng	781.100.000.000	895.900.000.000
	-	-
3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ 31/03/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.132.924.944.634	1.188.156.659.391
- Phải thu khách hàng từ các dự án	514.431.668.056	551.201.775.855
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>243.400.831.464</i>	<i>268.357.901.964</i>
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	<i>22.850.980.041</i>	<i>22.850.980.041</i>
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>2.450.481.734</i>	<i>2.445.956.364</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	<i>18.035.206.853</i>	<i>17.846.873.420</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	<i>10.433.945.782</i>	<i>13.018.470.066</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	<i>184.802.244.699</i>	<i>190.650.046.394</i>
<i>Dự án DIC Star Apartments Hotel Vũng Tàu-CSJ</i>	<i>15.022.846.919</i>	<i>17.052.263.635</i>
<i>Dự án khu dân cư Hậu Giang</i>	<i>4.644.683.435</i>	<i>6.073.534.449</i>
<i>Dự án Resort Thủy Tiên</i>	<i>11.571.190.849</i>	<i>11.656.493.242</i>
<i>Dự án khác</i>	<i>1.219.256.280</i>	<i>1.249.256.280</i>
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	618.493.276.578	636.954.883.536
<i>Công ty CP Logistics Cái Mép</i>	<i>21.524.165.746</i>	<i>25.663.436.805</i>
<i>Công ty CP Tập đoàn MIK Group</i>	-	<i>11.458.203.240</i>
<i>Công ty TNHH Du lịch KS Phúc đạt</i>	<i>4.686.490.657</i>	<i>11.867.210.899</i>
<i>Công ty CP Greemark Construction</i>	<i>73.156.638.946</i>	<i>73.156.638.946</i>
<i>Công ty CP Thiên Bình Minh</i>	<i>15.881.203.518</i>	<i>15.881.203.518</i>
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	<i>503.244.777.711</i>	<i>498.928.190.128</i>
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	407.698.792.467	407.878.493.297
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>401.461.923.851</i>	<i>401.461.923.851</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>44.614.170</i>	<i>214.000.000</i>
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	-	<i>11.100.000</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>6.192.254.446</i>	<i>6.191.469.446</i>
b- Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Trong đó:		

- Phải thu các bên liên quan dài hạn		
- Phải thu khách hàng khác dài hạn		
Cộng	1.132.924.944.634	1.188.156.659.391
	-	-
4- Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ 31/03/2025	Số đầu năm 01/01/2025
- Trả trước cho các bên liên quan	-	-
- Các nhà cung cấp khác	29.580.278.279	29.390.434.469
<i>Công ty CP Đầu tư Thương Mại LMP</i>	<i>3.124.625.858</i>	<i>3.847.638.707</i>
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	<i>26.455.652.421</i>	<i>25.542.795.762</i>
Cộng	29.580.278.279	29.390.434.469
	-	-
5- Phải thu về cho vay	Số cuối kỳ 31/03/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a) Cho vay ngắn hạn	77.500.000.000	102.000.000.000
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>57.500.000.000</i>	<i>82.000.000.000</i>
<i>Lê Phong Hiếu</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>20.000.000.000</i>
b) Cho vay dài hạn	171.200.000.000	256.764.637.167
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	<i>171.200.000.000</i>	<i>256.764.637.167</i>
Cộng	248.700.000.000	358.764.637.167
	-	-
6- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ 31/03/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a) Ngắn hạn	4.550.131.091.366	4.548.370.292.505
- Tạm ứng	80.234.039.232	82.440.413.747
- Ký quỹ, ký cược	456.010.766.262	456.694.951.479
- Phải thu khác	4.013.886.285.872	4.009.234.927.279
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	17.520.899.611	12.521.774.519
Phải thu khác	3.996.365.386.261	3.996.713.152.760
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	<i>861.382.084.278</i>	<i>861.382.084.278</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	<i>2.656.873.402.400</i>	<i>2.656.873.402.400</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>2.000.000.000</i>

