

**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 30/06/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		16.412.538.918.809	15.985.757.394.009
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		585.613.664.912	785.165.517.804
1. Tiền	111	V.1	198.218.520.435	391.704.493.380
2. Các khoản tương đương tiền	112		387.395.144.477	393.461.024.424
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		666.900.000.000	895.900.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		V.2	666.900.000.000	895.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.719.868.433.494	5.943.738.452.685
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	1.069.898.879.418	1.188.156.659.391
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	29.636.118.360	29.390.434.469
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	120.300.000.000	187.564.637.167
4. Các khoản phải thu khác	136	V.6	4.509.769.506.563	4.548.370.292.505
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9.736.070.847)	(9.743.570.847)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		9.180.580.626.428	8.154.605.622.433
1. Hàng tồn kho	141	V.7	9.183.014.132.012	8.157.039.128.017
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		259.576.193.975	206.347.801.087
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	212.112.316.869	169.357.579.307
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		16.748.394.981	11.927.548.066
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	30.715.482.125	25.062.673.714
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.536.733.777.775	2.553.566.187.167
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		896.465.219.467	949.950.067.335
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu về cho vay dài hạn	215		128.400.000.000	171.200.000.000
4. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	768.065.219.467	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 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

II. Tài sản cố định	220		826.093.196.623	842.135.290.652
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	739.575.612.622	755.842.341.280
- Nguyên giá	222		1.165.716.448.881	1.159.827.214.822
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(426.140.836.259)	(403.984.873.542)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		579.319.331	-
- Nguyên giá	225		586.094.074	
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(6.774.743)	
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	85.938.264.670	86.292.949.372
- Nguyên giá	228		89.775.726.215	89.775.726.215
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.837.461.545)	(3.482.776.843)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	156.652.746.339	158.666.666.367
- Nguyên giá	231		208.549.462.773	208.549.462.773
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(51.896.716.434)	(49.882.796.406)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		142.527.958.789	96.644.639.512
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	142.527.958.789	96.644.639.512
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		349.335.712.645	328.716.541.891
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	317.056.426.913	296.437.256.159
3. Đầu tư dài hạn khác	253	V.14	2.344.249.112	2.344.249.112
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(64.963.380)	(64.963.380)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	30.000.000.000	30.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		165.658.943.912	177.452.981.410
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	34.205.134.052	36.470.053.146
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		27.965.788.505	28.270.503.849
3. Lợi thế thương mại	269		103.488.021.355	112.712.424.415
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		18.949.272.696.584	18.539.323.581.176

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.919.125.207.106	10.498.013.036.060
I. Nợ ngắn hạn	310		8.185.859.943.699	7.961.859.074.539
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V15	338.823.398.609	510.566.784.339
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V16	3.010.607.743.960	2.426.153.517.149
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	67.014.259.662	97.348.986.765
4. Phải trả người lao động	314		19.931.263.460	34.102.128.672
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	319.554.496.977	346.731.546.456
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	55.251.251.618	56.562.684.930
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	3.429.399.785.207	2.864.859.159.683
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	893.233.650.122	1.572.638.801.780
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		2.224.646.197	3.707.743.661
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		49.819.447.887	49.187.721.104
II. Nợ dài hạn	330		2.733.265.263.407	2.536.153.961.521
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V15	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn			-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	179.724.001.788	181.411.119.784
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	52.175.664.172	51.836.344.172
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	2.473.642.841.353	2.276.905.408.614
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		24.952.520.406	23.230.853.263
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.770.235.688	2.770.235.688
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.030.147.489.478	8.041.310.545.116
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	8.030.147.489.478	8.041.310.545.116
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		6.464.311.910.000	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		16.546.120.000	14.895.110.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		84.946.910.142	84.750.836.222
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		177.269.762.278	551.444.233.984
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		164.070.542.155	436.908.307.434
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		13.199.220.123	114.535.926.550
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		240.735.248.637	245.362.876.489
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		18.949.272.696.584	18.539.323.581.176

Người lập biểu

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 năm 2025

Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025		Năm 2024	
			Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	286.737.746.633	463.271.611.909	833.074.817.839	1.019.517.919.366
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	12.426.894.457	36.133.355.111	11.824.680.368	197.779.205.976
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	274.310.852.176	427.138.256.798	821.250.137.471	821.738.713.390
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	167.425.087.906	291.025.572.026	617.684.955.850	668.978.856.195
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		106.885.764.270	136.112.684.772	203.565.181.621	152.759.857.195
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	6.731.497.547	38.840.805.214	15.521.919.788	27.539.057.115
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	1.512.613.258	25.156.364.994	(8.088.568.814)	4.343.298.087
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		596.085.254	23.401.137.533	11.638.957.928	23.822.849.829
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		7.074.474.052	(17.472.455.392)	(7.193.648.927)	(6.217.177.413)
9. Chi phí bán hàng	25		24.039.777.244	32.834.885.242	13.112.042.061	26.897.752.107
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		50.401.595.412	94.569.891.137	45.131.226.293	98.535.285.184
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh(30=20+(21-22)-(24+25))	30		44.737.749.955	4.919.893.221	161.738.752.942	44.305.401.519
12. Thu nhập khác	31	VI.7	8.378.469.800	11.582.405.233	11.554.405.006	13.278.635.702
13. Chi phí khác	32	VI.8	456.337.839	804.036.857	4.488.577.506	9.630.687.167
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		7.922.131.961	10.778.368.376	7.065.827.500	3.647.948.535
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	50		52.659.881.916	15.698.261.597	168.804.580.442	47.953.350.054
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.108.596.829	7.581.647.495	25.473.766.243	25.839.345.535
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.636.175.171)	1.370.527.912	18.135.919.032	18.156.962.691
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		52.187.460.258	6.746.086.190	125.194.895.167	3.957.041.828
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	70		3.634.752.714	(6.453.133.933)	(1.209.618.096)	(5.248.651.082)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71		48.552.707.544	13.199.220.123	126.404.513.263	9.205.692.910
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 năm 2025

