

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

Báo cáo tài chính riêng
cho Kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/06/2025

Mẫu số: B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 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		13.992.886.971.896	13.563.530.667.855
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		566.776.942.430	746.853.302.518
1. Tiền	111	1.V	179.381.797.953	353.392.278.094
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		646.900.000.000	856.900.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121			-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	2.V	646.900.000.000	856.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.503.395.064.020	5.694.657.217.812
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.V	944.632.580.814	1.033.275.651.326
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.V	9.387.223.815	10.370.632.925
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.V	102.700.000.000	168.681.599.516
4. Các khoản phải thu khác	136	6.V	4.446.806.728.947	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		7.064.942.312.975	6.072.894.379.906
1. Hàng tồn kho	141	7.V	7.064.942.312.975	6.072.894.379.906
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		210.872.652.471	192.225.767.619
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8.V	179.836.714.209	166.961.832.844
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		565.608.729	565.608.729
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		30.470.329.533	24.698.326.046
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		3.775.471.543.293	3.784.855.168.820
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		290.999.999.999	335.199.999.999
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.V	211.000.000.000	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		136.839.742.621	141.779.330.751
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9.V	132.352.457.540	137.213.324.680
- Nguyên giá	222		188.349.834.467	188.039.504.467
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(55.997.376.927)	(50.826.179.787)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10.V	4.487.285.081	4.566.006.071
- Nguyên giá	228		4.939.407.600	4.939.407.600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(452.122.519)	(373.401.529)
III. Bất động sản đầu tư	230	11.V	96.544.648.358	97.989.206.684
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(47.911.184.520)	(46.466.626.194)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12.V	-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	13.V	3.251.087.152.315	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		(329.321.040.364)	(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		17.768.358.515.189	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			9.869.514.108.651	9.489.741.186.720
I. Nợ ngắn hạn	310			7.777.374.833.552	7.595.187.688.031
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14.V		269.511.126.415	448.300.511.037
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15.V		3.033.600.019.228	2.456.652.493.818
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16.V		63.013.120.766	91.477.907.259
4. Phải trả người lao động	314			5.560.889.086	16.268.893.716
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17.V		296.111.581.243	321.814.317.488
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18.V		3.410.599.636	3.410.599.636
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19.V		3.513.228.061.970	2.931.825.483.579
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20.V		544.873.152.909	1.276.577.657.669
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322			48.066.282.299	48.859.823.829
II. Nợ dài hạn	330			2.092.139.275.099	1.894.553.498.689
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18.V		109.381.453.392	111.068.571.388
2. Phải trả dài hạn khác	337	16.V		19.596.218.672	19.596.218.672
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20.V		1.963.161.603.035	1.763.888.708.629
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)	400			7.898.844.406.538	7.858.644.649.955
I. Vốn chủ sở hữu	410			7.898.844.406.538	7.858.644.649.955
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	21.V		6.464.311.910.000	6.098.519.950.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			1.046.337.538.421	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		306.192.175.047	631.784.378.464
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a			252.754.981.946	367.035.648.102
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b			53.437.193.101	264.748.730.362
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=+300+400)	440			17.768.358.515.189	17.348.385.836.675