<i>Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh</i>	140.014.270.244	140.014.270.244
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước</i>	4.810.000.000	4.810.000.000
<i>Tạm ứng đền bù dự án Quảng Bình</i>	47.429.649.000	47.429.649.000
<i>Hội đồng bồi thường GPMB huyện Thanh Liêm</i>	20.422.716.264	20.422.716.264
<i>Phải thu khác</i>	263.433.264.075	263.781.030.574
Trong đó: Phải thu khác các bên liên quan	332.485.100.810	332.485.100.810
b) Dài hạn	773.407.643.401	778.750.067.335
- Ký quỹ, ký cược	693.407.643.402	698.750.067.336
- Các khoản chi hộ	-	-
- Phải thu khác	79.999.999.999	79.999.999.999
Phải thu khác	79.999.999.999	79.999.999.999
Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A- góp VLD	79.999.999.999	79.999.999.999
Phải thu dài hạn khác	-	-
Cộng	5.323.538.734.767	5.327.120.359.840
7- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ 31/03/2025	Số đầu năm 01/01/2025
- Hàng mua đang đi đường	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	62.227.368.128	61.078.042.115
- Công cụ, dụng cụ	9.420.353.530	9.853.318.122
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	8.939.038.942.646	7.980.421.122.069
- Thành phẩm	10.754.249.270	24.634.204.400
- Hàng hoá	1.309.882.203	1.178.360.789
- Hàng gửi đi bán	-	-
- Hàng hoá kho bảo thuế	-	-
- Hàng hoá bất động sản	65.238.125.437	79.874.080.522
Cộng giá gốc hàng tồn kho	9.087.988.921.214	8.157.039.128.017
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho	(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	9.085.555.415.630	8.154.605.622.433

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	8.602.913.441	8.434.065.931
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	2.139.768.381.047	2.143.362.011.412
Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu	252.652.349.512	242.655.411.101
Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point	1.286.374.563.568	1.041.524.132.662
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	2.077.759.513.095	2.043.250.406.609
Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang	1.079.100.935.263	1.039.978.529.413
Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	912.076.668.132	871.732.745.907
Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	47.609.239.502	47.606.726.039
Dự án khu phức hợp Capsaintjacques	153.705.639.080	148.566.620.900
Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point	798.206.674.893	233.651.723.504
Chi phí dở dang khác	183.182.065.113	159.658.748.591

8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ 31/03/2025	Số đầu năm 01/01/2025
Nhà máy gạch men	47.391.094.628	47.391.094.628
Chi phí xây dựng dở dang khác	49.679.515.035	49.253.544.884
Cộng	97.070.609.663	96.644.639.512

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
						Tổng Cộng
Số dư đầu năm	707.046.614.188	331.174.559.419	77.987.215.372	20.423.065.859	23.195.759.984	1.159.827.214.822
Số tăng trong năm	-	-	-	176.000.000	-	176.000.000
- Mua trong kỳ	-	-	-	176.000.000	-	176.000.000
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	282.978.835	-	-	-	282.978.835
- Thanh lý, nhượng bán	-	282.978.835	-	-	-	282.978.835
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	707.046.614.188	330.891.580.584	77.987.215.372	20.599.065.859	23.195.759.984	1.159.720.235.987
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	100.537.676.210	234.220.821.767	47.725.755.543	9.671.441.837	11.829.178.185	403.984.873.542
Số tăng trong năm	4.602.872.432	4.142.769.651	1.512.418.357	573.443.344	672.308.115	11.503.811.899
Khấu hao trong năm	4.602.872.432	4.142.769.651	1.512.418.357	573.443.344	672.308.115	11.503.811.899
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	282.978.835	-	-	-	282.978.835
- Thanh lý, nhượng bán	-	282.978.835	-	-	-	282.978.835
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	105.140.548.642	238.080.612.583	49.238.173.900	10.244.885.181	12.501.486.300	415.205.706.606
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	606.508.937.978	96.953.737.652	30.261.459.829	10.751.624.022	11.366.581.799	755.842.341.280
Tại ngày cuối năm	601.906.065.546	92.810.968.001	28.749.041.472	10.354.180.678	10.694.273.684	744.514.529.381