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1.279.809.276.280	737.699.268.740
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.083.509.328.270)	(1.617.805.541.718)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(96.247.980.796)	(93.765.399.716)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(132.455.185.875)	(165.239.745.987)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(45.459.975.422)	(63.365.375.921)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		298.041.590.418	311.104.093.890
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(240.883.583.746)	(318.898.851.417)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	08		(20.705.187.411)	(1.210.271.552.129)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(177.000.000)	(4.888.849.507)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		796.831.083	1.599.204.178
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.000.000.000)	(1.243.043.152.415)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		321.181.599.516	39.350.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(103.627.370.000)	(779.875.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		79.121.047.700	1.318.153.760.510
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		27.221.811.043	9.880.595.967
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		314.516.919.342	(658.823.441.267)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và thu từ bán cổ phiếu quỹ	31		2.700.000	-
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		786.402.968.082	1.804.702.293.804
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.279.762.195.355)	(642.924.559.104)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.057.550)	(2.812.950)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(493.363.584.823)	1.161.774.921.750
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(199.551.852.892)	(707.320.071.646)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		785.165.517.804	2.307.305.744.085
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		585.613.664.912	1.599.985.672.439

Người lập biểu

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng

Đài Văn Sự

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 năm 2025

Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Tín

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 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 27 ngày 27/06/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

- Tên công ty bằng tiếng Việt: **Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng.**
- Tên giao dịch quốc tế: **Development Investment Construction Joint Stock Corporation.**
- Tên viết tắt: **DIC Group.**
- Trụ sở chính: Số 15 đường Thi Sách, phường 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: 6.464.311.910.000 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 (từ nhiệm ngày 17/06/2025)

Ban Tổng Giám đốc

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

2- Lĩnh vực kinh doanh:

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

3- Ngành nghề kinh doanh:

- 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 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 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 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 phân 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 30/06/2025	Số đầu năm 01/01/2025
- Tiền mặt	3.557.459.244	3.412.756.137
- Tiền gửi ngân hàng	194.661.061.191	388.291.737.243
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	387.395.144.477	393.461.024.424
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	<i>127.395.144.477</i>	<i>225.798.212.888</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>220.000.000.000</i>	<i>153.328.477.985</i>
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu</i>	<i>40.000.000.000</i>	<i>14.334.333.551</i>
Cộng	585.613.664.912	785.165.517.804
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ 30/06/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a- Trái phiếu	-	-
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	-	-
b- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiền gửi kỳ hạn)	666.900.000.000	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>5.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	<i>620.000.000.000</i>	<i>720.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Quốc Tế (VIB) - CN Sài Gòn</i>	<i>9.000.000.000</i>	<i>29.500.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN Vũng Tàu</i>	<i>1.000.000.000</i>	-
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Vũng Tàu</i>	-	<i>1.000.000.000</i>

Ngân hàng TMCP Hàng Hải CN Vũng Tàu	-	3.500.000.000
c- Các khoản đầu tư khác	-	-
Cộng	666.900.000.000	895.900.000.000
	-	-
3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ 30/06/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.069.898.879.418	1.188.156.659.391
- Phải thu khách hàng từ các dự án	464.397.031.954	551.201.775.855
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	204.844.451.275	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>	2.279.336.569	2.445.956.364
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	17.831.772.981	17.846.873.420
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	7.353.736.312	13.018.470.066
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	181.075.977.563	190.650.046.394
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ</i>	4.363.064.321	17.052.263.635
<i>Dự án khu dân cư Hậu Giang</i>	11.099.020.763	6.073.534.449
<i>Dự án Resort Thùy Tiên</i>	11.571.190.849	11.656.493.242
<i>Dự án khác</i>	1.127.501.280	1.249.256.280
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	605.501.847.464	636.954.883.536
<i>Công ty CP Logistics Cái Mép</i>	36.273.301.277	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>	39.942.857.624	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>	508.717.994.388	498.928.190.128
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	405.964.393.297	407.878.493.297
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	399.772.923.851	401.461.923.851
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	-	214.000.000
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	-	11.100.000
<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

