

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

Báo cáo tài chính riêng
cho Kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

Mẫu số: B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100)=(110+120+130+140+150)	100		14.134.657.455.989	13.563.530.667.855
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.325.119.130.575	746.853.302.518
1. Tiền	111	1.V	695.119.130.575	353.392.278.094
2. Các khoản tương đương tiền	112		630.000.000.000	393.461.024.424
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		646.900.000.000	856.900.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121			-
1. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122			-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	2.V	646.900.000.000	856.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.394.593.027.735	5.694.657.217.812
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.V	818.015.947.716	1.033.275.651.326
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.V	8.396.490.933	10.370.632.925
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.V	124.800.000.000	168.681.599.516
4. Các khoản phải thu khác	136	6.V	4.443.512.058.642	4.482.460.803.601
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(131.469.556)	(131.469.556)
IV. Hàng tồn kho	140		6.555.599.010.769	6.072.894.379.906
1. Hàng tồn kho	141	7.V	6.555.599.010.769	6.072.894.379.906
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		212.446.286.910	192.225.767.619
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8.V	180.690.965.044	166.961.832.844
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		565.608.729	565.608.729
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		31.189.713.137	24.698.326.046
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		3.664.623.338.758	3.784.855.168.820
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		268.899.999.999	335.199.999.999
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.V	188.900.000.000	255.200.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216		79.999.999.999	79.999.999.999
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			-	-
II. Tài sản cố định	220		134.279.386.215	141.779.330.751
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9.V	129.831.461.629	137.213.324.680
- Nguyên giá	222		187.012.444.467	188.039.504.467
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(57.180.982.838)	(50.826.179.787)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10.V	4.447.924.586	4.566.006.071
- Nguyên giá	228		4.939.407.600	4.939.407.600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(491.483.014)	(373.401.529)
III. Bất động sản đầu tư	230	11.V	95.822.369.195	97.989.206.684
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(48.633.463.683)	(46.466.626.194)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12.V	-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	13.V	3.165.621.583.349	3.209.886.631.386
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.051.307.053.422	3.051.307.053.422
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		497.331.545.145	447.522.688.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.769.594.112	1.769.594.112
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(394.786.609.330)	(320.712.704.648)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		10.000.000.000	30.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8.V	-	-
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		17.799.280.794.747	17.348.385.836.675

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN				
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)	300		9.711.330.554.063	9.489.741.186.720
I. Nợ ngắn hạn	310		7.599.315.270.150	7.595.187.688.031
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14.V	437.894.264.627	448.300.511.037
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15.V	3.077.238.674.104	2.456.652.493.818
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16.V	138.494.411.337	91.477.907.259
4. Phải trả người lao động	314		5.794.689.772	16.268.893.716
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17.V	294.995.635.575	321.814.317.488
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18.V	2.567.040.638	3.410.599.636
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19.V	3.134.455.913.127	2.931.825.483.579
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20.V	464.361.348.671	1.276.577.657.669
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		43.513.292.299	48.859.823.829
II. Nợ dài hạn	330		2.112.015.283.913	1.894.553.498.689
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18.V	109.381.453.392	111.068.571.388
2. Phải trả dài hạn khác	337	16.V	19.596.218.672	19.596.218.672
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20.V	1.983.037.611.849	1.763.888.708.629
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)	400		8.087.950.240.684	7.858.644.649.955
I. Vốn chủ sở hữu	410		8.087.950.240.684	7.858.644.649.955
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	21.V	6.464.311.910.000	6.098.519.950.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.046.312.538.421	1.046.337.538.421
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	21.V	82.002.783.070	82.002.783.070
4. Lợi nhuận chưa phân phối	421	21.V	495.323.009.193	631.784.378.464
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		252.754.981.946	367.035.648.102
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		242.568.027.247	264.748.730.362
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=+300+400)	440		17.799.280.794.747	17.348.385.836.675

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự
3

Nguyễn Quang Tín

Mẫu số: B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025		Năm 2024	
			Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	1.408.950.378.246	1.666.446.032.465	96.307.197.169	908.828.613.183
2. Các khoản giảm trừ	3	VI.2	224.300.768.548	260.191.939.695	15.025.203.829	211.664.821.453
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	1.184.649.609.698	1.406.254.092.770	81.281.993.340	697.163.791.730
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	863.476.301.624	978.619.645.308	54.822.486.536	513.512.799.057
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		321.173.308.074	427.634.447.462	26.459.506.804	183.650.992.673
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	9.389.508.862	60.048.723.665	25.138.409.937	49.473.184.042
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	71.188.010.533	91.766.708.357	(24.640.202.195)	(30.196.485.063)
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		5.722.441.567	17.534.561.580	5.799.781.786	17.370.162.839
8. Chi phí bán hàng	24		5.115.227.981	27.236.845.117	3.507.182.834	20.402.792.577
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		28.168.101.390	92.234.541.112	9.666.204.940	80.652.636.154
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		226.091.477.032	276.445.076.541	63.064.731.162	162.265.233.047
11. Thu nhập khác	31	VI.7	18.107.301.409	27.685.185.312	791.394.347	13.102.597.596
12. Chi phí khác	32	VI.8	7.929.713.344	8.414.285.477	2.534.085.608	11.285.207.642
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		10.177.588.065	19.270.899.835	(1.742.691.261)	1.817.389.954
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		236.269.065.097	295.715.976.376	61.322.039.901	164.082.623.001
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		47.138.230.951	53.147.949.129	15.566.944.151	40.159.200.095
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		189.130.834.146	242.568.027.247	45.755.095.750	123.923.422.906

Người lập biểu

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bà Văn Sự

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Tổng giám đốc

Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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		1.834.084.227.639	957.004.030.246
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(883.675.388.103)	(1.789.066.461.504)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(61.200.842.529)	(58.023.258.082)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(185.102.291.290)	(271.049.100.561)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(57.373.536.112)	(68.922.483.892)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		471.645.024.881	274.476.077.956
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(280.718.985.747)	(240.544.005.029)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SX kinh doanh	20		837.658.208.739	(1.196.125.200.866)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XDTSCD và TS dài hạn khác	21		(244.454.545)	(6.179.001.156)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCD và TS dài hạn khác	22		859.348.675	1.595.426.400
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(1.181.943.152.415)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		321.181.599.516	390.693.152.415
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(103.627.370.000)	(828.174.531.767)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		99.121.047.700	1.360.310.972.150
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		29.242.661.969	25.456.667.501
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		346.532.833.315	(238.240.466.872)
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		-	-
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		600.255.685.165	1.610.365.957.825
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.206.180.899.162)	(909.646.590.474)
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		(605.925.213.997)	700.718.180.326
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		578.265.828.057	(733.647.487.412)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		746.853.302.518	2.199.766.875.022
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền tồn cuối kỳ	70		1.325.119.130.575	1.466.119.387.610

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 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

Mẫu số: B 09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- 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 27 ngày 27/06/2025 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 Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh.
- Các đơn vị trực thuộc, gồm có:
 - Chi nhánh Tổng công ty CP ĐTPTXD – Ban QLDA DIC Him Lam
- Vốn điều lệ: 6.464.311.910.000 đồng Việt Nam (VND).

Các Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc 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 (từ nhiệm ngày 17/06/2025)

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:

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

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,	51,68%

Công ty Cổ phần Du Lịch DIC	thiết bị thi công và phương tiện vận tải. 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	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất động sản; cho thuê kho bãi	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 hữu gián tiếp)	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 - TX Phú Mỹ	80,00%

II- KỲ 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, đơn 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 sổ dư phải thu lớn.

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

- Giá vốn hoạt động xây lắp được xác định bằng (=) chi phí thực tế phát sinh tương ứng với khối lượng hoàn thành.
- Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản (=) Tổng chi phí đầu tư chia (:) Tổng diện tích kinh doanh nhân (x) Diện tích bán trong kỳ

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

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

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

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

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

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

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

(Đơn vị tính là: đồng Việt Nam, trừ các trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ (30/09/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
- Tiền mặt	3.174.187.780	1.724.608.651
- Tiền gửi ngân hàng	691.944.942.795	351.667.669.443
VND	691.933.084.104	351.655.563.997
USD	11.858.691	12.105.446
- Tiền đang chuyển	-	-

- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	630.000.000.000	393.461.024.424
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	220.000.000.000	225.798.212.888
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	40.000.000.000	14.334.333.551
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN CN BRVT	150.000.000.000	153.328.477.985
Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	20.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Vũng Tàu	200.000.000.000	
Cộng	1.325.119.130.575	746.853.302.518
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính	Số cuối kỳ (30/09/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
- Chứng khoán kinh doanh		
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	646.900.000.000	856.900.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	26.900.000.000	136.900.000.000
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	620.000.000.000	720.000.000.000
- Trái phiếu		
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Cộng	646.900.000.000	856.900.000.000
	-	-
3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ (30/09/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	818.015.947.716	1.033.275.651.326
- Phải thu nhóm khách hàng từ các dự án	417.858.649.846	551.201.775.855
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	168.984.238.089	268.357.901.964
Dự án khu đô thị Chí Linh	23.165.628.041	22.850.980.041
Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước	2.283.861.838	2.445.956.364
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	12.519.701.251	17.846.873.420
Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix	6.232.234.337	13.018.470.066
Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway	176.663.911.069	190.650.046.394
Dự án DIC Star Apartments Hotel Vũng Tàu-CSJ	3.622.510.285	17.052.263.635
Dự án khu dân cư Hậu Giang	11.687.872.807	6.073.534.449
Dự án Resort Thủy Tiên	11.571.190.849	11.656.493.242
Dự án khác	1.127.501.280	1.249.256.280
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	400.157.297.870	482.073.875.471
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	399.661.923.851	401.461.923.851

<i>Các khách hàng khác</i>	495.374.019	80.611.951.620
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	405.890.593.297	414.616.436.966
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	37.200.000	6.963.043.669
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	399.661.923.851	401.461.923.851
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	6.191.469.446	6.191.469.446
b- Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Trong đó:		
- Phải thu các bên liên quan dài hạn		
- Phải thu khách hàng khác dài hạn		
Tổng cộng	818.015.947.716	1.033.275.651.326
	-	-
4- Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ (30/09/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
Trả trước cho các bên liên quan	-	-
Các nhà cung cấp khác	8.396.490.933	10.370.632.925
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP</i>	2.306.393.488	3.847.638.707
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	6.090.097.445	6.522.994.218
Cộng	8.396.490.933	10.370.632.925
	-	-
5- Phải thu về cho vay	Số cuối kỳ (30/09/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a) Cho vay ngắn hạn	124.800.000.000	168.681.599.516
<i>Công Ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	3.100.000.000	1.116.962.349
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	121.700.000.000	167.564.637.167
b) Cho vay dài hạn	188.900.000.000	255.200.000.000
<i>Công Ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	81.900.000.000	84.000.000.000
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	107.000.000.000	171.200.000.000
Cộng	313.700.000.000	423.881.599.516
	-	-
6- Các khoản phải thu khác	Số cuối kỳ (30/09/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a) Ngắn hạn	4.443.512.058.642	4.482.460.803.601
Phải thu người lao động	-	
Tạm ứng	22.263.977.508	21.518.649.693

Ký quỹ, ký cược	452.706.955.437	454.539.043.821
Phải thu khác	3.968.541.125.697	4.006.403.110.087
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	28.257.019.290	11.534.952.603
Phải thu khác	3.940.284.106.407	3.994.868.157.484
Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu	840.230.485.415	861.382.084.278
Tạm ứng đền bù dự án Long Tân	2.622.623.602.400	2.656.873.402.400
Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh	140.014.270.244	140.014.270.244
Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước	4.810.000.000	4.810.000.000
Tạm ứng đền bù dự án Quảng Bình	47.429.649.000	47.429.649.000
Hội đồng bồi thường GPMB huyện Thanh Liêm	20.422.716.264	20.422.716.264
Phải thu khác	262.753.383.084	261.936.035.298
Trong đó: Phải thu các bên liên quan	348.945.190.644	332.534.182.060
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	20.000.000	20.000.000
Công ty CP Du lịch DIC	1.284.841.120	29.081.250
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	3.816.308.629	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	343.824.040.895	332.485.100.810
b) Dài hạn	79.999.999.999	79.999.999.999
- Phải thu về góp vốn liên doanh		
Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A	79.999.999.999	79.999.999.999
- Ký quỹ, ký cược	-	-
- Phải thu khác	-	-
Cộng	4.523.512.058.641	4.562.460.803.600
	-	-
7- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ (30/09/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
Nguyên liệu, vật liệu:	2.423.231.577	2.423.231.577
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí SX, KD dở dang:	6.493.873.123.836	5.989.794.837.077
Trong đó:		
Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	2.981.248.944	8.434.065.931
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	250.260.116.686	250.780.835.922
Dự án khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu	259.651.415.064	242.655.411.101
Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point	1.493.476.824.173	1.041.524.132.662

Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	2.090.309.477.426	2.043.250.406.609
Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang	1.069.422.823.675	1.039.978.529.413
Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	1.000.453.369.111	871.732.745.907
Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	46.922.689.085	47.606.726.039
Dự án khu phức hợp Capsaintjacques	218.709.253.456	148.566.620.900
Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point	-	233.651.723.504
Chi phí dở dang khác	61.685.906.216	61.613.639.089
Hàng hóa bất động sản	58.278.657.376	79.874.080.522
Hàng hóa	1.023.997.980	802.230.730
Hàng gửi đi bán	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	6.555.599.010.769	6.072.894.379.906
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	6.555.599.010.769	6.072.894.379.906
	-	-
8- Chi phí trả trước	Số cuối kỳ (30/09/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a) Ngắn hạn	180.690.965.044	166.961.832.844
Công cụ dụng cụ	927.275.997	3.839.826.794
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	179.763.689.047	163.122.006.050
b) dài hạn	-	-
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	-	-
Cộng	180.690.965.044	166.961.832.844

9- Tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	120.823.677.440	11.100.421.213	38.031.889.543	17.078.118.089	1.005.398.182	188.039.504.467
Tăng trong kỳ	-	-	-	378.784.545	-	378.784.545
- Mua trong kỳ	-	-	-	378.784.545	-	378.784.545
- Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.405.844.545	-	-	1.405.844.545
Số dư cuối quý	-	-	1.405.844.545	-	-	1.405.844.545
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	120.823.677.440	11.100.421.213	36.626.044.998	17.456.902.634	1.005.398.182	187.012.444.467
Tăng trong kỳ	17.766.441.195	6.105.258.925	19.463.371.003	7.100.603.061	390.505.603	50.826.179.787
- Khấu hao trong kỳ	2.762.662.158	549.583.591	2.789.931.989	1.527.285.078	108.069.885	7.737.532.701
- Tăng khác	2.762.662.158	549.583.591	2.789.931.989	1.527.285.078	108.069.885	7.737.532.701
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.382.729.650	-	-	1.382.729.650
Số dư cuối quý	20.529.103.353	6.654.842.516	20.870.573.342	8.627.888.139	498.575.488	57.180.982.838
Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
- Tại ngày đầu quý	103.057.236.245	4.995.162.288	18.568.518.540	9.977.515.028	614.892.579	137.213.324.680
- Tại ngày cuối quý	100.294.574.087	4.445.578.697	15.755.471.656	8.829.014.495	506.822.694	129.831.461.629
Nguyên giá tài sản đã hết khấu hao, đang sử dụng tính đến ngày lập báo cáo	643.815.745	4.438.023.131	578.181.818	4.080.279.960	182.718.182	9.923.018.836
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp vay	8.335.601.367	-	-	-	-	8.335.601.367

10- Tài sản cố định vô hình:

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình				-
Số dư đầu kỳ	3.689.239.600	1.250.168.000		4.939.407.600
- Mua trong kỳ				
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp				
- Tăng do hợp nhất kinh doanh				
- Tăng khác				
- Thanh lý, nhượng bán, giảm khác				
Số dư cuối kỳ	3.689.239.600	1.250.168.000		4.939.407.600
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	279.228.092	94.173.437		373.401.529
- Khấu hao trong kỳ	12.318.885	105.762.600		118.081.485
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				-
Số dư cuối kỳ	291.546.977	199.936.037		491.483.014
Giá trị còn lại của TSCĐVH				
- Tại ngày đầu kỳ	3.410.011.508	1.155.994.563		4.566.006.071
- Tại ngày cuối kỳ	3.397.692.623	1.050.231.963		4.447.924.586

11. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	Đơn vị tính: VND Tổng Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	144.455.832.878		144.455.832.878
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	144.455.832.878	-	144.455.832.878

Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	46.466.626.194	-	46.466.626.194
Số tăng trong năm	2.166.837.489		2.166.837.489
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>2.166.837.489</i>		<i>2.166.837.489</i>
<i>Tăng khác</i>			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối năm	47.911.184.520	-	47.911.184.520
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	97.989.206.684		97.989.206.684
Tại ngày cuối năm	95.822.369.195		95.822.369.195

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

TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 đường Thi Sách, P. Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30-09-2025

30/09/2025

01/01/2025

12- Đầu tư tài chính dài hạn:	Số lượng Cp	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
12.1- Đầu tư vào công ty con			3.051.307.053.422	(169.386.609.330)	2.881.920.444.092	3.051.307.053.422	(95.312.704.648)	2.955.994.348.774
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An		99,96%	1.133.538.347.100		1.133.538.347.100	1.133.538.347.100		1.133.538.347.100
Công ty CP Du Lịch DIC	94.449.822	81,29%	944.498.221.388	(119.605.200.116)	824.893.021.272	944.498.221.388	(46.805.359.931)	897.692.861.457
Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh		99,99%	759.000.000.000		759.000.000.000	759.000.000.000		759.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Tâm Nhân DIC	5.920.000	98,67%	59.200.000.000	(8.370.620.854)	50.829.379.146	59.200.000.000	(6.618.243.129)	52.581.756.871
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	2.327.625	51,68%	14.726.900.000		14.726.900.000	14.726.900.000		14.726.900.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	5.668.477	50,14%	48.932.796.574		48.932.796.574	48.932.796.574		48.932.796.574
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển và KCN DIC		100,00 %	50.000.000.000		50.000.000.000	50.000.000.000		49.521.686.772
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	8.820.000	49,00%	41.410.788.360	(41.410.788.360)	-	41.410.788.360	(41.410.788.360)	-
12.2- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			497.331.545.145	(225.400.000.000)	271.931.545.145	447.522.688.500	(225.400.000.000)	222.122.688.500
Công ty CP Đầu tư phát triển Phượng Nam	22.540.000	43,35%	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	27.047.032	28,39%	221.411.041.145		221.411.041.145	171.602.184.500		171.602.184.500
Công ty CP Bất động sản DIC	5.652.504	42,68%	19.938.000.000		19.938.000.000	19.938.000.000		19.938.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Bê tông	2.708.987	36,00%	30.582.504.000		30.582.504.000	30.582.504.000		30.582.504.000
12.3 - Đầu tư dài hạn khác			11.769.594.112	-	11.769.594.112	31.769.594.112	-	31.769.594.112
+ Cổ phiếu	18.860		1.769.594.112	-	1.769.594.112	1.769.594.112	-	1.769.594.112

TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 đường Thi Sách, P. Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30-09-2025

Công ty CP Vina Đại Phước	1.610	0,10%	1.610.000.000	1.610.000.000	1.610.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hội An	17.250	0,25%	159.594.112	159.594.112	159.594.112
+ Công trái, trái phiếu			10.000.000.000	-	30.000.000.000
TP NH NN&PTNT Việt Nam CN Đồng Nai			5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
TP NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên			5.000.000.000	5.000.000.000	25.000.000.000
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn	3.560.408.192.679	(394.786.609.330)	3.165.621.583.349	3.530.599.336.034	3.209.886.631.386

13- Phải trả người bán	Số cuối kỳ (30/09/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a) Phải trả người bán ngắn hạn	437.894.264.627	448.300.511.037
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	66.019.483.425	90.912.649.542
<i>Công ty cổ phần A&T</i>	3.771.976.852	7.475.315.427
<i>New Design Associate Ltd</i>	3.127.217.920	4.929.297.600
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1</i>	-	5.766.570.887
<i>Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)</i>	1.299.885.984	4.049.912.723
<i>Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt</i>	5.851.506.571	5.918.916.772
<i>Công ty CP 479 Hòa Bình</i>	-	4.375.556.893
<i>Công ty CP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát</i>	-	7.109.917.613
<i>Công ty TNHH Nam Anh Hiền</i>	726.478.762	9.249.666.438
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild</i>	6.958.958.526	7.844.465.879
<i>Công ty TNHH Hải Phong</i>	1.086.447.899	1.274.932.037
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK</i>	8.105.050.846	3.837.370.887
<i>Công ty cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam</i>	8.707.606.483	7.310.765.759
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng 319</i>	-	3.282.602.416
<i>Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam</i>	26.384.353.582	18.487.358.211
- Phải trả người bán là các bên liên quan	338.712.263.925	329.708.426.405
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	1.263.291.398	2.843.494.405
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	44.595.488.757	34.294.681.628
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	25.502.262.435	44.010.821.552
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	638.048.438	182.146.263
<i>Công ty CP DICERA Holdings</i>	256.712.295.955	243.252.056.228
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	10.000.876.942	5.125.226.329
- Phải trả các đối tượng khác	33.162.517.277	27.679.435.090
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	437.894.264.627	448.300.511.037

14- Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ (30/09/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a) Ngắn hạn	3.077.238.674.104	2.456.652.493.818
- Người mua trả tiền trước các dự án	3.050.515.797.032	2.429.876.427.778
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>1.381.847.107.665</i>	<i>1.273.246.165.450</i>
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	<i>63.321.360.716</i>	<i>57.792.277.689</i>
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>41.320.934.586</i>	<i>49.315.242.992</i>
<i>Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh</i>	<i>208.345.898.541</i>	<i>129.288.849.766</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	<i>29.301.903.204</i>	<i>31.334.403.113</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	<i>314.021.891</i>	<i>1.822.163.618</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	<i>7.662.945.712</i>	<i>7.407.651.352</i>
<i>Dự án DIC Star Apart Hotel Vũng Tàu</i>	<i>24.256.871.315</i>	<i>35.299.528.472</i>
<i>Dự án căn hộ chung cư A2-1</i>	<i>1.293.165.118.413</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	26.722.877.072	26.776.066.040
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan</i>	<i>810.783.319.146</i>	<i>818.784.491.947</i>
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	<i>51.704.100.206</i>	<i>48.715.151.316</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>756.154.900.938</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	3.077.238.674.104	2.456.652.493.818

15- 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	17.384.640.254	66.824.776.793	18.703.797.547	65.505.619.500
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.829.032.204	53.147.949.129	50.137.070.271	42.839.911.062
- Thuế thu nhập cá nhân	212.966.343	4.937.252.479	4.898.603.832	251.614.990
- Thuế tài nguyên	10.156.601	150.995.335	145.679.288	15.472.648
- Tiền thuê đất	31.083.570.300	3.084.254.065	6.665.379.264	27.502.445.101
- Thuế bảo vệ môi trường	20.313.202	301.990.670	218.314.493	103.989.379

- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	4.721.503.621	4.721.503.621	-
- Thuế môn bài, khác	2.937.228.355	9.837.403.570	10.499.273.268	2.275.358.657
Cộng	91.477.907.259	143.006.125.662	95.989.621.584	138.494.411.337
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.589.719.510	-	6.574.596.143	31.164.315.653
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	108.606.536	83.209.052	-	25.397.484
Cộng	24.698.326.046	83.209.052	6.574.596.143	31.189.713.137

16- Chi phí phải trả	Số cuối kỳ (30/09/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a) Ngắn hạn	294.995.635.575	321.814.317.488
Lãi vay phải trả	31.367.600.533	32.589.936.067
Chi phí bán hàng	65.603.305	65.603.305
Chi phí các dự án	263.054.022.645	289.067.869.024
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	508.409.092	90.909.092
b) Dài hạn	-	-
Lãi vay phải trả	-	-
Chi phí phải trả khác	-	-
Cộng	294.995.635.575	321.814.317.488

17- Doanh thu chưa thực hiện	Số cuối kỳ (30/09/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê sản tài sản	2.530.676.994	3.374.235.992
Doanh thu nhận trước khác	36.363.644	36.363.644
Cộng	2.567.040.638	3.410.599.636

b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê sản tài sản	109.381.453.392	111.068.571.388
Cộng	109.381.453.392	111.068.571.388
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	-	-
18- Các khoản phải trả, phải nộp khác	Số cuối kỳ (30/09/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a) Ngắn hạn	3.134.455.913.127	2.931.825.483.579
- Kinh phí công đoàn	234.793.072	233.776.111
- Bảo hiểm xã hội	527.896.210	944.508
- Bảo hiểm y tế	77.192.650	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	29.470.456	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	294.586.139.444	290.324.944.800
- Cổ tức phải trả	1.026.563.802	1.026.563.802
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.837.973.857.493	2.640.239.254.358
+ Đền bù giải phóng mặt bằng	18.495.320.721	19.990.483.579
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	<i>11.905.317.246</i>	<i>11.905.317.246</i>
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên</i>	<i>6.200.136.216</i>	<i>7.740.376.074</i>
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam</i>	<i>330.036.732</i>	<i>330.036.732</i>
<i>Hội đồng đền bù DA khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	<i>59.830.527</i>	<i>14.753.527</i>
+ Lệ phí trước bạ, kinh phí bảo trì chung cư	39.471.901.530	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	2.565.627.002.500	2.365.627.002.500
+ Các khoản phải trả khác	77.991.048.285	85.924.818.030
Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan	212.413.784.164	213.797.839.976
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	<i>101.000.000.000</i>	<i>101.000.000.000</i>
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	<i>-</i>	<i>3.373.000.000</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>65.219.330.520</i>	<i>64.788.789.976</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>46.194.453.644</i>	<i>44.636.050.000</i>

b) Dài hạn	19.596.218.672	19.596.218.672
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	-	
- Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn liên doanh	19.596.218.672	19.596.218.672
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	

	Số đầu kỳ 01/01/2025	Trong kỳ			Số cuối kỳ 30/09/2025
19- Vay và nợ thuê tài chính	Giá trị	Tăng	Giảm		Giá trị
a) Ngắn hạn	1.276.577.657.669	548.873.563.941	1.361.089.872.939		464.361.348.671
Vay ngắn hạn	358.726.983.381	416.831.501.703	425.697.136.413		349.861.348.671
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>258.726.983.381</i>	<i>295.646.965.984</i>	<i>264.522.868.756</i>		<i>289.851.080.609</i>
<i>Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>90.000.000.000</i>	<i>130.000.000.000</i>		<i>60.000.000.000</i>
<i>Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn</i>		<i>31.184.535.719</i>	<i>31.174.267.657</i>		<i>10.268.062</i>
Vay dài hạn đến hạn trả	917.850.674.288	132.042.062.238	935.392.736.526		114.500.000.000
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>623.582.070.288</i>	<i>32.542.062.238</i>	<i>646.124.132.526</i>		<i>10.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>12.000.000.000</i>	<i>15.000.000.000</i>		<i>17.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	<i>274.268.604.000</i>	<i>87.500.000.000</i>	<i>274.268.604.000</i>		<i>87.500.000.000</i>
b) Vay dài hạn	1.763.888.708.629	407.116.056.860	187.967.153.640		1.983.037.611.849
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>66.788.910.549</i>	<i>27.057.760.979</i>	<i>27.400.000.000</i>		<i>66.446.671.528</i>
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Nam Kỳ Khởi Nghĩa</i>		<i>14.700.483.700</i>			<i>14.700.483.700</i>
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	<i>76.000.000.000</i>		<i>12.000.000.000</i>		<i>64.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	<i>58.567.149.678</i>	<i>350.000.003.962</i>	<i>146.067.153.640</i>		<i>262.500.000.000</i>
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023</i>	<i>1.562.532.648.402</i>	<i>15.357.808.219</i>	<i>2.500.000.000</i>		<i>1.575.390.456.621</i>
Cộng	3.040.466.366.298	955.989.620.801	1.549.057.026.579		2.447.398.960.520

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	15.357.808.219	2.500.000.000	1.575.390.456.621

Trái phiếu thường phát hành năm 2023	586.148.904.110	5.759.178.082	-	591.908.082.192
Giá gốc trái phiếu	600.000.000.000			600.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(13.851.095.890)	5.759.178.082		(8.091.917.808)
Trái phiếu thường phát hành năm 2024	976.383.744.292	9.598.630.137	2.500.000.000	983.482.374.429
Giá gốc trái phiếu	1.000.000.000.000			1.000.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(23.616.255.708)	9.598.630.137	2.500.000.000	(16.517.625.571)
Cộng	1.562.532.648.402	15.357.808.219	2.500.000.000	1.575.390.456.621

Trái phiếu phát hành: Trái Phiếu DIGH2326 (19b-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 4 (từ 29/06/2025 – 29/12/2025) 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 4 (từ 25/09/2025 – 25/03/2026) 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).

20- Vốn chủ sở hữu:

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	376.318.091.441	7.603.178.362.932
Thường cổ phiếu					-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu					-
Lãi (lỗ) trong năm nay				264.748.730.362	264.748.730.362
Trích lập các quỹ				(9.282.443.339)	(9.282.443.339)
Tặng, giảm khác					-
Số dư cuối năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	631.784.378.464	7.858.644.649.955
Thường cổ phiếu					-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000			(365.791.960.000)	-
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ					-
Lãi (lỗ) trong năm nay				242.568.027.247	242.568.027.247
Trích lập các quỹ				(13.237.436.518)	(13.237.436.518)
Tặng, giảm khác		(25.000.000)			(25.000.000)
Số dư cuối năm nay	6.464.311.910.000	1.046.312.538.421	82.002.783.070	495.323.009.193	8.087.950.240.684

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 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	365.791.960.000	
<i>Chia cổ phiếu thưởng</i>		
<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu</i>	365.791.960.000	
<i>Phát hành cổ phiếu Esop</i>		
<i>Phát hành riêng lẻ</i>		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	6.464.311.910.000	6.098.519.950.000
c. Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	646.431.191	609.851.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	646.431.191	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	646.431.191	609.851.995
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	646.431.191	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	646.431.191	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 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1- Doanh thu	1.408.950.378.246	1.666.446.032.465	96.307.197.169	908.828.613.183
Doanh thu kinh doanh hàng hóa		-		-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.523.835.087	5.342.482.471	1.096.157.329	9.787.173.396
Doanh thu xây lắp		90.909.091	1.601.983.105	415.021.913.879
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.405.582.984.161	1.658.481.963.909	92.765.497.737	481.488.848.914
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	2.530.676.994	843.558.998	2.530.676.994

2- Giảm trừ Doanh thu	224.300.768.548	260.191.939.695	15.025.203.829	211.664.821.453
Hàng bán bị trả lại	224.300.768.548	260.191.939.695	15.025.203.829	211.664.821.453
Giảm giá hàng bán		-		-
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.184.649.609.698	1.406.254.092.770	81.281.993.340	697.163.791.730
Doanh thu thuần kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.523.835.087	5.342.482.471	1.096.157.329	9.787.173.396
Doanh thu thuần xây lắp	-	90.909.091	1.601.983.105	415.021.913.879
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	1.181.282.215.613	1.398.290.024.214	77.740.293.908	269.824.027.461
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	2.530.676.994	843.558.998	2.530.676.994
Doanh thu thuần khác	-		-	-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
4- Giá vốn	863.476.301.624	978.619.645.308	54.822.486.536	513.512.799.057
Giá vốn kinh doanh hàng hóa		-		-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	571.950.747	1.539.976.270	500.299.665	1.469.421.492
Giá vốn xây lắp		-	1.173.048.503	249.815.403.621
Giá vốn kinh doanh bất động sản	862.182.071.714	974.912.831.549	52.426.859.205	260.061.136.455
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	2.166.837.489	722.279.163	2.166.837.489
Giá vốn khác		-		-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	9.389.508.862	60.048.723.665	25.138.409.937	49.473.184.042

TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 đường Thi Sách, P. Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30-09-2025

Lãi tiền gửi, cho vay	8.288.833.662	21.928.283.620	22.971.220.337	47.305.994.442
Chênh lệch tỷ giá		-		-
Hoàn nhập dự phòng tài chính		-		-
Cổ tức	1.100.675.200	12.817.905.700	2.167.189.600	2.167.189.600
Lãi trái phiếu		-		-
Thu nhập các khoản đầu tư tài chính		25.302.534.345		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	71.188.010.533	91.766.708.357	(24.640.202.195)	(30.196.485.063)
Lãi vay	5.722.441.567	17.534.561.580	5.799.781.786	17.370.162.839
Chiết khấu thanh toán		-		8.467.200
Dự phòng tài chính	65.465.568.966	74.073.904.682	(30.439.983.981)	(47.575.115.102)
Chênh lệch tỷ giá		-		-
Nhuận bán các khoản đầu tư tài chính	-	158.242.095		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
7- Thu nhập khác	18.107.301.409	27.685.185.312	791.394.347	13.102.597.596
Thanh lý tài sản	200.000.000	200.000.000		4.545.455
Phạt vi phạm hợp đồng	16.824.415.086	19.299.005.900	517.838.100	10.249.416.902
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	896.492.362	2.887.483.741	248.275.733	2.056.146.110
Chênh lệch do đánh giá tồn kho		-		-
Thu nhập khác	186.393.961	5.298.695.671	25.280.514	792.489.129

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
8- Chi phí khác	7.929.713.344	8.414.285.477	2.534.085.608	11.285.207.642
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	3.724.213.465	3.724.213.465		576.555.332

Phạt vi phạm hợp đồng	4.195.800.000	4.195.800.000		485.000.000
Phạt chậm thanh toán		75.000.000	66.378.579	4.317.268.794
Chi hộ		-		200.000.000
Chi phí khác	9.699.879	419.272.012	2.467.707.029	5.706.383.516

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:			
Chi phí dịch vụ		47.648.003.835	36.583.703.355
Công ty CP Du lịch DIC	Cung cấp dịch vụ	1.735.853.696	6.638.050.914
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Cung cấp dịch vụ		81.306.323
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Cung cấp dịch vụ	2.077.826.981	1.718.200.064
Công ty CP Bất động sản DIC	Cung cấp dịch vụ	43.834.323.158	28.146.146.054
Chi phí xây dựng			
Công ty CP Du lịch DIC	Bất động sản		149.989.430.626
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Chi phí xây dựng	83.626.853.647	35.987.689.772
Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2	Chi phí xây dựng	53.056.594.628	45.674.257.500
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi phí xây dựng	440.240.962.711	612.195.991.004
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Chi phí xây dựng		413.419.930.774
Các hoạt động khác			
Công ty CP Du lịch DIC	Bán tài sản		58.666.672
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Bán tài sản		2.657.888.640
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	Lãi cho vay	3.816.308.629	2.619.515.069
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Cho vay		82.000.000.000
	Thu gốc vay	110.064.637.167	750.000.000
	Lãi cho vay	13.171.028.469	22.695.723.015

2. Các khoản chưa thanh toán với các bên liên quan	Mối quan hệ	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Phải thu khách hàng		405.913.387.309	492.563.939.350
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	37.200.000	30.058.787.233
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con		2.948.396.702
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	399.661.923.851	453.361.923.851
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	6.191.469.446	6.194.831.564
Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan	22.794.012	
Phải thu về cho vay ngắn hạn		313.700.000.000	373.250.000.000
Cho vay ngắn hạn		124.800.000.000	373.250.000.000
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	3.100.000.000	52.500.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	121.700.000.000	320.750.000.000
Cho vay dài hạn		188.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	81.900.000.000	
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	107.000.000.000	
Phải thu về tiền lãi cho vay		26.479.117.920	25.315.238.084
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	3.816.308.629	2.619.515.069
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	22.662.809.291	22.695.723.015
Ký quỹ, ký cược		78.031.205.437	80.473.989.949
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	78.031.205.437	80.473.989.949
Phải thu ngắn hạn khác		244.434.867.287	243.920.864.219
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	1.284.841.120	770.838.052
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		338.712.263.925	417.589.766.513

TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 đường Thi Sách, P. Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30-09-2025

Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	1.263.291.398	1.379.906.897
Công ty CP ĐPTTXD – DIC Số 1	Công ty con	44.595.488.757	25.774.266.888
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	25.502.262.435	53.500.101.633
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	638.048.438	39.072.201
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	256.712.295.955	330.696.096.565
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	10.000.876.942	6.200.322.329
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		810.783.319.146	851.473.092.379
Công ty CP ĐPTTXD – DIC Số 1	Công ty con	51.704.100.206	48.715.151.316
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	756.154.900.938	799.833.623.061
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	2.924.318.002	2.924.318.002
Phải trả ngắn hạn khác		212.413.784.164	208.031.383.317
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	101.000.000.000	101.000.000.000
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	46.194.453.644	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 30/09/2025)	Năm nay (từ 01/01 đến 30/09/2024)
Thù lao Hội đồng quản trị	2.475.000.000	3.310.500.000
Nguyễn Thiện Tuấn		1.098.000.000
Nguyễn Hùng Cường	1.350.000.000	1.087.500.000
Nguyễn Thị Thanh Huyền	900.000.000	900.000.000
Nguyễn Quang Tín	90.000.000	90.000.000
Đình Hồng Kỳ	135.000.000	135.000.000
Bùi Văn sự	19.300.000	
Thù lao Ban Thư ký HĐQT	72.000.000	99.000.000
Diệp Thị Ngọc Lan	45.000.000	45.000.000
Trần Quang Hùng		27.000.000

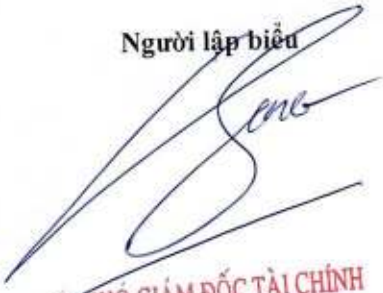
Đào Thanh Xuân	27.000.000	27.000.000
Tổng Giám đốc	1.148.606.940	1.093.350.499
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	1.148.606.940	1.093.350.499
Những người quản lý khác	3.961.917.971	3.775.181.574
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	3.961.917.971	3.775.181.574

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 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