	Đơn vị tính: VND			
10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản cố định khác	Tổng Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	86.974.148.811	2.801.577.404	-	89.775.726.215
Số tăng trong năm	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	86.974.148.811	2.801.577.404	-	89.775.726.215
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	2.172.952.101	1.309.824.742	-	3.482.776.843
Số tăng trong năm	108.787.734	91.088.745	-	199.876.479
Khấu hao trong năm	108.787.734	91.088.745	-	199.876.479
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	2.281.739.835	1.400.913.487	-	3.682.653.322
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	84.801.196.710	1.491.752.662	-	86.292.949.372
Tại ngày cuối năm	84.692.408.976	1.400.663.917	-	86.093.072.893

11. Bất động sản đầu tư

	Đơn vị tính: VND		
	Quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	Tổng Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	155.029.462.773	53.520.000.000	208.549.462.773
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-
- Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-

- Giảm khác			-
Số dư cuối kỳ	155.029.462.773	53.520.000.000	208.549.462.773
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	46.466.626.194	3.416.170.212	49.882.796.406
<i>Số tăng trong năm</i>	<i>722.279.163</i>	<i>284.680.851</i>	<i>1.006.960.014</i>
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>722.279.163</i>	<i>284.680.851</i>	<i>1.006.960.014</i>
<i>Tăng khác</i>			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối năm	47.188.905.357	3.700.851.063	50.889.756.420
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	108.562.836.579	50.103.829.788	158.666.666.367
Tại ngày cuối năm	107.840.557.416	49.819.148.937	157.659.706.353

12- Chi phí trả trước	Số cuối kỳ 31/03/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a) Ngắn hạn	175.519.780.044	169.357.579.307
Công cụ dụng cụ	3.489.386.699	5.170.761.281
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	163.539.816.904	163.122.006.050
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	8.490.576.441	1.064.811.976
b) dài hạn	35.051.284.155	36.470.053.146
Công cụ dụng cụ	13.503.408.161	14.551.099.241
Lợi thế thương mại	-	-
Chi phí sửa chữa thường xuyên	650.372.658	921.642.813
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	20.897.503.336	20.997.311.092
Cộng	210.571.064.199	205.827.632.453

	31/03/2025			01/01/2025		
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
13- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết						
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty CP bất động sản DIC	4.710.420	42,68%	64.970.631.920	4.710.420	42,68%	63.844.532.031
Công ty CP ĐĐTPTXD Bê Tông	2.708.987	36,00%	47.153.669.279	2.708.987	36,00%	46.834.604.975
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	24.588.211	28,39%	199.212.145.162	20.725.474	35,89%	185.758.119.153
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	22.540.000	43,35%	-	22.540.000	43,35%	-
Cộng			311.336.446.361			296.437.256.159
14- Đầu tư dài hạn khác						
- Đầu tư cổ phiếu						
Công ty CP DIC Hội An	15.000	0,25%	159.594.112	15.000	0,25%	159.594.112
Công ty CP Vina Đại phước	1.610	0,10%	1.610.000.000	1.610	0,10%	1.610.000.000
- Đầu tư cổ phiếu dài hạn khác			574.655.000			574.655.000
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			30.000.000.000			30.000.000.000
- Trái phiếu			30.000.000.000			30.000.000.000
Cộng			32.344.249.112			32.344.249.112

	Số cuối kỳ 31/03/2025	Số đầu năm 01/01/2025
15- Phải trả người bán		
a) Phải trả người bán ngắn hạn	768.999.860.816	510.566.784.339
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	117.511.879.428	123.024.375.843
<i>Công ty cổ phần A&T</i>	<i>4.161.137.115</i>	<i>7.475.315.427</i>
<i>New Design Associate Ltd</i>	<i>3.083.761.920</i>	<i>4.929.297.600</i>
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUDI</i>	<i>929.570.095</i>	<i>5.766.570.887</i>
<i>Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)</i>	<i>4.049.912.723</i>	<i>4.049.912.723</i>
<i>Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt</i>	<i>5.765.468.678</i>	<i>5.918.916.772</i>
<i>Công ty CP 479 Hòa Bình</i>	<i>2.375.556.893</i>	<i>4.375.556.893</i>
<i>Công ty CP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát</i>	<i>4.599.464.613</i>	<i>7.109.917.613</i>
<i>Công ty TNHH Nam Anh Hiền</i>	<i>4.739.487.432</i>	<i>9.249.666.438</i>
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild</i>	<i>7.494.962.983</i>	<i>7.844.465.879</i>
<i>Công ty TNHH Hải Phong</i>	<i>1.732.447.899</i>	<i>1.274.932.037</i>
<i>Công ty TNHH MTV Việt Nam GS Industry</i>	<i>8.615.169.466</i>	<i>10.637.431.632</i>
<i>Công ty CP Đầu tư Phan Vũ</i>	<i>9.856.171.871</i>	<i>10.549.658.135</i>
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK</i>	<i>20.085.117.645</i>	<i>3.837.370.887</i>
<i>Công ty cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam</i>	<i>8.707.606.483</i>	<i>7.310.765.759</i>
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng</i>	<i>1.974.048.867</i>	<i>3282602416</i>
319		
<i>Công ty TNHH TM&DV Đức Long Thịnh</i>	<i>10.854.636.534</i>	<i>10.924.636.534</i>
<i>Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam</i>	<i>18.487.358.211</i>	<i>18.487.358.211</i>
- Phải trả người bán là các bên liên quan	524.270.076.012	258.703.127.592
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>1.194.219.011</i>	<i>1.059.280.340</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>507.690.521.606</i>	<i>243.252.056.228</i>
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	<i>11.070.560.551</i>	<i>9.236.756.695</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>4.314.774.844</i>	<i>5.155.034.329</i>
- Phải trả các đối tượng khác	127.217.905.376	128.839.280.904
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số quá hạn	-	-
- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan	-	-
- Phải trả dài hạn các đối tượng khác	-	-
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Cộng	768.999.860.816	510.566.784.339

	Số cuối kỳ 31/03/2025	Số đầu năm 01/01/2025
16- Người mua trả tiền trước		
a) Ngắn hạn	2.589.136.029.682	2.426.153.517.149
- Người mua trả tiền trước các dự án	2.553.533.843.627	2.381.161.276.462
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>1.273.930.100.804</i>	<i>1.224.531.014.134</i>
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	<i>57.792.277.689</i>	<i>57.792.277.689</i>
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>43.947.460.821</i>	<i>49.315.242.992</i>
<i>Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh</i>	<i>160.195.317.418</i>	<i>129.288.849.766</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	<i>29.578.112.082</i>	<i>31.334.403.113</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	<i>1.822.163.618</i>	<i>1.822.163.618</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	<i>7.407.651.352</i>	<i>7.407.651.352</i>
<i>Dự án DIC Star Apartments Hotel Vũng Tàu</i>	<i>12.029.956.160</i>	<i>35.299.528.472</i>
<i>Dự án căn hộ chung cư A2-1</i>	<i>965.851.168.694</i>	<i>843.390.510.337</i>
<i>Dự án khác</i>	<i>979.634.989</i>	<i>979.634.989</i>
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	35.602.186.055	44.992.240.687
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan</i>	<i>968.775.486.696</i>	<i>770.069.340.631</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>965.851.168.694</i>	<i>767.145.022.629</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>2.924.318.002</i>	<i>2.924.318.002</i>
b) Dài hạn	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác	-	-
Cộng	2.589.136.029.682	2.426.153.517.149

17- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	18.975.138.215	3.534.135.250	21.273.843.705	1.235.429.760
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	44.029.092	76.576.636	91.286.347	29.319.381
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	43.276.766.941	5.461.097.811	27.357.628.039	21.380.236.713
- Thuế thu nhập cá nhân	487.658.788	4.218.141.892	3.465.497.905	1.240.302.775
- Thuế tài nguyên	10.156.601	44.253.253	38.961.470	15.448.384
- Tiền thuê đất	31.083.570.300	-	6.665.379.264	24.418.191.036

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/03/2025

- Thuế bảo vệ môi trường	20.313.202	88.506.504	77.922.939	30.896.767
- Thuế môn bài	-	19.000.000	16.000.000	3.000.000
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	-	-	-
- Các loại thuế, phí khác	3.463.306.481	2.341.354.910	2.127.756.363	3.676.905.028
Cộng	97.360.939.620	15.783.066.256	61.114.276.032	52.029.729.844
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	122.134.503	-	(119.195.076)	2.939.427
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.831.921.898	-	1.715.585.376	26.547.507.274
- Thuế thu nhập cá nhân	10.777	-	-	10.777
- Các loại thuế, phí khác	108.606.536	-	-	108.606.536
Cộng	25.062.673.714	-	1.596.390.300	26.659.064.014

18- Chi phí phải trả

a) Ngắn hạn

	Số cuối kỳ 31/03/2025	Số đầu năm 01/01/2025
Lãi vay phải trả	31.266.085.038	32.991.361.062
Chi phí bán hàng	65.603.305	65.603.305
Chi phí đầu tư các dự án	290.053.620.871	296.344.603.692
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	17.753.565.446	17.329.978.397

b) Dài hạn

Lãi vay phải trả	-	-
Chi phí phải trả khác	-	-
Cộng	339.138.874.660	346.731.546.456

19- Doanh thu chưa thực hiện

a) Ngắn hạn

	Số cuối kỳ 31/03/2025	Số đầu năm 01/01/2025
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	2.530.676.994	3.374.235.992
Doanh thu nhận trước khác	52.649.658.257	53.188.448.938

Cộng

55.180.335.251 56.562.684.930

b) Dài hạn

Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	111.068.571.388	111.068.571.388
Doanh thu khác	70.342.548.396	70.342.548.396

	Cộng	181.411.119.784	181.411.119.784
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng			
	Cộng	-	-
		-	-
20- Các khoản phải trả, phải nộp khác	Số cuối kỳ 31/03/2025	Số đầu năm 01/01/2025	
a) Ngắn hạn	3.436.717.665.300	2.864.859.159.683	
Kinh phí công đoàn	777.736.626	783.467.838	
Bảo hiểm xã hội	4.267.123.162	2.893.740.589	
Bảo hiểm y tế	286.265.580	48.602.997	
Bảo hiểm thất nghiệp	102.244.466	21.477.308	
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	298.707.593.923	293.797.593.923	
Cổ tức phải trả	1.512.088.027	1.508.603.227	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.131.064.613.516	2.565.805.673.801	
+ Đền bù giải phóng mặt bằng	19.280.070.441	19.990.483.579	
Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh	11.905.317.246	11.905.317.246	
Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên	7.029.962.936	7.740.376.074	
Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam	330.036.732	330.036.732	
Hội đồng đền bù DA khu dân cư P4 Hậu Giang	14.753.527	14.753.527	
+ Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	32.022.793.077	32.308.365.792	
+ CN Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A	136.388.584.457	136.388.584.457	
+ Khách hàng đặt chỗ mua bất động sản	2.365.627.002.500	2.365.627.002.500	
+ Công ty cổ phần Mặt Trời Hà Nam	563.271.390.371		
+ Các khoản phải trả khác	14.474.772.670	11.491.237.473	
Trong đó: Phải trả các bên liên quan	126.281.016.129	125.850.475.585	
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	65.219.330.520	64.788.789.976	
Công ty CP Bất động sản DIC	44.636.050.000	44.636.050.000	
Phan Văn Bình	16.425.635.609	16.425.635.609	
b) Dài hạn	51.836.344.172	51.836.344.172	
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	165.000.000	32.240.125.500	
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác	165.000.000	32.240.125.500	
Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn LD	19.596.218.672	19.596.218.672	
Phải trả dài hạn khác	32.075.125.500		

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán

21- Vay và nợ thuê tài chính:

	Số đầu năm 01/01/2025	Trong kỳ		Đầu cuối kỳ 31/03/2025
		Tăng	Giảm	
21.1- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.572.638.801.780	261.528.806.566	782.368.924.261	1.051.798.684.085
a) Vay ngắn hạn	634.788.127.492	250.458.806.566	398.555.915.190	486.691.018.868
NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu	443.711.578.619	87.161.393.855	258.084.753.277	272.788.219.197
NH Nông nghiệp & PTNT VN Đồng Nai	100.000.000.000	90.000.000.000	100.000.000.000	90.000.000.000
NH Nông nghiệp & PTNT VN Chu Lai	28.600.000.000	21.760.680.329	17.362.884.092	32.997.796.237
NH Nông nghiệp & PTNT VN CN Núi Thành	11.000.000.000	2.416.964.876	2.419.612.516	10.997.352.360
NH TMCP Công thương Việt Nam	37.575.748.869	9.970.615.539	13.570.551.606	33.975.812.802
NH TMCP Tiên Phong	62.000.004	-	15.500.001	46.500.003
Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn	-	29.479.151.967	413.698	29.478.738.269
Vay cá nhân	13.838.800.000	9.670.000.000	7.102.200.000	16.406.600.000
b) Nợ dài hạn đến hạn trả	937.850.674.288	11.070.000.000	383.813.009.071	565.107.665.217
NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu	623.582.070.288	11.070.000.000	373.813.009.071	260.839.061.217
NH TMCP Công thương Việt Nam	20.000.000.000	-	5.000.000.000	15.000.000.000
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín VT	294.268.604.000	-	5.000.000.000	289.268.604.000
21.2 Vay dài hạn	2.276.905.408.614	32.120.774.678	10.500.000.000	2.298.526.183.292
NH TMCP Đầu tư & PT VN-CN Vũng Tàu	87.718.910.549	27.057.760.979	8.000.000.000	106.776.671.528
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín	538.567.149.678	-	-	538.567.149.678
NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	76.000.000.000	-	-	76.000.000.000
NH TMCP Tiên Phong	263.499.985	-	-	263.499.985
Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023	1.562.532.648.402	5.063.013.699	2.500.000.000	1.565.095.662.101
Cá nhân khác	11.823.200.000	-	-	11.823.200.000
Cộng	3.849.544.210.394	293.649.581.244	792.868.924.261	3.350.324.867.377

Chi tiết trái phiếu

	Số đầu năm	Phát sinh tăng/phân bổ chi phí phát hành	Phát sinh giảm	Số cuối kỳ
Ngắn hạn - Trái phiếu thường phát hành đến hạn trả	-	-	-	-
Trái phiếu thường phát hành	-	-	-	-
Giá gốc trái phiếu				-
Chi phí phát hành trái phiếu				-
Dài hạn - Trái phiếu thường	1.562.532.648.402	5.063.013.699	2.500.000.000	1.565.095.662.101
Trái phiếu thường phát hành năm 2023	586.148.904.110	1.898.630.137	-	588.047.534.247
Giá gốc trái phiếu	600.000.000.000			600.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(13.851.095.890)	1.898.630.137		(11.952.465.753)
Trái phiếu thường phát hành năm 2024	976.383.744.292	3.164.383.562	2.500.000.000	977.048.127.854
Giá gốc trái phiếu	1.000.000.000.000			1.000.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(23.616.255.708)	3.164.383.562	2.500.000.000	(22.951.872.146)
Cộng	1.562.532.648.402	5.063.013.699	2.500.000.000	1.565.095.662.101

Trái phiếu phát hành: Trái Phiếu DIGH2326 (21.2-vay dài hạn):

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

- Trái Phiếu DIGH2326001: tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 29/12/2026. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 3 (từ 29/12/2024 – 29/06/2025) là 11,70%/năm.

- Trái Phiếu DIGH2326002: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 25/03/2027. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 3 (từ 25/03/2025 – 25/09/2025) là 11,70%/năm.

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

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

22. Vốn chủ sở hữu:

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của Chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: đồng
						Cộng
Số dư đầu năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.750.836.222	405.249.380.081	7.649.752.814.724
Chia cổ tức bằng cổ phiếu						-
Thưởng cổ phiếu						-
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu						-
Lãi (lỗ) trong năm nay					114.535.926.550	114.535.926.550
Trích lập các quỹ					(9.359.048.152)	(9.359.048.152)
Tặng, giảm khác					41.017.975.505	41.017.975.505
Số dư cuối năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.750.836.222	551.444.233.984	7.795.947.668.627
Chia cổ tức bằng cổ phiếu						-
Thưởng cổ phiếu						-
Lãi (lỗ) trong năm nay					(35.353.487.421)	(35.353.487.421)
Trích lập các quỹ					(13.237.436.518)	(13.237.436.518)
Tặng, giảm khác						-
Số dư cuối năm nay	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.750.836.222	502.853.310.045	7.747.356.744.688

	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND
b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Vốn góp tăng trong kỳ		
<i>Chia cổ phiếu thưởng</i>		
<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu</i>		
<i>Phát hành cổ phiếu Esop</i>		
<i>Phát hành riêng lẻ</i>		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
c. Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	609.851.995	609.851.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	609.851.995	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	609.851.995	609.851.995
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	609.851.995	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	609.851.995	609.851.995
Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

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

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
1- Doanh thu	176.533.865.276	176.533.865.276	186.443.101.527	186.443.101.527
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu bán thành phẩm	26.110.419.781	26.110.419.781	20.162.595.276	20.162.595.276
Doanh thu cung cấp dịch vụ	39.378.513.710	39.378.513.710	37.006.130.716	37.006.130.716
Doanh thu xây lắp	30.345.643.912	30.345.643.912	16.639.797.704	16.639.797.704
Doanh thu kinh doanh bất động sản	79.855.728.875	79.855.728.875	111.791.018.833	111.791.018.833
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	843.558.998	843.558.998	843.558.998
Doanh thu khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
2- Giảm trừ Doanh thu	23.706.460.654	23.706.460.654	185.954.525.608	185.954.525.608
Hàng bán bị trả lại	23.619.647.888	23.619.647.888	185.692.110.829	185.692.110.829
Giảm giá hàng bán	86.812.766	86.812.766	262.414.779	262.414.779
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	152.827.404.622	152.827.404.622	488.575.919	488.575.919
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu bán thành phẩm	26.023.607.015	26.023.607.015	20.162.595.276	19.900.180.497
Doanh thu cung cấp dịch vụ	39.378.513.710	39.378.513.710	37.006.130.716	37.006.130.716
Doanh thu xây lắp	30.345.643.912	30.345.643.912	16.377.382.925	16.639.797.704
Doanh thu kinh doanh bất động sản	56.236.080.987	56.236.080.987	(73.901.091.996)	(73.901.091.996)
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	843.558.998	843.558.998	843.558.998
Doanh thu khác	-	-	-	-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
4- Giá vốn	123.600.484.120	123.600.484.120	51.293.900.345	51.293.900.345
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Giá vốn của thành phẩm đã bán	33.045.808.938	33.045.808.938	33.954.905.224	33.954.905.224
Giá vốn cung cấp dịch vụ	37.301.247.950	37.301.247.950	28.499.573.163	28.499.573.163
Giá vốn xây lắp	19.215.037.656	19.215.037.656	10.449.387.296	10.449.387.296
Giá vốn kinh doanh bất động sản	33.316.110.413	33.316.110.413	(22.332.244.501)	(22.332.244.501)
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	722.279.163	722.279.163	722.279.163
Giá vốn khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	32.109.307.667	32.109.307.667	12.017.137.327	12.017.137.327
Lãi tiền gửi, cho vay	6.778.077.163	6.778.077.163	12.017.137.327	12.017.137.327
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá	28.696.159	28.696.159	-	-
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	-
Nhượng bán các khoản đầu tư	25.302.534.345	25.302.534.345	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-	-	-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	23.643.751.736	23.643.751.736	12.431.866.901	12.431.866.901
Lãi vay	22.805.052.279	22.805.052.279	12.183.891.901	12.183.891.901
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	158.242.095	158.242.095	-	-
Chi phí tài chính khác	680.457.362	680.457.362	247.975.000	247.975.000
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
7- Thu nhập khác	3.203.935.433	3.203.935.433	1.724.230.696	1.724.230.696
Thanh lý tài sản	77.272.727	77.272.727	840.373.323	840.373.323
Xử lý công nợ không phải trả	-	-	-	-
Phạt vi phạm hợp đồng	2.026.363.415	2.026.363.415	48.586.000	48.586.000
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	624.358.634	624.358.634	185.728.872	185.728.872
Thu nhập khác	475.940.657	475.940.657	649.542.501	649.542.501
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
8- Chi phí khác	347.699.018	347.699.018	5.142.109.661	5.142.109.661
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	7.095.582	7.095.582	-	-
Phạt do chậm thanh toán	-	-	483.692.136	483.692.136

Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	76.274.084	76.274.084	4.299.691.289	4.299.691.289
Chi phí khác	264.329.352	264.329.352	358.726.236	358.726.236

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Các bên liên quan	Nội dung Nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước
1- Thông tin về giao dịch các bên liên quan:			
Doanh thu		4.622.710.427	27.760.685.731
Công ty TNHH Du lịch DIC	Cung cấp dịch vụ	788.797.451	821.324.634
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Cung cấp dịch vụ	123.645.235	242.204.366
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Cung cấp dịch vụ		7.236.597
Công ty CP Bất động sản DIC	Cung cấp dịch vụ	3.710.267.741	26.689.920.134
Chi phí xây dựng			
Công ty CP ĐTPTXD số 1		19.131.044.347	5.146.847.866
Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2			11.154.256.010
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings		244.850.430.906	
Các hoạt động khác			
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	Góp thêm vốn điều lệ		
	Lãi cho vay	1.259.264.648	
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Góp thêm vốn điều lệ		
	Thu gốc vay	110.064.637.167	
	Lãi cho vay	4.788.217.510	
2. Các khoản chưa thanh toán với các bên liên quan	Mối quan hệ	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
Phải thu khách hàng		414.635.036.966	414.616.436.966
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	6.981.643.669	6.963.043.669
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	401.461.923.851	401.461.923.851
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	6.191.469.446	6.191.469.446
Phải thu về cho vay ngắn hạn		313.816.962.349	423.881.599.516
Cho vay ngắn hạn		58.616.962.349	168.681.599.516
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	1.116.962.349	1.116.962.349

Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	57.500.000.000	167.564.637.167
Cho vay dài hạn		255.200.000.000	255.200.000.000
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	84.000.000.000	84.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	171.200.000.000	171.200.000.000
Phải thu về tiền lãi cho vay		15.539.262.980	9.491.780.822
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	1.259.264.648	
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	14.279.998.332	9.491.780.822
Ký quỹ, ký cược		79.252.597.693	79.863.293.821
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	79.252.597.693	79.863.293.821
Phải thu ngắn hạn khác		243.179.107.417	243.179.107.417
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	29.081.250	29.081.250
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Công ty con	20.000.000	20.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	243.130.026.167	243.130.026.167
Phải trả người bán ngắn hạn		579.050.444.059	329.708.426.405
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	1.823.081.642	2.843.494.405
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	46.375.119.697	34.294.681.628
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	18.529.861.336	44.010.821.552
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	317.084.934	182.146.263
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	507.690.521.606	243.252.056.228
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	4.314.774.844	5.125.226.329
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		916.139.614.733	818.867.893.878
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	48.715.151.316	48.715.151.316
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	864.416.743.484	767.145.022.629
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	2.924.318.002	2.924.318.002
Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan	83.401.931	83.401.931
Phải trả ngắn hạn khác		216.855.380.520	211.404.383.317
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	101.000.000.000	101.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	6.000.000.000	3.373.000.000

Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	65.219.330.520	62.395.333.317
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	44.636.050.000	44.636.050.000

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

	Năm nay (từ 01/01 đến 31/03/2025)	Năm nay (từ 01/01 đến 31/03/2024)
Thù lao Hội đồng quản trị	825.000.000	1.170.000.000
Nguyễn Thiện Tuấn		450.000.000
Nguyễn Hùng Cường	450.000.000	345.000.000
Nguyễn Thị Thanh Huyền	300.000.000	300.000.000
Nguyễn Quang Tín	30.000.000	30.000.000
Đinh Hồng Kỳ	45.000.000	45.000.000
Bùi Văn sự	-	
Thù lao Ban Thư ký HĐQT	24.000.000	33.000.000
Diệp Thị Ngọc Lan	15.000.000	15.000.000
Trần Quang Hùng		9.000.000
Đào Thanh Xuân	9.000.000	9.000.000
Tổng Giám đốc	376.978.688	352.295.614
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	376.978.688	352.295.614
Những người quản lý khác	1.671.722.938	1.563.014.224
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	1.671.722.938	1.563.014.224

Vũng tàu, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín