



TẬP ĐOÀN DIC

TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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



Mẫu số: B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 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		13.950.090.691.229	13.563.530.667.855
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		458.743.567.713	746.853.302.518
1. Tiền	111	1.V	181.900.812.444	353.392.278.094
2. Các khoản tương đương tiền	112		276.842.755.269	393.461.024.424
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		746.900.000.000	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	746.900.000.000	856.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.549.953.329.345	5.694.657.217.812
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.V	997.273.905.618	1.033.275.651.326
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.V	9.741.949.845	10.370.632.925
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.V	58.616.962.349	168.681.599.516
4. Các khoản phải thu khác	136	6.V	4.484.451.981.089	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		6.993.528.386.126	6.072.894.379.906
1. Hàng tồn kho	141	7.V	6.993.528.386.126	6.072.894.379.906
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		200.965.408.045	192.225.767.619
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8.V	165.871.385.538	166.961.832.844
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.680.111.085	565.608.729
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		26.413.911.422	24.698.326.046
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		3.817.110.482.435	3.784.855.168.820
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		335.199.999.999	335.199.999.999
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.V	255.200.000.000	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		139.331.751.633	141.779.330.751
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9.V	134.805.106.057	137.213.324.680
- Nguyên giá	222		188.215.504.467	188.039.504.467
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(53.410.398.410)	(50.826.179.787)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10.V	4.526.645.576	4.566.006.071
- Nguyên giá	228		4.939.407.600	4.939.407.600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(412.762.024)	(373.401.529)
III. Bất động sản đầu tư	230	11.V	97.266.927.521	97.989.206.684
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(47.188.905.357)	(46.466.626.194)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12.V	-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	13.V	3.245.311.803.282	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		(335.096.389.397)	(320.712.704.648)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		30.000.000.000	30.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8.V	-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		17.767.201.173.664	17.348.385.836.675

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN				
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)	300		9.909.877.157.428	9.489.741.186.720
I. Nợ ngắn hạn	310		7.990.702.884.061	7.595.187.688.031
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14.V	691.477.985.493	448.300.511.037
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15.V	2.628.935.372.015	2.456.652.493.818
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16.V	46.430.507.383	91.477.907.259
4. Phải trả người lao động	314		5.522.866.913	16.268.893.716
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17.V	320.187.577.613	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	3.498.626.839.566	2.931.825.483.579
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20.V	742.851.312.141	1.276.577.657.669
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		54.103.382.299	48.859.823.829
II. Nợ dài hạn	330		1.919.174.273.367	1.894.553.498.689
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18.V	111.068.571.388	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	1.788.509.483.307	1.763.888.708.629
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)	400		7.857.324.016.236	7.858.644.649.955
I. Vốn chủ sở hữu	410		7.857.324.016.236	7.858.644.649.955
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	21.V	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. 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	630.463.744.745	631.784.378.464
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		618.546.941.946	367.035.648.102
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.916.802.799	264.748.730.362
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=+300+400)	440		17.767.201.173.664	17.348.385.836.675

Người lập biểu


PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng


Bùi Văn Sự

Vũng tàu, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Tổng giám đốc




Nguyễn Quang Tín

Mẫu số: B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 1 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ 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	1	VI.1	82.016.122.059	82.016.122.059	117.031.419.782	117.031.419.782
2. Các khoản giảm trừ	3	VI.2	23.619.647.888	23.619.647.888	185.692.110.829	185.692.110.829
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	58.396.474.171	58.396.474.171	(68.660.691.047)	(68.660.691.047)
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	34.562.761.794	34.562.761.794	(20.879.940.801)	(20.879.940.801)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		23.833.712.377	23.833.712.377	(47.780.750.246)	(47.780.750.246)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	42.617.722.327	42.617.722.327	10.144.505.135	10.144.505.135
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	20.114.242.777	20.114.242.777	6.303.963.487	6.303.963.487
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		5.572.315.933	5.572.315.933	6.198.745.190	6.198.745.190
8. Chi phí bán hàng	24		3.359.910.387	3.359.910.387	8.471.063.199	8.471.063.199
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		28.837.781.094	28.837.781.094	40.355.566.019	40.355.566.019
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		14.139.500.446	14.139.500.446	(92.766.837.816)	(92.766.837.816)
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.680.976.314	2.680.976.314	847.943.002	847.943.002
12. Chi phí khác	32	VI.8	148.351.075	148.351.075	4.935.890.215	4.935.890.215
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.532.625.239	2.532.625.239	(4.087.947.213)	(4.087.947.213)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		16.672.125.685	16.672.125.685	(96.854.785.029)	(96.854.785.029)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		4.755.322.886	4.755.322.886	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		11.916.802.799	11.916.802.799	(96.854.785.029)	(96.854.785.029)

Người lập biểu

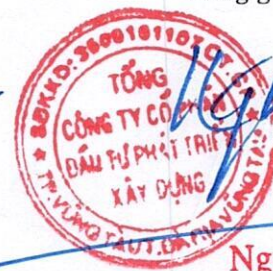
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Vũng tàu, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Tín

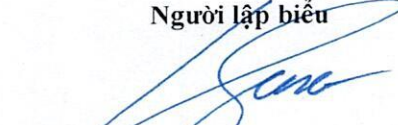
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý 1 năm 2025

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		289.380.231.503	61.637.714.960
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(126.936.188.947)	(513.172.803.505)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(25.053.001.518)	(19.135.567.529)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(69.692.507.904)	(69.852.709.181)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(28.271.204.422)	(62.544.011.669)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		8.622.867.122	208.224.863.666
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(44.951.315.065)	(174.087.948.376)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SX kinh doanh	20		<u>3.098.880.769</u>	<u>(568.930.461.634)</u>
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XDTSCĐ và TS dài hạn khác	21		(176.000.000)	(5.008.727.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS 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		-	(900.428.152.415)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		221.064.637.167	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(103.627.370.000)	(80.175.000.000)
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 LN được chia	27		23.438.305.433	1.418.656.035
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		<u>220.459.968.975</u>	<u>(984.188.223.653)</u>
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		182.659.914.464	1.384.409.419.749
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(694.328.499.013)	(112.275.133.000)
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		<u>(511.668.584.549)</u>	<u>1.272.133.099.724</u>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(288.109.734.805)	(280.985.585.563)
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		<u>458.743.567.713</u>	<u>1.918.781.289.459</u>

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu


PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng


Bùi Văn Sự

Tổng giám đốc




Nguyễn Quang Tín

Mẫu số: B 09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 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 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 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 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 quân 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

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%

TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Số 15 đường Thi Sách, P. Thảng Tam, TP Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31-03-2025

	thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	
Công ty Cổ phần Du Lịch DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	81,29%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số DIC 2	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	50,14%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm Nhìn DIC	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- 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 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 chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

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

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 (31/03/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
- Tiền mặt	700.574.273	1.724.608.651
- Tiền gửi ngân hàng	181.200.238.171	351.667.669.443
VND	181.188.213.895	351.655.563.997
USD	12.024.276	12.105.446
- Tiền đang chuyển	-	-

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31-03-2025

- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	276.842.755.269	393.461.024.424
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	225.011.097.012	225.798.212.888
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	14.470.279.535	14.334.333.551
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN CN BRVT	37.361.378.722	153.328.477.985
Cộng	458.743.567.713	746.853.302.518
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính	Số cuối kỳ (31/03/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
- Chứng khoán kinh doanh		
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	746.900.000.000	856.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	26.900.000.000	136.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	720.000.000.000	720.000.000.000
- Trái phiếu		
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Cộng	746.900.000.000	856.900.000.000
	-	-
3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ (31/03/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	997.273.905.618	1.033.275.651.326
- Phải thu nhóm 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	482.842.237.562	482.073.875.471
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	401.461.923.851	401.461.923.851
<i>Các khách hàng khác</i>	81.380.313.711	80.611.951.620
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	414.635.036.966	414.616.436.966

<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	6.981.643.669	6.963.043.669
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	401.461.923.851	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	997.273.905.618	1.033.275.651.326
	-	-
4- Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ (31/03/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
Trả trước cho các bên liên quan	-	-
Các nhà cung cấp khác	9.741.949.845	10.370.632.925
<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>	6.617.323.987	6.522.994.218
Cộng	9.741.949.845	10.370.632.925
	-	-
5- Phải thu về cho vay	Số cuối kỳ (31/03/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a) Cho vay ngắn hạn	58.616.962.349	168.681.599.516
<i>Công Ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	1.116.962.349	1.116.962.349
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	57.500.000.000	167.564.637.167
b) Cho vay dài hạn	255.200.000.000	255.200.000.000
<i>Công Ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	84.000.000.000	84.000.000.000
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	171.200.000.000	171.200.000.000
Cộng	313.816.962.349	423.881.599.516
	-	-
6- Các khoản phải thu khác	Số cuối kỳ (31/03/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a) Ngắn hạn	4.484.451.981.089	4.482.460.803.601
Phải thu người lao động	-	
Tạm ứng	18.769.573.819	21.518.649.693
Ký quỹ, ký cược	453.928.347.693	454.539.043.821

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31-03-2025

Phải thu khác	4.011.754.059.577	4.006.403.110.087
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	17.220.497.776	11.534.952.603
Phải thu khác	3.994.533.561.801	3.994.868.157.484
<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 Bàu Trũng</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh</i>	140.014.270.244	140.014.270.244
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước</i>	4.810.000.000	4.810.000.000
<i>Tạm ứng đền bù dự án Quảng Bình</i>	47.429.649.000	47.429.649.000
<i>Hội đồng bồi thường GPMB huyện Thanh Liêm</i>	20.422.716.264	20.422.716.264
<i>Phải thu khác</i>	261.601.439.615	261.936.035.298
Trong đó: Phải thu các bên liên quan	332.534.182.060	332.534.182.060
<i>Công ty TNHH Đại Phước Thiên An</i>	20.000.000	20.000.000
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	29.081.250	29.081.250
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	332.485.100.810	332.485.100.810
b) Dài hạn	79.999.999.999	79.999.999.999
- Phải thu về góp vốn liên doanh		
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A</i>	79.999.999.999	79.999.999.999
- Ký quỹ, ký cược	-	-
- Phải thu khác	-	-
Cộng	4.564.451.981.088	4.562.460.803.600
	-	-
7- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	(31/03/2025)	(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:	6.924.889.341.132	5.989.794.837.077
<i>Trong đó:</i>		
<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>	247.187.205.557	250.780.835.922
<i>Dự án khu đô thị mới Bắc 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>	61.613.639.089	61.613.639.089
Hàng hóa bất động sản	65.238.125.437	79.874.080.522
Hàng hóa	977.687.980	802.230.730
Hàng gửi đi bán	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	6.993.528.386.126	6.072.894.379.906
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	6.993.528.386.126	6.072.894.379.906
	-	-
8- Chi phí trả trước	Số cuối kỳ (31/03/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a) Ngắn hạn	165.871.385.538	166.961.832.844
Công cụ dụng cụ	2.331.568.634	3.839.826.794
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	163.539.816.904	163.122.006.050
b) dài hạn	-	-
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	-	-
Cộng	165.871.385.538	166.961.832.844

TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Số 15 đường Thi Sách, P. Thảng Tam, TP Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31-03-2025

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	-	-	-	176.000.000	-	176.000.000
- Mua trong kỳ	-	-	-	176.000.000	-	176.000.000
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	120.823.677.440	11.100.421.213	38.031.889.543	17.254.118.089	1.005.398.182	188.215.504.467
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	17.766.441.195	6.105.258.925	19.463.371.003	7.100.603.061	390.505.603	50.826.179.787
Tăng trong kỳ	920.887.386	185.658.681	937.787.577	503.861.684	36.023.295	2.584.218.623
- Khấu hao trong kỳ	920.887.386	185.658.681	937.787.577	503.861.684	36.023.295	2.584.218.623
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	18.687.328.581	6.290.917.606	20.401.158.580	7.604.464.745	426.528.898	53.410.398.410
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	102.136.348.859	4.809.503.607	17.630.730.963	9.649.653.344	578.869.284	134.805.106.057

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				
- Tặng do hợp nhất kinh doanh				
- Tặng 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	4.106.295	35.254.200		39.360.495
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				-
Số dư cuối kỳ	283.334.387	129.427.637		412.762.024
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	3.405.905.213	1.120.740.363		4.526.645.576

11. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	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			-
- Tặng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối kỳ	144.455.832.878	-	144.455.832.878

Đơn vị tính: VND

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm

Số tăng trong năm

Khấu hao trong năm

Tăng khác

Số giảm trong năm

- *Thanh lý, nhượng bán*

- *Giảm khác*

Số dư cuối năm

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm

Tại ngày cuối năm

	46.466.626.194	-	46.466.626.194
	722.279.163		722.279.163
	722.279.163		722.279.163
	-	-	
	47.188.905.357	-	47.188.905.357
	97.989.206.684		97.989.206.684
	97.266.927.521		97.266.927.521

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 đường Thi Sách, P. Thới Tam, TP Vũng Tàu Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31-03-2025

	31/03/2025			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	(109.696.389.397)	2.941.610.664.025	3.051.307.053.422	(95.312.704.648)	2.955.994.348.774
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	94.449.822	99,96%	1.133.538.347.100	(60.843.550.566)	1.133.538.347.100	1.133.538.347.100	(46.805.359.931)	1.133.538.347.100
Công ty CP Du Lịch DIC	94.449.822	81,29%	944.498.221.388	(60.843.550.566)	883.654.670.822	944.498.221.388	(46.805.359.931)	897.692.861.457
Công ty TNHH Đại Phước Thiên Minh	94.449.822	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	(7.300.875.170)	51.899.124.830	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	5.503.376	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	24.588.211	100,00%	50.000.000.000	(141.175.301)	49.858.824.699	50.000.000.000	(478.313.228)	49.521.686.772
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	4.710.420	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 Phương 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	24.588.211	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	4.710.420	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 Bé 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			31.769.594.112		31.769.594.112	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. Thảng Tam, TP Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31-03-2025

Công ty CP Vina Đại Phước	1.610	0,10%	1.610.000.000	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	159.594.112
+ Công trái, trái phiếu			30.000.000.000	30.000.000.000	-	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			25.000.000.000	25.000.000.000		25.000.000.000
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn			3.580.408.192.679	(335.096.389.397)	(320.712.704.648)	3.209.886.631.386

	Số cuối kỳ (31/03/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
13- Phải trả người bán		
a) Phải trả người bán ngắn hạn	691.477.985.493	448.300.511.037
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	88.185.901.557	90.912.649.542
<i>Công ty cổ phần A&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 HUD1</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 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 319</i>	1.974.048.867	3.282.602.416
<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	579.050.444.059	329.708.426.405
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	1.823.081.642	2.843.494.405
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	46.375.119.697	34.294.681.628
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	18.529.861.336	44.010.821.552
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	317.084.934	182.146.263
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	507.690.521.606	243.252.056.228
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	4.314.774.844	5.125.226.329
- Phải trả các đối tượng khác	24.241.639.877	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	691.477.985.493	448.300.511.037
	-	-
	Số cuối kỳ (31/03/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
14- Người mua trả tiền trước	2.628.935.372.015	2.456.652.493.818
a) Ngắn hạn		
- Người mua trả tiền trước các dự án	2.602.248.994.943	2.429.876.427.778
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	1.322.645.252.120	1.273.246.165.450
<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 Aparts 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	26.686.377.072	26.776.066.040
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan</i>	1.017.490.638.012	818.784.491.947
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	48.715.151.316	48.715.151.316
<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) Dài hạn	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác	-	-
Cộng	2.628.935.372.015	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	1.319.157.293	18.703.797.547	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.829.032.204	4.755.322.886	27.266.876.446	17.317.478.644
- Thuế thu nhập cá nhân	212.966.343	3.354.207.714	2.567.167.260	1.000.006.797
- 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
- Thuế bảo vệ môi trường	20.313.202	88.506.504	77.922.939	30.896.767
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	-	-	-
- Thuế môn bài	2.937.228.355	2.260.279.288	1.549.021.888	3.648.485.755
Cộng	91.477.907.259	11.821.726.938	56.869.126.814	46.430.507.383
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.589.719.510	-	1.715.585.376	26.305.304.886
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	108.606.536	-	-	108.606.536
Cộng	24.698.326.046	-	1.715.585.376	26.413.911.422
16- Chi phí phải trả			Số cuối kỳ (31/03/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a) Ngắn hạn			320.187.577.613	321.814.317.488
Lãi vay phải trả			31.109.431.101	32.589.936.067
Chi phí bán hàng			65.603.305	65.603.305
Chi phí các dự án			288.921.634.115	289.067.869.024
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác			90.909.092	90.909.092
b) Dài hạn			-	-
Lãi vay phải trả			-	-
Chi phí phải trả khác			-	-
Cộng			320.187.577.613	321.814.317.488

	Số cuối kỳ (31/03/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
17- Doanh thu chưa thực hiện		
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê sân 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 sân tài sản	111.068.571.388	111.068.571.388
Cộng	111.068.571.388	111.068.571.388
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	-	-
	Số cuối kỳ (31/03/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
18- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.498.626.839.566	2.931.825.483.579
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	233.915.206	233.776.111
- Bảo hiểm xã hội	518.446.211	944.508
- Bảo hiểm y tế	88.181.070	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	29.393.690	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	290.324.944.800	290.324.944.800
- Cổ tức phải trả	1.026.563.802	1.026.563.802
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.206.405.394.787	2.640.239.254.358
+ 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, kinh phí bảo trì chung cư	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	89.815.553.941	85.924.818.030

Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan	216.855.380.520	213.797.839.976
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	101.000.000.000	101.000.000.000
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	6.000.000.000	3.373.000.000
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	65.219.330.520	64.788.789.976
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	44.636.050.000	44.636.050.000
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 31/03/2025
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
19- Vay và nợ thuê tài chính				
a) Ngắn hạn	1.276.577.657.669	155.602.153.485	689.328.499.013	742.851.312.141
Vay ngắn hạn	358.726.983.381	144.532.153.485	310.515.489.942	192.743.646.924
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	258.726.983.381	25.053.001.518	210.515.076.244	73.264.908.655
<i>Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai</i>	100.000.000.000	90.000.000.000	100.000.000.000	90.000.000.000
<i>Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn</i>		29.479.151.967	413.698	29.478.738.269
Vay dài hạn đến hạn trả	917.850.674.288	11.070.000.000	378.813.009.071	550.107.665.217
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	623.582.070.288	11.070.000.000	373.813.009.071	260.839.061.217
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	20.000.000.000		5.000.000.000	15.000.000.000
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	274.268.604.000			274.268.604.000
b) Vay dài hạn	1.763.888.708.629	32.120.774.678	7.500.000.000	1.788.509.483.307
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	66.788.910.549	27.057.760.979	5.000.000.000	88.846.671.528
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	76.000.000.000			76.000.000.000
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	58.567.149.678			58.567.149.678
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023, 2024</i>	1.562.532.648.402	5.063.013.699	2.500.000.000	1.565.095.662.101
Cộng	3.040.466.366.298	187.722.928.163	696.828.499.013	2.531.360.795.448

Chi tiết trái phiếu

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

Trái phiếu phát hành: Trái Phiếu DIGH2326 (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 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 KHCHN 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	3.197.431.209.315
Thưởng 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
Thưởng cổ phiếu				-	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu				-	-
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ				-	-
Lãi (lỗ) trong năm nay				11.916.802.799	11.916.802.799
Trích lập các quỹ				(13.237.436.518)	(13.237.436.518)
Tặng, giảm khác				-	-
Số dư cuối năm nay	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	630.463.744.745	7.857.324.016.236

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024
	VND	VND
Vốn góp đầu năm	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Vốn góp tăng trong kỳ		
<i>Chia cổ phiếu thưởng</i>		
<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu</i>		
<i>Phát hành cổ phiếu Esop</i>		
<i>Phát hành riêng lẻ</i>		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000

c. Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	609.851.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	609.851.995	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	609.851.995	609.851.995
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	609.851.995	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	609.851.995	609.851.995
Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

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

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
1- Doanh thu	82.016.122.059	82.016.122.059	117.031.419.782	117.031.419.782
Doanh thu kinh doanh hàng hóa		-		-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.316.834.186	1.316.834.186	4.396.841.951	4.396.841.951
Doanh thu xây lắp		-		-
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		-		-

2- Giảm trừ Doanh thu	23.619.647.888	23.619.647.888	185.692.110.829	185.692.110.829
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		-		-
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	58.396.474.171	58.396.474.171	(68.660.691.047)	(68.660.691.047)
Doanh thu thuần kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.316.834.186	1.316.834.186	4.396.841.951	4.396.841.951
Doanh thu thuần xây lắp	-	-	-	-
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	56.236.080.987	56.236.080.987	(73.901.091.996)	(73.901.091.996)
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	843.558.998	843.558.998	843.558.998
Doanh thu thuần khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
4- Giá vốn	34.562.761.794	34.562.761.794	(20.879.940.801)	(20.879.940.801)
Giá vốn kinh doanh hàng hóa		-		-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	524.372.218	524.372.218	730.024.537	730.024.537
Giá vốn xây lắp		-		-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	33.316.110.413	33.316.110.413	(22.332.244.501)	(22.332.244.501)
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	722.279.163	722.279.163	722.279.163
Giá vốn khác		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	42.617.722.327	42.617.722.327	10.144.505.135	10.144.505.135
Lãi tiền gửi, cho vay	6.952.450.982	6.952.450.982	10.144.505.135	10.144.505.135

Chênh lệch tỷ giá		-	-
Hoàn nhập dự phòng tài chính		-	-
Cổ tức	10.362.737.000	10.362.737.000	-
Lãi trái phiếu		-	-
Thu nhập các khoản đầu tư tài chính	25.302.534.345	25.302.534.345	-
Doanh thu tài chính khác		-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	20.114.242.777	20.114.242.777	6.303.963.487	6.303.963.487
Lãi vay	5.572.315.933	5.572.315.933	6.198.745.190	6.198.745.190
Chiết khấu thanh toán		-		-
Dự phòng tài chính	14.383.684.749	14.383.684.749	105.218.297	105.218.297
Chênh lệch tỷ giá		-		-
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	158.242.095	158.242.095		-
Chi phí phát hành trái phiếu		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
7- Thu nhập khác	2.680.976.314	2.680.976.314	847.943.002	847.943.002
Thanh lý tài sản		-	4.545.455	4.545.455
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
Chênh lệch do đánh giá tồn kho		-		-
Thu do chi hộ		-		-
Thu nhập khác	30.254.265	30.254.265	609.082.675	609.082.675

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
8- Chi phí khác	148.351.075	148.351.075	4.935.890.215	4.935.890.215
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý		-		-
Phạt vi phạm hợp đồng		-	485.000.000	485.000.000

Phạt chậm thanh toán	-	4.250.890.215	4.250.890.215
Chi hộ	-	200.000.000	200.000.000
Chi phí khác	148.351.075	148.351.075	-

VII- NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Cho vay ngắn hạn		58.616.962.349	168.681.599.516
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	1.116.962.349	1.116.962.349
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	57.500.000.000	167.564.637.167
Cho vay dài hạn		255.200.000.000	255.200.000.000
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	84.000.000.000	84.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	171.200.000.000	171.200.000.000
Phải thu về tiền lãi cho vay		15.539.262.980	9.491.780.822
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	1.259.264.648	
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	14.279.998.332	9.491.780.822
Ký quỹ, ký cược		79.252.597.693	79.863.293.821
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	79.252.597.693	79.863.293.821
Phải thu ngắn hạn khác		243.179.107.417	243.179.107.417
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	29.081.250	29.081.250
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Công ty con	20.000.000	20.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	243.130.026.167	243.130.026.167
Phải trả người bán ngắn hạn		579.050.444.059	329.708.426.405
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	1.823.081.642	2.843.494.405
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	46.375.119.697	34.294.681.628
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	18.529.861.336	44.010.821.552
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	317.084.934	182.146.263
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	507.690.521.606	243.252.056.228
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	4.314.774.844	5.125.226.329
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		916.139.614.733	818.867.893.878
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	48.715.151.316	48.715.151.316
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	864.416.743.484	767.145.022.629
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	2.924.318.002	2.924.318.002
Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan	83.401.931	83.401.931

Phải trả ngắn hạn khác		216.855.380.520	211.404.383.317
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	101.000.000.000	101.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	6.000.000.000	3.373.000.000
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	65.219.330.520	62.395.333.317
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	44.636.050.000	44.636.050.000

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

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

Vũng tàu, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc


PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng


Bùi Văn Sự



Nguyễn Quang Tín