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

Mẫu số: B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 2 năm 2025

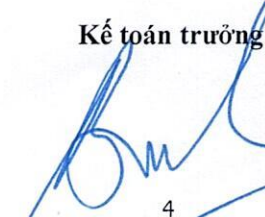
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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	1	VI.1	175.479.532.160	257.495.654.219	695.489.996.232	812.521.416.014
2. Các khoản giảm trừ	3	VI.2	12.271.523.259	35.891.171.147	10.947.506.795	196.639.617.624
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	163.208.008.901	221.604.483.072	684.542.489.437	615.881.798.390
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	80.580.581.890	115.143.343.684	479.570.253.322	458.690.312.521
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		82.627.427.011	106.461.139.388	204.972.236.115	157.191.485.869
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	8.041.492.476	50.659.214.803	14.190.268.970	24.334.774.105
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	464.455.047	20.578.697.824	(11.860.246.355)	(5.556.282.868)
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		6.239.804.080	11.812.120.013	5.371.635.863	11.570.381.053
8. Chi phí bán hàng	24		18.761.706.749	22.121.617.136	8.424.546.544	16.895.609.743
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		35.228.658.628	64.066.439.722	30.630.865.195	70.986.431.214
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		36.214.099.063	50.353.599.509	191.967.339.701	99.200.501.885
11. Thu nhập khác	31	VI.7	6.896.907.589	9.577.883.903	11.463.260.247	12.311.203.249
12. Chi phí khác	32	VI.8	336.221.058	484.572.133	3.815.231.819	8.751.122.034
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		6.560.686.531	9.093.311.770	7.648.028.428	3.560.081.215
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		42.774.785.594	59.446.911.279	199.615.368.129	102.760.583.100
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.254.395.292	6.009.718.178	24.592.255.944	24.592.255.944
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		41.520.390.302	53.437.193.101	175.023.112.185	78.168.327.156

Người lập biểu


PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng


4
Bùi Văn Sự

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 năm 2025

Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý 2 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		960.834.001.714	379.706.890.845
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(730.592.706.305)	(1.345.944.130.039)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(43.155.361.507)	(40.607.927.842)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(121.171.598.819)	(152.621.467.338)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(42.061.285.769)	(63.365.375.921)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		218.862.787.183	227.196.717.120
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(205.219.731.937)	(197.342.654.579)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SX kinh doanh	20		37.496.104.560	(1.192.977.947.754)
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)	(5.097.393.817)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác	22		639.348.675	1.571.426.400
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(1.180.943.152.415)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		321.181.599.516	750.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(103.627.370.000)	(828.174.531.767)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		79.121.047.700	1.318.153.760.510
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		25.402.802.920	5.081.999.492
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		322.541.428.811	(688.657.891.597)
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		563.236.067.871	1.562.950.839.749
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.103.349.961.330)	(304.887.533.000)
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		(540.113.893.459)	1.258.062.119.724
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(180.076.360.088)	(623.573.719.627)
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		566.776.942.430	1.576.193.155.395

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

Mẫu số: B 09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- Hình thức sở hữu vốn:

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

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 27/06/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

- Tên công ty bằng tiếng Việt: **Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng.**
- Tên giao dịch quốc tế: **Development Investment Construction Joint Stock Corporation.**
- Tên viết tắt: **DIC Group.**
- Trụ sở chính: Số 15 đường Thi Sách, phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh.
- Các đơn vị trực thuộc, gồm có:
 - Chi nhánh Tổng công ty CP ĐTPTXD – Ban QLDA DIC Him Lam
- Vốn điều lệ: 6.464.311.910.000 đồng Việt Nam (VND).

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

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	Từ ngày 19/08/2024
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm lại ngày 21/07/2023
Ông Nguyễn Quang Tín	Ủy viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 21/07/2023
Ông Đinh Hồng Kỳ	Ủy viên HĐQT – Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21/07/2023
Ông Bùi Văn Sự	Ủy viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 18/04/2025 (từ nhiệm ngày 17/06/2025)

Ban Tổng Giám đốc

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

2- Lĩnh vực kinh doanh:

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

3- Ngành nghề kinh doanh:

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

4- Cấu trúc doanh nghiệp:

a- Danh sách các công ty con

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%

	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 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ (30/06/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
- Tiền mặt	1.003.948.164	1.724.608.651
- Tiền gửi ngân hàng	178.377.849.789	351.667.669.443
VND	178.365.907.900	351.655.563.997
USD	11.941.889	12.105.446
- Tiền đang chuyển	-	-

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30-06-2025

- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	387.395.144.477	393.461.024.424
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	127.395.144.477	225.798.212.888
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu</i>	40.000.000.000	14.334.333.551
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN CN</i>	220.000.000.000	153.328.477.985
BRVT		
Cộng	566.776.942.430	746.853.302.518
	-	-
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	(30/06/2025)	(01/01/2025)
2- Các khoản đầu tư tài chính		
- Chứng khoán kinh doanh		
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	646.900.000.000	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>	620.000.000.000	720.000.000.000
- Trái phiếu		
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Cộng	646.900.000.000	856.900.000.000
	-	-
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	(30/06/2025)	(01/01/2025)
3- Phải thu khách hàng		
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	944.632.580.814	1.033.275.651.326
- Phải thu nhóm 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 Thủy 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	480.235.548.860	482.073.875.471
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	399.761.923.851	401.461.923.851

<i>Các khách hàng khác</i>	80.473.625.009	80.611.951.620
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	406.629.722.062	414.616.436.966
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	18.600.000	6.963.043.669
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	657.728.765	-
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	399.761.923.851	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	944.632.580.814	1.033.275.651.326
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	9.387.223.815	10.370.632.925
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP</i>	3.101.882.479	3.847.638.707
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	6.285.341.336	6.522.994.218
Cộng	9.387.223.815	10.370.632.925
5- Phải thu về cho vay	Số cuối kỳ (30/06/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a) Cho vay ngắn hạn	102.700.000.000	168.681.599.516
<i>Công Ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	2.400.000.000	1.116.962.349
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	100.300.000.000	167.564.637.167
b) Cho vay dài hạn	211.000.000.000	255.200.000.000
<i>Công Ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	82.600.000.000	84.000.000.000
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	128.400.000.000	171.200.000.000
Cộng	313.700.000.000	423.881.599.516
	-	-

	Số cuối kỳ (30/06/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
6- Các khoản phải thu khác		
a) Ngắn hạn	4.446.806.728.947	4.482.460.803.601
Tạm ứng	20.844.159.272	21.518.649.693
Ký quỹ, ký cược	453.928.347.693	454.539.043.821
Phải thu khác	3.972.034.221.982	4.006.403.110.087
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	23.297.492.765	11.534.952.603
Phải thu khác	3.948.736.729.217	3.994.868.157.484
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	<i>840.230.485.415</i>	<i>861.382.084.278</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	<i>2.633.873.402.400</i>	<i>2.656.873.402.400</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>2.000.000.000</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hậu Giang</i>	<i>4.310.268.215</i>	-
<i>Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh</i>	<i>140.014.270.244</i>	<i>140.014.270.244</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước</i>	<i>4.810.000.000</i>	<i>4.810.000.000</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Quảng Bình</i>	<i>47.429.649.000</i>	<i>47.429.649.000</i>
<i>Hội đồng bồi thường GPMB huyện Thanh Liêm</i>	<i>20.422.716.264</i>	<i>20.422.716.264</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>255.645.937.679</i>	<i>261.936.035.298</i>
Trong đó: Phải thu các bên liên quan	332.505.100.810	332.534.182.060
<i>Công ty TNHH Đại Phước Thiên An</i>	<i>20.000.000</i>	<i>20.000.000</i>
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	-	<i>29.081.250</i>
<i>Công Ty CP Gạch men Anh em DIC</i>	<i>2.544.821.007</i>	
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	<i>340.033.986.338</i>	<i>332.485.100.810</i>
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>	<i>79.999.999.999</i>	<i>79.999.999.999</i>
- Ký quỹ, ký cược	-	-
- Phải thu khác	-	-
Cộng	4.526.806.728.946	4.562.460.803.600
7- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ (30/06/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
Nguyên liệu, vật liệu:	2.423.231.577	2.423.231.577

Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí SX, KD dở dang:	7.000.609.027.116	5.989.794.837.077
<i>Trong đó:</i>		
<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>	249.591.463.066	250.780.835.922
<i>Dự án khu đô thị mới Bắc 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>	61.685.906.216	61.613.639.089
Hàng hóa bất động sản	60.932.366.302	79.874.080.522
Hàng hóa	977.687.980	802.230.730
Hàng gửi đi bán	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	7.064.942.312.975	6.072.894.379.906
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	7.064.942.312.975	6.072.894.379.906
	-	-
8- Chi phí trả trước	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	(30/06/2025)	(01/01/2025)
a) Ngắn hạn	179.836.714.209	166.961.832.844
Công cụ dụng cụ	1.279.579.773	3.839.826.794
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	178.557.134.436	163.122.006.050
b) dài hạn	-	-
Công cụ dụng cụ	-	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	-	-
Cộng	179.836.714.209	166.961.832.844

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30-06-2025

Số 15 đường Thi Sách, P. Vũng Tàu, TP, Hồ Chí Minh

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	-	-	-	310.330.000	-	310.330.000
- Mua trong kỳ	-	-	-	310.330.000	-	310.330.000
- Tăng 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	17.388.448.089	1.005.398.182	188.349.834.467
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	1.841.774.772	369.424.909	1.875.575.154	1.012.375.715	72.046.590	5.171.197.140
- Khấu hao trong kỳ	1.841.774.772	369.424.909	1.875.575.154	1.012.375.715	72.046.590	5.171.197.140
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	19.608.215.967	6.474.683.834	21.338.946.157	8.112.978.776	462.552.193	55.997.376.927
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	101.215.461.473	4.625.737.379	16.692.943.386	9.275.469.313	542.845.989	132.352.457.540

10- Tài sản cố định vô hình:

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình				-
Số dư đầu kỳ	3.689.239.600	1.250.168.000		4.939.407.600
- Mua trong kỳ				
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp				
- Tăng do hợp nhất kinh doanh				
- Tăng khác				
- Thanh lý, nhượng bán, giảm khác				
Số dư cuối kỳ	3.689.239.600	1.250.168.000		4.939.407.600
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	279.228.092	94.173.437		373.401.529
- Khấu hao trong kỳ	8.212.590	70.508.400		78.720.990
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
Số dư cuối kỳ	287.440.682	164.681.837		452.122.519
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	3.401.798.918	1.085.486.163		4.487.285.081

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			
- Tăng 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	46.466.626.194	-	46.466.626.194
Số tăng trong năm	1.444.558.326		1.444.558.326
<i>Khấu hao trong năm</i>	1.444.558.326		1.444.558.326
<i>Tăng khác</i>			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>			-
- <i>Giảm khác</i>			-
Số dư cuối năm	47.911.184.520	-	47.911.184.520
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	97.989.206.684		97.989.206.684
Tại ngày cuối năm	96.544.648.358		96.544.648.358

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

TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 đường Thi Sách, P. Vũng Tàu, TP, Hồ Chí Minh Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30-06-2025

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

30/06/2025

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	(103.921.040.364)	2.947.386.013.058	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	(54.624.648.591)	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	(54.624.648.591)	889.873.572.797	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 Nhìn DIC	5.920.000	98,67%	59.200.000.000	(7.885.603.413)	51.314.396.587	59.200.000.000	(6.618.243.129)	52.581.756.871
Công ty CP ĐPTXD – DIC Số 1	2.327.625	51,68%	14.726.900.000		14.726.900.000	14.726.900.000		14.726.900.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	5.668.477	50,14%	48.932.796.574		48.932.796.574	48.932.796.574		48.932.796.574
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển và KCN DIC	8.820.000	100,00%	50.000.000.000		50.000.000.000	50.000.000.000	(478.313.228)	49.521.686.772
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	8.820.000	49,00%	41.410.788.360	(41.410.788.360)	-	41.410.788.360	(41.410.788.360)	-
12.2- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			497.331.545.145	(225.400.000.000)	271.931.545.145	447.522.688.500	(225.400.000.000)	222.122.688.500
Công ty CP Đầu tư phát triển 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	27.047.032	28,39%	221.411.041.145		221.411.041.145	171.602.184.500		171.602.184.500
Công ty CP Bất động sản DIC	5.652.504	42,68%	19.938.000.000		19.938.000.000	19.938.000.000		19.938.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Bê tông	2.708.987	36,00%	30.582.504.000		30.582.504.000	30.582.504.000		30.582.504.000
12.3 - Đầu tư dài hạn khác			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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
 Số 15 đường Thi Sách, P. Vũng Tàu, TP, Hồ Chí Minh Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30-06-2025

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	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	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	25.000.000.000
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn			3.580.408.192.679	(329.321.040.364)	3.251.087.152.315	3.209.886.631.386
				3.530.599.336.034	(320.712.704.648)	3.209.886.631.386

	Số cuối kỳ (30/06/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
13- Phải trả người bán	269.511.126.415	448.300.511.037
a) Phải trả người bán ngắn hạn		
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	88.110.954.233	90.912.649.542
<i>Công ty cổ phần A&T</i>	3.771.976.852	7.475.315.427
<i>New Design Associate Ltd</i>	3.083.761.920	4.929.297.600
<i>Công ty cổ phần Xây dựng TCONS</i>	705.916.687	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1</i>	978.536.556	5.766.570.887
<i>Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)</i>	5.527.903.984	4.049.912.723
<i>Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt</i>	5.851.506.571	5.918.916.772
<i>Công ty CP 479 Hòa Bình</i>	1.147.246.033	4.375.556.893
<i>Công ty CP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát</i>	5.606.084.897	7.109.917.613
<i>Công ty TNHH Nam Anh Hiền</i>	5.034.140.435	9.249.666.438
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild</i>	8.481.920.293	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>	8.105.050.846	3.837.370.887
<i>Công ty cổ phần Khoa học Công nghệ Việt Nam</i>	8.707.606.483	7.310.765.759
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Thương mại Xây dựng 319</i>	2.992.501.195	3.282.602.416
<i>Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam</i>	26.384.353.582	18.487.358.211
- Phải trả người bán là các bên liên quan	151.471.058.098	329.708.426.405
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	693.803.254	2.843.494.405
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	48.550.909.975	34.294.681.628
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	28.163.188.066	44.010.821.552
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	2.585.672.472	182.146.263
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	45.690.521.606	243.252.056.228
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	25.786.962.725	5.125.226.329
- Phải trả các đối tượng khác	29.929.114.084	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

	269.511.126.415	448.300.511.037
Cộng	-	-
	Số cuối kỳ (30/06/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
14- Người mua trả tiền trước	3.033.600.019.228	2.456.652.493.818
a) Ngắn hạn		
- Người mua trả tiền trước các dự án	3.006.913.642.156	2.429.876.427.778
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	1.357.877.499.089	1.273.246.165.450
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	60.250.087.689	57.792.277.689
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	45.393.714.428	49.315.242.992
<i>Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh</i>	206.928.069.728	129.288.849.766
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	24.563.658.967	31.334.403.113
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	314.021.891	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>	14.460.953.424	35.299.528.472
<i>Dự án căn hộ chung cư A2-1</i>	1.288.738.350.599	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>	1.080.163.545.118	818.784.491.947
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	51.704.100.206	48.715.151.316
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	1.025.535.126.910	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	3.033.600.019.228	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	31.087.785.072	18.703.797.547	29.768.627.779
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.829.032.204	6.009.718.178	38.846.603.125	6.992.147.257
- Thuế thu nhập cá nhân	212.966.343	4.198.060.897	4.126.730.737	284.296.503
- 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
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	354.284.490	354.284.490	-
- Thuế môn bài	2.937.228.355	7.943.755.694	5.386.434.851	5.494.549.198
Cộng	91.477.907.259	45.891.005.125	74.355.791.618	63.013.120.766
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.589.719.510	-	5.772.003.487	30.361.722.997
- 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	-	5.772.003.487	30.470.329.533
16- Chi phí phải trả			Số cuối kỳ (30/06/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
a) Ngắn hạn			296.111.581.243	321.814.317.488
Lãi vay phải trả			33.565.122.170	32.589.936.067
Chi phí bán hàng			65.603.305	65.603.305
Chi phí các dự án			262.389.946.676	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			296.111.581.243	321.814.317.488

	Số cuối kỳ (30/06/2025)	Số đầu năm (01/01/2025)
17- Doanh thu chưa thực hiện		
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê sân tài sản	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu nhận trước khác	36.363.644	36.363.644
Cộng	3.410.599.636	3.410.599.636
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê sân tài sản	109.381.453.392	111.068.571.388
Cộng	109.381.453.392	111.068.571.388
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	-	-
18- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
a) Ngắn hạn	3.513.228.061.970	2.931.825.483.579
- Kinh phí công đoàn	236.213.320	233.776.111
- Bảo hiểm xã hội	522.711.386	944.508
- Bảo hiểm y tế	83.008.300	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	29.501.228	-
- 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	3.221.005.119.134	2.640.239.254.358
+ 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, kinh phí bảo trì chung cư	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	105.555.291.878	85.924.818.030
Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan	244.115.001.531	213.797.839.976
<i>Công ty CP Du lịch DIC</i>	<i>101.393.940.757</i>	<i>101.000.000.000</i>

<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	32.365.680.254	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
	19.596.218.672	19.596.218.672
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	-	
- Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn liên doanh	19.596.218.672	19.596.218.672
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	

	Số đầu kỳ 01/01/2025	Trong kỳ		Số cuối kỳ 30/06/2025
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
19- Vay và nợ thuê tài chính				
a) Ngắn hạn	1.276.577.657.669	305.678.306.892	1.037.382.811.652	544.873.152.909
Vay ngắn hạn	358.726.983.381	163.636.244.654	327.866.198.581	194.497.029.454
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>258.726.983.381</i>	<i>43.155.361.507</i>	<i>226.504.132.883</i>	<i>75.378.212.005</i>
<i>Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>90.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>90.000.000.000</i>
<i>Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn</i>		<i>30.480.883.147</i>	<i>1.362.065.698</i>	<i>29.118.817.449</i>
Vay dài hạn đến hạn trả	917.850.674.288	142.042.062.238	709.516.613.071	350.376.123.455
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>623.582.070.288</i>	<i>42.542.062.238</i>	<i>425.248.009.071</i>	<i>240.876.123.455</i>
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>12.000.000.000</i>	<i>10.000.000.000</i>	<i>22.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	<i>274.268.604.000</i>	<i>87.500.000.000</i>	<i>274.268.604.000</i>	<i>87.500.000.000</i>
b) Vay dài hạn	1.763.888.708.629	387.240.048.046	187.967.153.640	1.963.161.603.035
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>66.788.910.549</i>	<i>27.057.760.979</i>	<i>27.400.000.000</i>	<i>66.446.671.528</i>
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	<i>76.000.000.000</i>		<i>12.000.000.000</i>	<i>64.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	<i>58.567.149.678</i>	<i>350.000.003.962</i>	<i>146.067.153.640</i>	<i>262.500.000.000</i>
<i>Trái phiếu NH TMCP PT TP. HCM 2023</i>	<i>1.562.532.648.402</i>	<i>10.182.283.105</i>	<i>2.500.000.000</i>	<i>1.570.214.931.507</i>
Cộng	3.040.466.366.298	692.918.354.938	1.225.349.965.292	2.508.034.755.944

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 (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 KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất.

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

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	376.318.091.441	7.603.178.362.932
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	365.791.960.000			(365.791.960.000)	
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ				-	-
Lãi (lỗ) trong năm nay				53.437.193.101	11.916.802.799
Trích lập các quỹ				(13.237.436.518)	(13.237.436.518)
Tặng, giảm khác				-	-
Số dư cuối năm nay	6.464.311.910.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	306.192.175.047	7.898.844.406.538

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
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	175.479.532.160	257.495.654.219	695.489.996.232	812.521.416.014
Doanh thu kinh doanh hàng hóa		-		-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.501.813.198	2.818.647.384	4.294.174.116	8.691.016.067
Doanh thu xây lắp	90.909.091	90.909.091	413.419.930.774	413.419.930.774
Doanh thu kinh doanh bất động sản	173.043.250.873	252.898.979.748	276.932.332.344	388.723.351.177
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		-		-

2- Giảm trừ Doanh thu	12.271.523.259	35.891.171.147	10.947.506.795	196.639.617.624
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		-		-
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	163.208.008.901	221.604.483.072	684.542.489.437	615.881.798.390
Doanh thu thuần kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.501.813.198	2.818.647.384	4.294.174.116	8.691.016.067
Doanh thu thuần xây lắp	90.909.091	90.909.091	413.419.930.774	413.419.930.774
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	160.771.727.614	217.007.808.601	265.984.825.549	192.083.733.553
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	1.687.117.996	843.558.998	1.687.117.996
Doanh thu thuần khác	-	-	-	-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
4- Giá vốn	80.580.581.890	115.143.343.684	479.570.253.322	458.690.312.521
Giá vốn kinh doanh hàng hóa		-		-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	443.653.305	968.025.523	239.097.290	969.121.827
Giá vốn xây lắp		-	248.642.355.118	248.642.355.118
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	8.041.492.476	50.659.214.803	14.190.268.970	24.334.774.105
Lãi tiền gửi, cho vay	6.686.998.976	13.639.449.958	14.190.268.970	24.334.774.105

Chênh lệch tỷ giá		-		-
Hoàn nhập dự phòng tài chính		-		-
Cổ tức	1.354.493.500	11.717.230.500		-
Lãi trái phiếu		-		-
Thu nhập các khoản đầu tư tài chính		25.302.534.345		-
Doanh thu tài chính khác		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	464.455.047	20.578.697.824	(11.860.246.355)	(5.556.282.868)
Lãi vay	6.239.804.080	11.812.120.013	5.371.635.863	11.570.381.053
Chiết khấu thanh toán		-	8.467.200	8.467.200
Dự phòng tài chính	(5.775.349.033)	8.608.335.716	(17.240.349.418)	(17.135.131.121)
Chênh lệch tỷ giá		-		-
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	-	158.242.095		-
Chi phí phát hành trái phiếu		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
7- Thu nhập khác	6.896.907.589	9.577.883.903	11.463.260.247	12.311.203.249
Thanh lý tài sản		-	-	4.545.455
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
Chênh lệch do đánh giá tồn kho		-		-
Thu do chi hộ		-		-
Thu nhập khác	5.082.047.445	5.112.301.710	158.125.940	767.208.615

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
8- Chi phí khác	336.221.058	484.572.133	3.815.231.819	8.751.122.034
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý		-	576.555.332	576.555.332
Phạt vi phạm hợp đồng		-		485.000.000

Phạt chậm thanh toán	75.000.000	75.000.000		4.250.890.215
Chi hộ		-		200.000.000
Chi phí khác	261.221.058	409.572.133	3.238.676.487	3.238.676.487

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30-06-2025

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
Đình 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

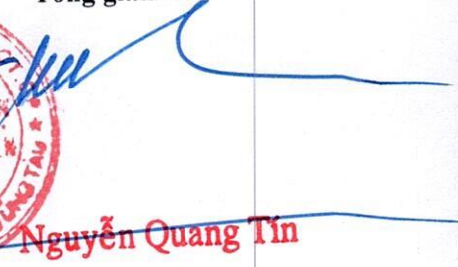
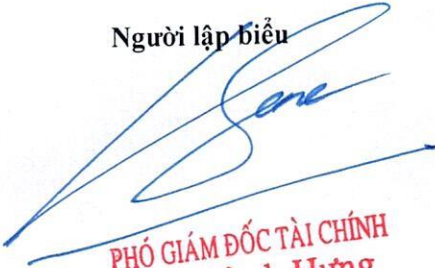
2.431.414.664

Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 07 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín