



**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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>16.365.398.857.752</b>	<b>15.985.757.394.009</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>494.582.440.143</b>	<b>785.165.517.804</b>
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
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>781.100.000.000</b>	<b>895.900.000.000</b>
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
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5.780.392.743.432</b>	<b>5.943.738.452.685</b>
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		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>9.085.555.415.630</b>	<b>8.154.605.622.433</b>
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)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>223.768.258.547</b>	<b>206.347.801.087</b>
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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.544.853.338.541</b>	<b>2.553.566.187.167</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>944.607.643.401</b>	<b>949.950.067.335</b>
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

<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>830.607.602.274</b>	<b>842.135.290.652</b>
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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>157.659.706.353</b>	<b>158.666.666.367</b>
- 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)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>97.070.609.663</b>	<b>96.644.639.512</b>
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
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>343.615.732.093</b>	<b>328.716.541.891</b>
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
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>171.292.044.757</b>	<b>177.452.981.410</b>
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
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>18.910.252.196.293</b>	<b>18.539.323.581.176</b>

**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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>10.927.620.461.760</b>	<b>10.498.013.036.060</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>8.366.968.988.611</b>	<b>7.961.859.074.539</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V15	768.999.860.816	510.566.784.339
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V16	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
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.560.651.473.149</b>	<b>2.536.153.961.521</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V15	-	-
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
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>7.982.631.734.533</b>	<b>8.041.310.545.116</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.22	<b>7.982.631.734.533</b>	<b>8.041.310.545.116</b>
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
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>18.910.252.196.293</b>	<b>18.539.323.581.176</b>

Người lập biểu

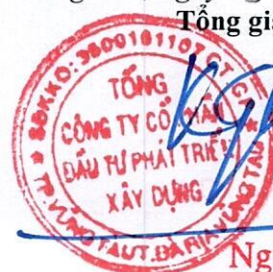
Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 04 năm 2025

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự<sup>3</sup>



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

  
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

  
4  
Bùi Văn Sự

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Tổng giám đốc

  
  
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
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>08</b>		<b>(278.498.023)</b>	<b>(504.053.397.508)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
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
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>211.477.777.078</b>	<b>(982.050.978.552)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(501.782.356.716)</b>	<b>1.121.423.851.114</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(290.583.077.661)</b>	<b>(364.680.524.946)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>785.165.517.804</b>	<b>2.307.305.744.085</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<b>494.582.440.143</b>	<b>1.942.625.219.139</b>

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 Tâm 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 kê toán chi tiết cho từng chủ nợ, theo chỉ tiêu số lượng, giá trị theo giá qui định.

Cuối niên độ kê 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 kê 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, kê 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 kê toán doanh nghiệp hiện hành, đối với tài sản cho thuê đã thu tiền trước của khách hàng thì doanh thu kỳ kê 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>
<b>Cộng</b>	<b>494.582.440.143</b>	<b>785.165.517.804</b>
	-	-
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	-	-
<b>Cộng</b>	<b>781.100.000.000</b>	<b>895.900.000.000</b>
	-	-
<b>3- Phải thu khách hàng</b>	<b>Số cuối kỳ 31/03/2025</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2025</b>
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>	243.400.831.464	268.357.901.964
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	22.850.980.041	22.850.980.041
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	2.450.481.734	2.445.956.364
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	18.035.206.853	17.846.873.420
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	10.433.945.782	13.018.470.066
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	184.802.244.699	190.650.046.394
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ</i>	15.022.846.919	17.052.263.635
<i>Dự án khu dân cư Hậu Giang</i>	4.644.683.435	6.073.534.449
<i>Dự án Resort Thủy Tiên</i>	11.571.190.849	11.656.493.242
<i>Dự án khác</i>	1.219.256.280	1.249.256.280
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	618.493.276.578	636.954.883.536
<i>Công ty CP Logistics Cái Mép</i>	21.524.165.746	25.663.436.805
<i>Công ty CP Tập đoàn MIK Group</i>	-	11.458.203.240
<i>Công ty TNHH Du lịch KS Phúc đạt</i>	4.686.490.657	11.867.210.899
<i>Công ty CP Greemark Construction</i>	73.156.638.946	73.156.638.946
<i>Công ty CP Thiên Bình Minh</i>	15.881.203.518	15.881.203.518
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	503.244.777.711	498.928.190.128
<b>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn</b>	<b>407.698.792.467</b>	<b>407.878.493.297</b>
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	401.461.923.851	401.461.923.851
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	44.614.170	214.000.000
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	-	11.100.000
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	6.192.254.446	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		
<b>Cộng</b>	<b>1.132.924.944.634</b>	<b>1.188.156.659.391</b>
	-	-
<b>4- Trả trước cho người bán</b>	<b>Số cuối kỳ 31/03/2025</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2025</b>
- 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>	3.124.625.858	3.847.638.707
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	26.455.652.421	25.542.795.762
<b>Cộng</b>	<b>29.580.278.279</b>	<b>29.390.434.469</b>
	-	-
<b>5- Phải thu về cho vay</b>	<b>Số cuối kỳ 31/03/2025</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2025</b>
<b>a) Cho vay ngắn hạn</b>	<b>77.500.000.000</b>	<b>102.000.000.000</b>
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	57.500.000.000	82.000.000.000
<i>Lê Phong Hiếu</i>	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>b) Cho vay dài hạn</b>	<b>171.200.000.000</b>	<b>256.764.637.167</b>
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	171.200.000.000	256.764.637.167
<b>Cộng</b>	<b>248.700.000.000</b>	<b>358.764.637.167</b>
	-	-
<b>6- Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối kỳ 31/03/2025</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2025</b>
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>	861.382.084.278	861.382.084.278
<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	2.656.873.402.400	2.656.873.402.400
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bà Trưng</i>	2.000.000.000	2.000.000.000

<i>Tạm ứng tiền bù dự án Chí Linh</i>	140.014.270.244	140.014.270.244
<i>Tạm ứng tiền bù dự án Hiệp Phước</i>	4.810.000.000	4.810.000.000
<i>Tạm ứng tiền 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
<i>Phải thu khác</i>	79.999.999.999	79.999.999.999
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A- góp VLD</i>	79.999.999.999	79.999.999.999
<i>Phải thu dài hạn khác</i>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5.323.538.734.767</b>	<b>5.327.120.359.840</b>
	-	-
<b>7- Hàng tồn kho</b>	<b>Số cuối kỳ 31/03/2025</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2025</b>
- 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
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>9.087.988.921.214</b>	<b>8.157.039.128.017</b>
- 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	<b>9.085.555.415.630</b>	<b>8.154.605.622.433</b>
	-	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	8.602.913.441	8.434.065.931
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	2.139.768.381.047	2.143.362.011.412
<i>Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu</i>	252.652.349.512	242.655.411.101
<i>Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point</i>	1.286.374.563.568	1.041.524.132.662
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	2.077.759.513.095	2.043.250.406.609
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	1.079.100.935.263	1.039.978.529.413
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	912.076.668.132	871.732.745.907
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	47.609.239.502	47.606.726.039
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	153.705.639.080	148.566.620.900
<i>Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point</i>	798.206.674.893	233.651.723.504
<i>Chi phí dở dang khác</i>	183.182.065.113	159.658.748.591
	-	-
<b>8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>Số cuối kỳ 31/03/2025</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2025</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>97.070.609.663</b>	<b>96.644.639.512</b>

**9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Nguyên giá	Đơn vị tính: VND					Tổng Cộng
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	
<b>Số dư đầu năm</b>	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
- <i>Mua trong kỳ</i>	-	-	-	176.000.000	-	176.000.000
- <i>Tặng khác</i>	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	282.978.835	-	-	-	282.978.835
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	282.978.835	-	-	-	282.978.835
- <i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	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
<i>Khấu hao trong năm</i>	4.602.872.432	4.142.769.651	1.512.418.357	573.443.344	672.308.115	11.503.811.899
<i>Tặng khác</i>	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	282.978.835	-	-	-	282.978.835
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	282.978.835	-	-	-	282.978.835
- <i>Giảm khác</i>	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	105.140.548.642	238.080.612.583	49.238.173.900	10.244.885.181	12.501.486.300	415.205.706.606
<b>Giá trị còn lại</b>						
<b>Tại ngày đầu năm</b>	606.508.937.978	96.953.737.652	30.261.459.829	10.751.624.022	11.366.581.799	755.842.341.280
<b>Tại ngày cuối năm</b>	601.906.065.546	92.810.968.001	28.749.041.472	10.354.180.678	10.694.273.684	744.514.529.381

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<b>10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình</b>	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Phần mềm</b>	<b>Tài sản cố định khác</b>	<b>Tổng Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	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	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	86.974.148.811	2.801.577.404	-	89.775.726.215
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	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	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	2.281.739.835	1.400.913.487	-	3.682.653.322
<b>Giá trị còn lại</b>				
<b>Tại ngày đầu năm</b>	84.801.196.710	1.491.752.662	-	86.292.949.372
<b>Tại ngày cuối năm</b>	84.692.408.976	1.400.663.917	-	86.093.072.893

**11. Bất động sản đầu tư**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
<b>Nguyên giá</b>	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Bất động sản đầu tư khác</b>	<b>Tổng Cộng</b>
<b>Số dư đầu năm</b>	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			-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>155.029.462.773</b>	<b>53.520.000.000</b>	<b>208.549.462.773</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>46.466.626.194</b>	<b>3.416.170.212</b>	<b>49.882.796.406</b>
<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			-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>47.188.905.357</b>	<b>3.700.851.063</b>	<b>50.889.756.420</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>108.562.836.579</b>	<b>50.103.829.788</b>	<b>158.666.666.367</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>107.840.557.416</b>	<b>49.819.148.937</b>	<b>157.659.706.353</b>

	<b>Số cuối kỳ 31/03/2025</b>	<b>Số đầu năm 01/01/2025</b>
<b>12- Chi phí trả trước</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>175.519.780.044</b>	<b>169.357.579.307</b>
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>b) dài hạn</b>	<b>35.051.284.155</b>	<b>36.470.053.146</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>210.571.064.199</b>	<b>205.827.632.453</b>

	31/03/2025		01/01/2025	
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Số lượng CP năm giữ	Giá trị
<b>13- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>				
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>				
Công ty CP bất động sản DIC	4.710.420	42,68%	4.710.420	63.844.532.031
Công ty CP ĐTVTĐXD Bé Tông	2.708.987	36,00%	2.708.987	46.834.604.975
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	24.588.211	28,39%	20.725.474	185.758.119.153
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	22.540.000	43,35%	-	-
<b>Cộng</b>				<b>296.437.256.159</b>
				<b>311.336.446.361</b>
<b>14- Đầu tư dài hạn khác</b>				
<b>- Đầu tư cổ phiếu</b>				
Công ty CP DIC Hội An	15.000	0,25%	15.000	159.594.112
Công ty CP Vina Đại phước	1.610	0,10%	1.610	1.610.000.000
<b>- Đầu tư cổ phiếu dài hạn khác</b>				<b>574.655.000</b>
<b>- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>				<b>30.000.000.000</b>
- Trái phiếu				30.000.000.000
<b>Cộng</b>				<b>32.344.249.112</b>
				<b>1.769.594.112</b>
				<b>159.594.112</b>
				<b>1.610.000.000</b>
				<b>574.655.000</b>
				<b>30.000.000.000</b>
				<b>30.000.000.000</b>
				<b>32.344.249.112</b>

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

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

<b>17- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>	<b>Đầu năm</b>	<b>Số phải nộp trong kỳ</b>	<b>Số đã thực nộp trong kỳ</b>	<b>Số cuối kỳ</b>
<b>a) Phải nộp</b>				
- 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
<b>Cộng</b>	<b>97.360.939.620</b>	<b>15.783.066.256</b>	<b>61.114.276.032</b>	<b>52.029.729.844</b>
<b>b) Phải thu</b>				
- 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
<b>Cộng</b>	<b>25.062.673.714</b>	<b>-</b>	<b>1.596.390.300</b>	<b>26.659.064.014</b>
<b>18- Chi phí phải trả</b>				
		<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>	
		<b>31/03/2025</b>	<b>01/01/2025</b>	
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Lãi vay phải trả		339.138.874.660	346.731.546.456	
Chi phí bán hàng		31.266.085.038	32.991.361.062	
Chi phí đầu tư các dự án		65.603.305	65.603.305	
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác		290.053.620.871	296.344.603.692	
		17.753.565.446	17.329.978.397	
<b>b) Dài hạn</b>				
Lãi vay phải trả		-	-	
Chi phí phải trả khác		-	-	
<b>Cộng</b>		<b>339.138.874.660</b>	<b>346.731.546.456</b>	
<b>19- Doanh thu chưa thực hiện</b>				
		<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>	
		<b>31/03/2025</b>	<b>01/01/2025</b>	
<b>a) Ngắn hạn</b>				
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	
<b>Cộng</b>		<b>55.180.335.251</b>	<b>56.562.684.930</b>	
<b>b) Dài hạn</b>				
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	

	<b>Cộng</b>	<b>181.411.119.784</b>	<b>181.411.119.784</b>
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng			
<b>Cộng</b>	-	-	-
<b>20- Các khoản phải trả, phải nộp khác</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>31/03/2025</b>	<b>Số đầu năm</b>
			<b>01/01/2025</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>3.436.717.665.300</b>		<b>2.864.859.159.683</b>
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
<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>7.029.962.936</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>14.753.527</i>		<i>14.753.527</i>
+ 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
<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>44.636.050.000</i>		<i>44.636.050.000</i>
<i>Phan Văn Bình</i>	<i>16.425.635.609</i>		<i>16.425.635.609</i>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>51.836.344.172</b>		<b>51.836.344.172</b>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	165.000.000		32.240.125.500
<i>Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác</i>	<i>165.000.000</i>		<i>32.240.125.500</i>
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	
<b>21.1- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>1.572.638.801.780</b>	<b>261.528.806.566</b>	<b>782.368.924.261</b>	<b>1.051.798.684.085</b>
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>634.788.127.492</b>	<b>250.458.806.566</b>	<b>398.555.915.190</b>	<b>486.691.018.868</b>
<i>NH Đầu tư &amp; PT VN - CN Vũng Tàu</i>	<i>443.711.578.619</i>	<i>87.161.393.855</i>	<i>258.084.753.277</i>	<i>272.788.219.197</i>
<i>NH Nông nghiệp &amp; PTNT VN Đồng Nai</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>90.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>90.000.000.000</i>
<i>NH Nông nghiệp &amp; PTNT VN Chu Lai</i>	<i>28.600.000.000</i>	<i>21.760.680.329</i>	<i>17.362.884.092</i>	<i>32.997.796.237</i>
<i>NH Nông nghiệp &amp; PTNT VN CN Núi Thành</i>	<i>11.000.000.000</i>	<i>2.416.964.876</i>	<i>2.419.612.516</i>	<i>10.997.352.360</i>
<i>NH TMCP Công thương Việt Nam</i>	<i>37.575.748.869</i>	<i>9.970.615.539</i>	<i>13.570.551.606</i>	<i>33.975.812.802</i>
<i>NH TMCP Tiên Phong</i>	<i>62.000.004</i>	<i>-</i>	<i>15.500.001</i>	<i>46.500.003</i>
<i>Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn</i>	<i>-</i>	<i>29.479.151.967</i>	<i>413.698</i>	<i>29.478.738.269</i>
<i>Vay cá nhân</i>	<i>13.838.800.000</i>	<i>9.670.000.000</i>	<i>7.102.200.000</i>	<i>16.406.600.000</i>
<b>b) Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>937.850.674.288</b>	<b>11.070.000.000</b>	<b>383.813.009.071</b>	<b>565.107.665.217</b>
<i>NH Đầu tư &amp; PT VN - CN Vũng Tàu</i>	<i>623.582.070.288</i>	<i>11.070.000.000</i>	<i>373.813.009.071</i>	<i>260.839.061.217</i>
<i>NH TMCP Công thương Việt Nam</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>5.000.000.000</i>	<i>15.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín VT</i>	<i>294.268.604.000</i>	<i>-</i>	<i>5.000.000.000</i>	<i>289.268.604.000</i>
<b>21.2 Vay dài hạn</b>	<b>2.276.905.408.614</b>	<b>32.120.774.678</b>	<b>10.500.000.000</b>	<b>2.298.526.183.292</b>
<i>NH TMCP Đầu tư &amp; PT VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>87.718.910.549</i>	<i>27.057.760.979</i>	<i>8.000.000.000</i>	<i>106.776.671.528</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín</i>	<i>538.567.149.678</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>538.567.149.678</i>
<i>NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	<i>76.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>76.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Tiên Phong</i>	<i>263.499.985</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>263.499.985</i>
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023</i>	<i>1.562.532.648.402</i>	<i>5.063.013.699</i>	<i>2.500.000.000</i>	<i>1.565.095.662.101</i>
<i>Cá nhân khác</i>	<i>11.823.200.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>11.823.200.000</i>
<b>Cộng</b>	<b>3.849.544.210.394</b>	<b>293.649.581.244</b>	<b>792.868.924.261</b>	<b>3.350.324.867.377</b>

**Chi tiết trái phiếu**

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

**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
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>6.098.519.950.000</b>	<b>1.046.337.538.421</b>	<b>14.895.110.000</b>	<b>84.750.836.222</b>	<b>405.249.380.081</b>	<b>7.649.752.814.724</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu						-
Thường 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
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>6.098.519.950.000</b>	<b>1.046.337.538.421</b>	<b>14.895.110.000</b>	<b>84.750.836.222</b>	<b>551.444.233.984</b>	<b>7.795.947.668.627</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu						-
Thường 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						-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>6.098.519.950.000</b>	<b>1.046.337.538.421</b>	<b>14.895.110.000</b>	<b>84.750.836.222</b>	<b>502.853.310.045</b>	<b>7.747.356.744.688</b>

<b>b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu</b>	<b>Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025</b>	<b>Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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
<b>c. Cổ phiếu</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
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**

	<b>Năm nay</b>		<b>Năm trước</b>	
	<b>Quý 1</b>	<b>Lũy kế</b>	<b>Quý 1</b>	<b>Lũy kế</b>
<b>1- Doanh thu</b>	<b>176.533.865.276</b>	<b>176.533.865.276</b>	<b>186.443.101.527</b>	<b>186.443.101.527</b>
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
<b>2- Giảm trừ Doanh thu</b>	<b>23.706.460.654</b>	<b>23.706.460.654</b>	<b>185.954.525.608</b>	<b>185.954.525.608</b>
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
<b>3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>152.827.404.622</b>	<b>152.827.404.622</b>	<b>488.575.919</b>	<b>488.575.919</b>
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
<b>4- Giá vốn</b>	<b>123.600.484.120</b>	<b>123.600.484.120</b>	<b>51.293.900.345</b>	<b>51.293.900.345</b>
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
<b>5- Doanh thu tài chính</b>	<b>32.109.307.667</b>	<b>32.109.307.667</b>	<b>12.017.137.327</b>	<b>12.017.137.327</b>
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
<b>6- Chi phí tài chính</b>	<b>23.643.751.736</b>	<b>23.643.751.736</b>	<b>12.431.866.901</b>	<b>12.431.866.901</b>
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
<b>7- Thu nhập khác</b>	<b>3.203.935.433</b>	<b>3.203.935.433</b>	<b>1.724.230.696</b>	<b>1.724.230.696</b>
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
<b>8- Chi phí khác</b>	<b>347.699.018</b>	<b>347.699.018</b>	<b>5.142.109.661</b>	<b>5.142.109.661</b>
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
<b>1- Thông tin về giao dịch các bên liên quan:</b>			
<b>Doanh thu</b>		<b>4.622.710.427</b>	<b>27.760.685.731</b>
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
<b>Chi phí xây dựng</b>			
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	
<b>Các hoạt động khác</b>			
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	
<b>2. Các khoản chưa thanh toán với các bên liên quan</b>		<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tại ngày 31/03/2025</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>			<b>Tại ngày 01/01/2025</b>
		<b>414.635.036.966</b>	<b>414.616.436.966</b>
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
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		<b>313.816.962.349</b>	<b>423.881.599.516</b>
<b>Cho vay ngắn hạn</b>		<b>58.616.962.349</b>	<b>168.681.599.516</b>
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
<b>Cho vay dài hạn</b>		<b>255.200.000.000</b>	<b>255.200.000.000</b>
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
<b>Phải thu về tiền lãi cho vay</b>		<b>15.539.262.980</b>	<b>9.491.780.822</b>
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
<b>Ký quỹ, ký cược</b>		<b>79.252.597.693</b>	<b>79.863.293.821</b>
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	79.252.597.693	79.863.293.821
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>243.179.107.417</b>	<b>243.179.107.417</b>
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
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>579.050.444.059</b>	<b>329.708.426.405</b>
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
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		<b>916.139.614.733</b>	<b>818.867.893.878</b>
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
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		<b>216.855.380.520</b>	<b>211.404.383.317</b>
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)
<b>Thù lao Hội đồng quản trị</b>	<b>825.000.000</b>	<b>1.170.000.000</b>
Nguyễn Thiệu 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
Đình Hồng Kỳ	45.000.000	45.000.000
Bùi Văn sự	-	
<b>Thù lao Ban Thư ký HĐQT</b>	<b>24.000.000</b>	<b>33.000.000</b>
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
<b>Tổng Giám đốc</b>	<b>376.978.688</b>	<b>352.295.614</b>
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	376.978.688	352.295.614
<b>Những người quản lý khác</b>	<b>1.671.722.938</b>	<b>1.563.014.224</b>
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