Cộng	1.069.898.879.418	1.188.156.659.391
	-	-
4- Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ 30/06/2025	Số đầu năm 01/01/2025
- Trả trước cho các bên liên quan	-	-
- Các nhà cung cấp khác	29.636.118.360	29.390.434.469
<i>Công ty CP Đầu tư Thương Mại LMP</i>	3.101.882.479	3.847.638.707
<i>Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam</i>	-	-
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	26.534.235.881	25.542.795.762
Cộng	29.636.118.360	29.390.434.469
	-	-
5- Phải thu về cho vay	Số cuối kỳ 30/06/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a) Cho vay ngắn hạn	120.300.000.000	102.000.000.000
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	100.300.000.000	82.000.000.000
<i>Lê Phong Hiếu</i>	20.000.000.000	20.000.000.000
b) Cho vay dài hạn	128.400.000.000	256.764.637.167
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	128.400.000.000	256.764.637.167
Cộng	248.700.000.000	358.764.637.167
	-	-
6- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ 30/06/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a) Ngắn hạn	4.509.729.506.563	4.548.370.292.505
- Tạm ứng	82.391.019.483	82.440.413.747
- Ký quỹ, ký cược	455.677.569.255	456.694.951.479
- Phải thu khác	3.971.660.917.825	4.009.234.927.279
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	23.487.766.738	12.521.774.519
Phải thu khác	3.948.173.151.087	3.996.713.152.760
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	840.230.485.415	861.382.084.278

<i>Tạm ứng tiền bù dự án Long Tân</i>	2.633.873.402.400	2.656.873.402.400
<i>Tạm ứng tiền bù dự án Bàu Trũng</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Tạm ứng tiền bù dự án Hậu Giang</i>	4.310.268.215	-
<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>	255.082.359.549	263.781.030.574
Trong đó: Phải thu khác các bên liên quan	340.033.986.338	332.485.100.810
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	340.033.986.338	332.485.100.810
b) Dài hạn	768.105.219.467	778.750.067.335
- Ký quỹ, ký cược	688.090.778.468	698.750.067.336
- Các khoản chi hộ	-	-
- Phải thu khác	80.014.440.999	79.999.999.999
<i>Phải thu khác</i>	80.014.440.999	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>	14.441.000	-
Cộng	5.277.834.726.030	5.327.120.359.840
	-	-
7- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ 30/06/2025	Số đầu năm 01/01/2025
- Hàng mua đang đi đường	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	60.749.827.827	61.078.042.115
- Công cụ, dụng cụ	9.519.708.501	9.853.318.122
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.018.784.096.793	7.980.421.122.069
- Thành phẩm	31.705.995.735	24.634.204.400
- Hàng hoá	1.322.136.854	1.178.360.789
- Hàng hoá bất động sản	60.932.366.302	79.874.080.522
Cộng giá gốc hàng tồn kho	9.183.014.132.012	8.157.039.128.017
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho	(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	9.180.580.626.428	8.154.605.622.433

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	-	-
<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	8.653.550.969	8.434.065.931
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	2.142.176.518.073	2.143.362.011.412
<i>Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu</i>	259.387.529.520	242.655.411.101
<i>Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point</i>	1.288.449.401.506	1.041.524.132.662
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	2.088.556.790.153	2.043.250.406.609
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	1.049.760.623.869	1.039.978.529.413
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	953.910.062.341	871.732.745.907
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	44.002.742.434	47.606.726.039
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	181.023.063.651	148.566.620.900
<i>Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point</i>	815.587.893.391	233.651.723.504
<i>Chi phí dở dang khác</i>	187.275.920.886	159.658.748.591
	-	-
8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối kỳ 30/06/2025	Số đầu năm 01/01/2025
Nhà máy gạch men	47.391.094.628	47.391.094.628
Chi phí xây dựng dở dang khác	95.136.864.161	49.253.544.884
Cộng	142.527.958.789	96.644.639.512

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30/06/2025

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng Cộng
<i>Đơn vị tính: VND</i>						
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	707.046.614.188	331.174.559.419	77.987.215.372	20.423.065.859	23.195.759.984	1.159.827.214.822
Số tăng trong năm	764.996.314	5.199.596.580	640.000.000	343.020.000	-	6.947.612.894
- Mua trong kỳ	764.996.314	5.199.596.580	640.000.000	343.020.000	-	6.947.612.894
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	282.978.835	775.400.000	-	-	1.058.378.835
- Thanh lý, nhượng bán	-	282.978.835	775.400.000	-	-	1.058.378.835
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	707.811.610.502	336.091.177.164	77.851.815.372	20.766.085.859	23.195.759.984	1.165.716.448.881
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	100.537.676.210	234.220.821.767	47.725.755.543	9.671.441.837	11.829.178.185	403.984.873.542
Số tăng trong năm	9.227.054.796	8.259.843.596	3.025.194.519	1.151.127.411	1.344.616.230	23.007.836.552
Khấu hao trong năm	9.227.054.796	8.259.843.596	3.025.194.519	1.151.127.411	1.344.616.230	23.007.836.552
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	282.978.835	568.895.000	-	-	851.873.835
- Thanh lý, nhượng bán	-	282.978.835	568.895.000	-	-	851.873.835
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	109.764.731.006	242.197.686.528	50.182.055.062	10.822.569.248	13.173.794.415	426.140.836.259
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	606.508.937.978	96.953.737.652	30.261.459.829	10.751.624.022	11.366.581.799	755.842.341.280
Tại ngày cuối năm	598.046.879.496	93.893.490.636	27.669.760.310	9.943.516.611	10.021.965.569	739.575.612.622

10. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm				-
Số tăng trong năm	-	-	586.094.074	586.094.074
- Mua trong kỳ			586.094.074	586.094.074
- Tăng khác				-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư cuối kỳ	-	-	586.094.074	586.094.074
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm				-
Số tăng trong năm	-	-	6.774.743	6.774.743
Khấu hao trong năm			6.774.743	6.774.743
Tăng khác				-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư cuối năm	-	-	6.774.743	6.774.743
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-	579.319.331	579.319.331

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	86.974.148.811	2.801.577.404	89.775.726.215
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua trong kỳ			
- Tăng khác			
Số giảm trong năm	-	-	-

- Thanh lý, nhượng bán

- Giảm khác

Số dư cuối kỳ	86.974.148.811	2.801.577.404	89.775.726.215
----------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm	2.172.952.101	1.309.824.742	3.482.776.843
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Số tăng trong năm	217.575.468	137.109.234	354.684.702
-------------------	-------------	-------------	-------------

Khấu hao trong năm	217.575.468	137.109.234	354.684.702
--------------------	-------------	-------------	-------------

Tăng khác

Số giảm trong năm	-	-	-
-------------------	---	---	---

- Thanh lý, nhượng bán

- Giảm khác

Số dư cuối năm	2.390.527.569	1.446.933.976	3.837.461.545
-----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm	84.801.196.710	1.491.752.662	86.292.949.372
-------------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------

Tại ngày cuối năm	84.583.621.242	1.354.643.428	85.938.264.670
--------------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------

12. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	Tổng Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	155.029.462.773	53.520.000.000	208.549.462.773
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua trong kỳ			-
- Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối kỳ	155.029.462.773	53.520.000.000	208.549.462.773
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	46.466.626.194	3.416.170.212	49.882.796.406

<i>Số tăng trong năm</i>	1.444.558.326	569.361.702	2.013.920.028
<i>Khấu hao trong năm</i>	1.444.558.326	569.361.702	2.013.920.028
<i>Tăng khác</i>			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối năm	47.911.184.520	3.985.531.914	51.896.716.434
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	108.562.836.579	50.103.829.788	158.666.666.367
Tại ngày cuối năm	107.118.278.253	49.534.468.086	156.652.746.339

	Số cuối kỳ 30/06/2025	Số đầu năm 01/01/2025
13- Chi phí trả trước		
a) Ngắn hạn	212.112.316.869	169.357.579.307
Công cụ dụng cụ	3.050.281.832	5.170.761.281
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	178.557.134.436	163.122.006.050
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	30.504.900.601	1.064.811.976
b) dài hạn	34.205.134.052	36.470.053.146
Công cụ dụng cụ	13.076.371.705	14.551.099.241
Chi phí sửa chữa thường xuyên	629.082.579	921.642.813
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	20.499.679.768	20.997.311.092
Cộng	246.317.450.921	205.827.632.453

	30/06/2025			01/01/2025		
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
14- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết						
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty CP bất động sản DIC	5.652.504	42,68%	66.319.119.687	4.710.420	42,68%	63.844.532.031
Công ty CP ĐTPTXD Bê Tông	2.708.987	36,00%	45.984.928.618	2.708.987	36,00%	46.834.604.975
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	27.047.032	28,39%	204.752.378.608	20.725.474	35,89%	185.758.119.153
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	22.540.000	43,35%	-	22.540.000	43,35%	-
Cộng			317.056.426.913			296.437.256.159
15- Đầu tư dài hạn khác						
- Đầu tư cổ phiếu						
Công ty CP DIC Hội An	17.250	0,25%	159.594.112	15.000	0,25%	159.594.112
Công ty CP Vina Đại phước	1.610	0,10%	1.610.000.000	1.610	0,10%	1.610.000.000
- Đầu tư cổ phiếu dài hạn khác			574.655.000			574.655.000
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			30.000.000.000			30.000.000.000
- Trái phiếu			30.000.000.000			30.000.000.000
Cộng			32.344.249.112			32.344.249.112

16- Phải trả người bán	Số cuối kỳ 30/06/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a) Phải trả người bán ngắn hạn	338.823.398.609	510.566.784.339
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	103.513.293.547	123.024.375.843
<i>Công ty cổ phần A&T</i>	<i>3.771.976.852</i>	<i>7.475.315.427</i>
<i>New Design Associate Ltd</i>	<i>3.083.761.920</i>	<i>4.929.297.600</i>
<i>Công ty cổ phần Xây dựng TCONS</i>	<i>705.916.687</i>	<i>-</i>
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1</i>	<i>978.536.556</i>	<i>5.766.570.887</i>
<i>Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)</i>	<i>5.527.903.984</i>	<i>4.049.912.723</i>
<i>Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt</i>	<i>5.851.506.571</i>	<i>5.918.916.772</i>
<i>Công ty CP 479 Hòa Bình</i>	<i>1.147.246.033</i>	<i>4.375.556.893</i>
<i>Công ty CP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát</i>	<i>5.606.084.897</i>	<i>7.109.917.613</i>
<i>Công ty TNHH Nam Anh Hiên</i>	<i>5.034.140.435</i>	<i>9.249.666.438</i>
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild</i>	<i>8.481.920.293</i>	<i>7.844.465.879</i>
<i>Công ty TNHH Hải Phong</i>	<i>1.732.447.899</i>	<i>1.274.932.037</i>
<i>Công ty TNHH MTV Việt Nam GS Industry</i>	<i>3.516.580.026</i>	<i>10.637.431.632</i>
<i>Công ty CP Đầu tư Phan Vũ</i>	<i>5.381.122.754</i>	<i>10.549.658.135</i>
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK</i>	<i>8.105.050.846</i>	<i>3.837.370.887</i>
<i>Công ty cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam</i>	<i>8.707.606.483</i>	<i>7.310.765.759</i>
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng 319</i>	<i>2.992.501.195</i>	<i>3282602416</i>
<i>Công ty TNHH TM&DV Đức Long Thịnh</i>	<i>6.504.636.534</i>	<i>10.924.636.534</i>
<i>Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam</i>	<i>26.384.353.582</i>	<i>18.487.358.211</i>
- Phải trả người bán là các bên liên quan	93.647.950.370	258.703.127.592
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	<i>2.585.672.472</i>	<i>1.059.280.340</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>45.690.521.606</i>	<i>243.252.056.228</i>
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bé tông</i>	<i>19.554.985.567</i>	<i>9.236.756.695</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>25.816.770.725</i>	<i>5.155.034.329</i>
- Phải trả các đối tượng khác	141.662.154.692	128.839.280.904
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-

- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số quá hạn	-	
- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan	-	
- Phải trả dài hạn các đối tượng khác	-	
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Cộng	338.823.398.609	510.566.784.339
	-	-
17- Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ 30/06/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a) Ngắn hạn	3.010.607.743.960	2.426.153.517.149
- Người mua trả tiền trước các dự án	2.958.198.490.840	2.381.161.276.462
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>1.309.162.347.773</i>	<i>1.224.531.014.134</i>
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	<i>60.250.087.689</i>	<i>57.792.277.689</i>
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>45.393.714.428</i>	<i>49.315.242.992</i>
<i>Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh</i>	<i>206.928.069.728</i>	<i>129.288.849.766</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	<i>24.563.658.967</i>	<i>31.334.403.113</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	<i>314.021.891</i>	<i>1.822.163.618</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	<i>7.407.651.352</i>	<i>7.407.651.352</i>
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu</i>	<i>14.460.953.424</i>	<i>35.299.528.472</i>
<i>Dự án căn hộ chung cư A2-1</i>	<i>1.288.738.350.599</i>	<i>843.390.510.337</i>
<i>Dự án khác</i>	<i>979.634.989</i>	<i>979.634.989</i>
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	52.409.253.120	44.992.240.687
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan</i>	<i>1.031.448.393.802</i>	<i>770.069.340.631</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>1.025.535.126.910</i>	<i>767.145.022.629</i>
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	<i>2.924.318.002</i>	<i>2.924.318.002</i>
b) Dài hạn	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác	-	-
Cộng	3.010.607.743.960	2.426.153.517.149

18- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	18.975.138.215	34.385.250.318	21.627.107.837	31.733.280.696
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	44.029.092	161.716.452	182.784.342	22.961.202
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	43.276.766.941	7.572.444.441	42.245.292.778	8.603.918.604
- Thuế thu nhập cá nhân	487.658.788	5.520.917.130	5.345.887.307	662.688.611
- Thuế tài nguyên	10.156.601	98.876.118	90.853.868	18.178.851
- Tiền thuê đất	31.083.570.300	(3.999.227.558)	6.665.379.264	20.418.963.478
- Thuế bảo vệ môi trường	20.313.202	197.752.234	181.707.736	36.357.700
- Thuế môn bài	-	19.000.000	19.000.000	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	-	-	-
- Các loại thuế, phí khác	3.463.306.481	8.084.150.908	6.029.546.869	5.517.910.520
Cộng	97.360.939.620	52.040.880.043	82.387.560.001	67.014.259.662
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	122.134.503	-	(119.195.076)	2.939.427
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.831.921.898	-	5.772.003.487	30.603.925.385
- Thuế thu nhập cá nhân	10.777	-	-	10.777
- Các loại thuế, phí khác	108.606.536	-	-	108.606.536
Cộng	25.062.673.714	-	5.652.808.411	30.715.482.125
19- Chi phí phải trả			Số cuối kỳ 30/06/2025	Số đầu năm 01/01/2025
a) Ngắn hạn			319.554.496.977	346.731.546.456
Lãi vay phải trả			33.782.034.977	32.991.361.062
Chi phí bán hàng			65.603.305	65.603.305
Chi phí đầu tư các dự án			264.690.151.076	296.344.603.692
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác			21.016.707.619	17.329.978.397
b) Dài hạn			-	-
Lãi vay phải trả			-	-
Chi phí phải trả khác			-	-
Cộng			319.554.496.977	346.731.546.456

	Số cuối kỳ 30/06/2025	Số đầu năm 01/01/2025
20- Doanh thu chưa thực hiện		
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu nhận trước khác	51.877.015.626	53.188.448.938
Cộng	55.251.251.618	56.562.684.930
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	109.381.453.392	111.068.571.388
Doanh thu khác	70.342.548.396	70.342.548.396
Cộng	179.724.001.788	181.411.119.784
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	-	-
	Số cuối kỳ 30/06/2025	Số đầu năm 01/01/2025
21- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
a) Ngắn hạn	3.429.399.785.207	2.864.859.159.683
Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
Kinh phí công đoàn	885.573.177	783.467.838
Bảo hiểm xã hội	4.869.349.510	2.893.740.589
Bảo hiểm y tế	172.335.041	48.602.997
Bảo hiểm thất nghiệp	68.550.180	21.477.308
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	301.447.459.923	293.797.593.923
Cổ tức phải trả	3.702.365.477	1.508.603.227
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.118.254.151.899	2.565.805.673.801
+ Đền bù giải phóng mặt bằng	18.511.007.423	19.990.483.579
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	<i>11.905.317.246</i>	<i>11.905.317.246</i>
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên</i>	<i>6.275.653.445</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>
+ Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	31.651.842.505	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	2.804.324.643	11.491.237.473

Trong đó: Phải trả các bên liên quan	126.301.016.129	125.850.475.585
<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
<i>Phan Văn Bình</i>	16.445.635.609	16.425.635.609
b) Dài hạn	52.175.664.172	51.836.344.172
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	504.320.000	32.240.125.500
<i>Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác</i>	504.320.000	32.240.125.500
Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn LD	19.596.218.672	19.596.218.672
Phải trả dài hạn khác	32.075.125.500	
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		

22- Vay và nợ thuê tài chính:

	Số đầu năm 01/01/2025	Trong kỳ		Đầu cuối kỳ 30/06/2025
		Tăng	Giảm	
22.1- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.572.638.801.780	531.179.185.682	1.210.584.337.340	893.233.650.122
a) Vay ngắn hạn	633.387.327.488	389.137.123.444	490.505.124.267	532.019.326.665
<i>NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu</i>	443.711.578.619	185.959.050.854	308.705.720.677	320.964.908.796
<i>NH Nông nghiệp & PTNT VN Đồng Nai</i>	100.000.000.000	90.000.000.000	100.000.000.000	90.000.000.000
<i>NH Nông nghiệp & PTNT VN Chu Lai</i>	28.600.000.000	39.093.034.093	34.693.034.093	33.000.000.000
<i>NH Nông nghiệp & PTNT VN CN Núi Thành</i>	11.000.000.000	3.039.612.516	3.039.612.516	11.000.000.000
<i>NH TMCP Công thương Việt Nam</i>	37.575.748.869	16.246.059.935	26.314.691.283	27.507.117.521
<i>NH TMCP Thịnh vượng và Phát triển-Chi nhánh Vũng Tàu</i>	-	3.248.482.899	-	3.248.482.899
<i>Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn</i>	-	30.480.883.147	1.362.065.698	29.118.817.449
<i>Vay cá nhân</i>	12.500.000.000	21.070.000.000	16.390.000.000	17.180.000.000
b) Nợ dài hạn đến hạn trả	939.251.474.292	142.042.062.238	720.079.213.073	361.214.323.457
<i>NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu</i>	623.582.070.288	42.542.062.238	425.248.009.071	240.876.123.455
<i>NH TMCP Công thương Việt Nam</i>	20.000.000.000	12.000.000.000	10.000.000.000	22.000.000.000
<i>NH TMCP Tiên Phong</i>	62.000.004	-	31.000.002	31.000.002
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín VT</i>	294.268.604.000	87.500.000.000	284.268.604.000	97.500.000.000
<i>Vay cá nhân</i>	1.338.800.000	-	531.600.000	807.200.000

22.2 Vay dài hạn	2.276.905.408.614	387.860.048.046	191.122.615.307	2.473.642.841.353
<i>NH TMCP Đầu tư & PT VN-CN Vũng Tàu</i>	87.718.910.549	27.057.760.979	30.400.000.000	84.376.671.528
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín</i>	538.567.149.678	350.000.003.962	146.067.153.640	742.500.000.000
<i>NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	76.000.000.000	-	12.000.000.000	64.000.000.000
<i>NH TMCP Tiên Phong</i>	263.499.985	-	-	263.499.985
<i>Công ty Cho thuê TC TNHH MTV Quốc Tế Chailease</i>	-	620.000.000	102.661.667	517.338.333
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023</i>	1.562.532.648.402	10.182.283.105	2.500.000.000	1.570.214.931.507
<i>Cá nhân khác</i>	11.823.200.000	-	52.800.000	11.770.400.000
Cộng	3.849.544.210.394	919.039.233.728	1.401.706.952.647	3.366.876.491.475

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	10.182.283.105	2.500.000.000	1.570.214.931.507
Trái phiếu thường phát hành năm 2023	586.148.904.110	3.818.356.164	-	589.967.260.274
Giá gốc trái phiếu	600.000.000.000			600.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(13.851.095.890)	3.818.356.164		(10.032.739.726)
Trái phiếu thường phát hành năm 2024	976.383.744.292	6.363.926.941	2.500.000.000	980.247.671.233
Giá gốc trái phiếu	1.000.000.000.000			1.000.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(23.616.255.708)	6.363.926.941	2.500.000.000	(19.752.328.767)
Cộng	1.562.532.648.402	10.182.283.105	2.500.000.000	1.570.214.931.507

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).

23. 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	Cộng
Số dư đầu năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.750.836.222	405.249.380.081	7.649.752.814.724
Lãi (lỗ) trong năm nay					114.535.926.550	114.535.926.550
Trích lập các quỹ					(9.359.048.152)	(9.359.048.152)
Tặng, giảm khác					41.017.975.505	41.017.975.505
Số dư cuối năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	14.895.110.000	84.750.836.222	551.444.233.984	7.795.947.668.627
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	365.791.960.000		1.651.010.000	(367.442.970.000)		-
Thưởng cổ phiếu						-
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ						-
Lãi (lỗ) trong năm nay				196.073.920	13.199.220.123	13.199.220.123
Trích lập các quỹ					(14.621.585.502)	(14.425.511.582)
Chia cổ tức						-
Tặng, giảm khác					(5.309.136.327)	(5.309.136.327)
Số dư cuối năm nay	6.464.311.910.000	1.046.337.538.421	16.546.120.000	84.946.910.142	177.269.762.278	7.789.412.240.841

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Vốn góp đầu năm	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Vốn góp tăng trong kỳ	365.791.960.000	
<i>Chia cổ phiếu thưởng</i>		
<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu</i>	365.791.960.000	
<i>Phát hành cổ phiếu Esop</i>		
<i>Phát hành riêng lẻ</i>		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	6.464.311.910.000	6.098.519.950.000
c. Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	646.431.191	609.851.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	646.431.191	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	646.431.191	609.851.995
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	646.431.191	609.851.995
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	646.431.191	609.851.995
Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

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

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
1- Doanh thu	286.737.746.633	463.271.611.909	833.074.817.839	1.019.517.919.366
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu bán thành phẩm	45.460.201.412	71.570.621.193	38.753.662.077	58.916.257.353
Doanh thu cung cấp dịch vụ	42.106.953.419	81.485.467.129	31.069.302.003	68.075.432.719
Doanh thu xây lắp	34.739.168.108	65.084.812.020	492.953.274.055	509.593.071.759
Doanh thu kinh doanh bất động sản	163.587.864.696	243.443.593.571	269.455.020.706	381.246.039.539
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	1.687.117.996	843.558.998	1.687.117.996

Doanh thu khác

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
2- Giảm trừ Doanh thu	12.426.894.457	36.133.355.111	11.824.680.368	197.779.205.976
Hàng bán bị trả lại	12.271.523.259	35.891.171.147	10.947.506.795	196.639.617.624
Giảm giá hàng bán	155.371.198	242.183.964	877.173.573	1.139.588.352
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	274.310.852.176	427.138.256.798	821.250.137.471	821.738.713.390
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu bán thành phẩm	45.304.830.214	71.328.437.229	38.753.662.077	57.776.669.001
Doanh thu cung cấp dịch vụ	42.106.953.419	81.485.467.129	31.069.302.003	68.075.432.719
Doanh thu xây lắp	34.739.168.108	65.084.812.020	492.076.100.482	509.593.071.759
Doanh thu kinh doanh bất động sản	151.316.341.437	207.552.422.424	258.507.513.911	184.606.421.915
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	1.687.117.996	843.558.998	1.687.117.996
Doanh thu khác	-	-	-	-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
4- Giá vốn	167.425.087.906	291.025.572.026	617.684.955.850	668.978.856.195
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Giá vốn của thành phẩm đã bán	38.456.625.409	71.502.434.347	50.370.436.353	84.325.341.577
Giá vốn cung cấp dịch vụ	29.365.393.006	66.666.640.956	25.389.898.959	53.889.472.122
Giá vốn xây lắp	19.466.140.906	38.681.178.562	311.235.819.624	321.685.206.920
Giá vốn kinh doanh bất động sản	79.414.649.422	112.730.759.835	229.966.521.751	207.634.277.250
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	1.444.558.326	722.279.163	1.444.558.326

Giá vốn khác

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	6.731.497.547	38.840.805.214	15.521.919.788	27.539.057.115
Lãi tiền gửi, cho vay	6.712.123.127	13.490.200.290	14.386.166.685	26.403.304.012
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	-	-	977.958.464	977.958.464
Chênh lệch tỷ giá	-	28.696.159	155.670.000	155.670.000
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	-
Nhượng bán các khoản đầu tư	-	25.302.534.345	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.673.100	1.673.100	2.124.639	2.124.639

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	1.512.613.258	25.156.364.994	(8.088.568.814)	4.343.298.087
Lãi vay	596.085.254	23.401.137.533	11.638.957.928	23.822.849.829
Chiết khấu thanh toán	-	-	8.467.200	8.467.200
Chênh lệch tỷ giá	-	-	19.795.050	19.795.050
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	-	158.242.095	-	-
Chi phí tài chính khác	916.528.004	1.596.985.366	244.211.008	492.186.008

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
7- Thu nhập khác	8.378.469.800	11.582.405.233	11.554.405.006	13.278.635.702
Thanh lý tài sản	(62.456.935)	14.815.792	31.414.142	871.787.465
Xử lý công nợ không phải trả	-	-	-	-
Phạt vi phạm hợp đồng	448.227.399	2.474.590.814	9.682.992.802	9.731.578.802
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	1.366.632.745	1.990.991.379	1.622.141.505	1.807.870.377
Thu nhập khác	6.626.066.591	7.102.007.248	217.856.557	867.399.058

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
8- Chi phí khác	456.337.839	804.036.857	4.488.577.506	9.630.687.167
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(7.095.582)	-	576.555.332	576.555.332
Phạt do chậm thanh toán	7.442.507	7.442.507	-	483.692.136
Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	154.680.523	230.954.607	381.877.389	4.681.568.678
Chi phí khác	301.310.391	565.639.743	3.530.144.785	3.888.871.021

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		40.919.592.904	36.390.848.462
Công ty CP Du lịch DIC	Cung cấp dịch vụ	1.209.472.396	6.621.141.822
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Cung cấp dịch vụ		68.798.674
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Cung cấp dịch vụ	2.290.905.964	1.554.761.912
Công ty CP Bất động sản DIC	Cung cấp dịch vụ	37.419.214.544	28.146.146.054
Chi phí xây dựng			
Công ty CP Du lịch DIC	Bất động sản		149.989.430.626
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Chi phí xây dựng	54.996.251.350	35.987.689.772
Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2	Chi phí xây dựng	26.450.632.157	27.484.411.866
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Chi phí xây dựng	244.850.430.906	449.817.889.872
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Chi phí xây dựng		413.419.930.774
Các hoạt động khác			
Công ty CP Du lịch DIC	Góp thêm vốn điều lệ		58.666.672
	Bán tài sản		
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Góp thêm vốn điều lệ		2.657.888.640
	Bán tài sản		
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	Góp thêm vốn điều lệ		
	Lãi cho vay	2.544.821.007	1.739.969.864

Công ty CP ĐTPT Phương Nam	Góp thêm vốn điều lệ		
	Cho vay		82.000.000.000
	Thu gốc vay	110.064.637.167	750.000.000
	Lãi cho vay	8.770.277.784	14.821.624.522
2. Các khoản chưa thanh toán với các bên liên quan	Mối quan hệ	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Phải thu khách hàng		406.076.970.060	414.616.436.966
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	18.600.000	6.963.043.669
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	399.761.923.851	401.461.923.851
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	6.191.469.446	6.191.469.446
Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan	104.976.763	
Trả trước cho người bán		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn		313.700.000.000	423.881.599.516
Cho vay ngắn hạn		102.700.000.000	168.681.599.516
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	2.400.000.000	1.116.962.349
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	100.300.000.000	167.564.637.167
Cho vay dài hạn		211.000.000.000	255.200.000.000
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	82.600.000.000	84.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	128.400.000.000	171.200.000.000
Phải thu về tiền lãi cho vay		20.806.879.613	9.491.780.822
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	2.544.821.007	
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	18.262.058.606	9.491.780.822
Ký quỹ, ký cược		78.641.901.565	79.863.293.821
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	78.641.901.565	79.863.293.821
Phải thu ngắn hạn khác		243.150.026.167	243.179.107.417
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	-	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		129.998.880.217	329.708.426.405
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	693.813.254	2.843.494.405
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	48.550.909.975	34.294.681.628
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	28.163.188.066	44.010.821.552
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	2.585.672.472	182.146.263
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	45.690.521.606	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		1.080.163.545.118	818.784.491.947
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	51.704.100.206	48.715.151.316
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	1.025.535.126.910	767.145.022.629
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	2.924.318.002	2.924.318.002
Phải trả ngắn hạn khác		244.115.001.531	211.404.383.317
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	101.393.940.757	101.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	32.865.680.254	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 30/06/2025)	Năm nay (từ 01/01 đến 30/06/2024)
Thù lao Hội đồng quản trị	1.650.000.000	2.340.000.000
Nguyễn Thiện Tuấn		900.000.000
Nguyễn Hùng Cường	900.000.000	690.000.000
Nguyễn Thị Thanh Huyền	600.000.000	600.000.000
Nguyễn Quang Tín	60.000.000	60.000.000
Đinh Hồng Kỳ	90.000.000	90.000.000
Bùi Văn sự	19.300.000	
Thù lao Ban Thư ký HĐQT	48.000.000	66.000.000
Diệp Thị Ngọc Lan	30.000.000	30.000.000
Trần Quang Hùng		18.000.000
Đào Thanh Xuân	18.000.000	18.000.000

Tổng Giám đốc	759.847.668	704.591.227
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	759.847.668	704.591.227
Những người quản lý khác	2.618.151.061	2.431.414.664
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	2.618.151.061	2.431.414.664

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 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